

فرص



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



بطاقة الفرصة الإستثمارية

الضيافة (فندق 3 نجوم)

أبها

قطعة الأرض م. 299

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



المستشفاء



الضيافة



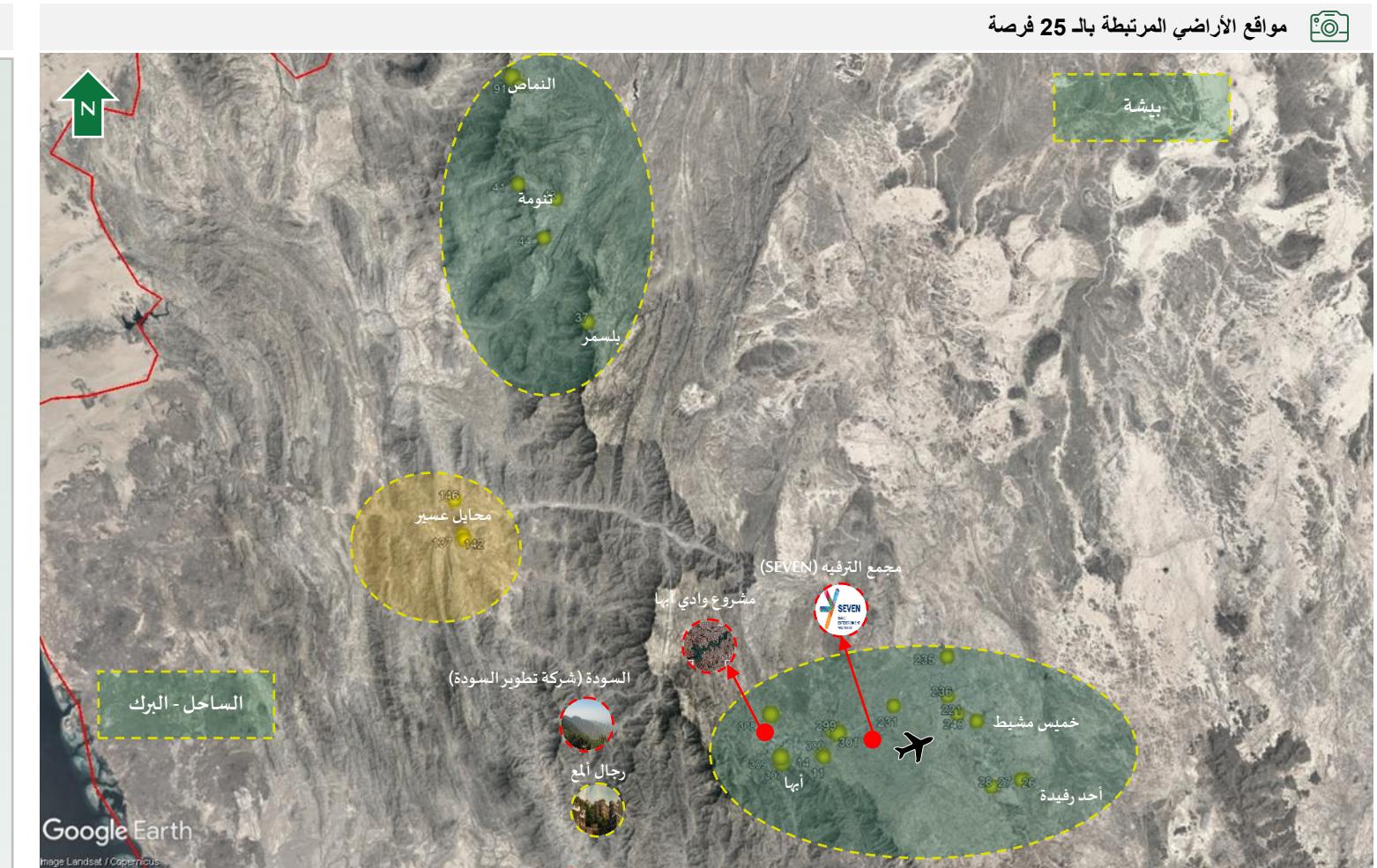
الثقافة والترااث



الترفيه



السياحة الزراعية



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

بلديـات آخـرى مستـهدـفة

وجهـات التطـوير السـياحي

مشاريع صندوق الإستثمـارات
العامـة

مطار أهـا الدولي

موقع الأراضي المرتبطة بالـ 25 فرصة

منطقة عسير

المفتاح

تقع قطعة الأرض على داخل بلدية أبها على طول طريق الملك فهد

وصف البلدية: تمثل أبها مقر الأماراة في منطقة عسير وتضم مشاريع حيوية ومتعددة ذات قيمة مضافة وخدمات متكاملة. علاوة على ذلك، تصنف في المرتبة الأولى في عسير من حيث عدد السكان.



تحليل الموقع

خصائص الموقع



6,272 متر مربع



مرتفعة

مساحة الأرض



إمكانية الوصول

مرتفعة



الرؤية

المنطقة المحيطة تتكون من إستخدامات متعددة
القطاعات



الأراضي المجاورة

غير منتظم



شكل الأرض

60%



نسبة البناء

5



عدد الأدوار المسروحة

نظرة على الموقع في بلدية أبها

موقع الأرض على الخارطة



المفتاح

موقع الأرض

أبرز المعالم المحيطة

حدود الأرض

مسافة إلى المطار

يتكون المشروع من فندق 3 نجوم يطل على الطريق العام بواجهة مباشرة على الدوار

وصف الفرصة: تهدف الفرصة إلى تطوير مشروع إستثماري تجاري على أرض تابعة لبلدية أهها 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 التجريبية (GLA) / عدد الغرف
الضيافة (فندق 3 نجوم)	18,816 مترمربع	439 مفتاح

مساحة الأرض لكل مكون

الضيافة (فندق 3 نجوم)	100%
-----------------------	------

مكونات المشروع المقترن

مثال توضيحي لارتفاع وشكل وحجم التطوير المقترن

الضيافة (فندق 3 نجوم)

مؤشرات إستثمارية متوقعة

معدل المصروف التشغيلية السنوية	معدل الإيراد السنوي	التكاليف الرأسمالية الإجمالية
24 مليون ريال سعودي بالسنة	63 مليون ريال سعودي بالسنة	129 مليون ريال سعودي

الأثر الاقتصادي المتوقع

الناتج المحلي غير النفطي	التوظيف إجمالي التوظيف	المساهمة الاقتصادية المتوقعة المرتبطة بالفرصة خلال مرحلة التطوير
41 وظائف	371 وظيفة	التوظيف
212 مليون ريال سعودي	212 مليون ريال سعودي	المؤشرات المتوقعة المرتبطة بالفرصة خلال مرحلة التطوير

ملاحظات: (1) لدى المؤشرات أدلة دلالات مرتبطة بأهداف استراتيجية خاصة بالمسؤولية المجتمعية المؤسسية التي عادة ما يعتمدها المستثمرون ضمن استراتيجياتهم في مجال التعمير العقاري والسياسي. (2) لا ينطبق تقييم المساهمة الاقتصادية المتوقعة 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 ظلماً طبقاً لطبيعة التحليل الاسترشادي.

نتائج تحليل السوق

محركات الطلب وإتجاهات السوق المستهدف

- تضم منطقة أهها مشاريع حيوية ومتعددة ذات قيمة مضافة وخدمات متكاملة للسكان والزوار مما يعزز الطلب فيها لوجود مراكز فريدة وحديثة.
- ازدياد أعداد الزوار المحليين والوافدين نتيجة المبادرات الملكية لتنمية الاقتصاد وجعل منطقة عسير وجهة سياحية رئيسية.
- تمتلك المنطقة مؤشرات الطلب المناسبة كونها على طريق رئيسي في منطقة أهها.

ملاحظات:

(1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية قبل الأذان 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.

فندق 3 نجوم يطل على الطريق العام بواجهة مباشرة على الدوار

تصاميم مبدئية إسترشادية

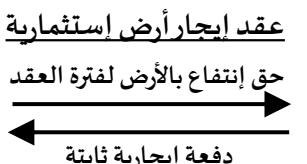


القيمة المضافة من الفرصة



- المشروع المقترن هو عبارة عن فندق 3 نجوم ذات طابع عصري يتناغم مع متطلبات السكان المحليين والزوار.
- من المتوقع أن يساعد المشروع على تنشيط المنطقة كوجهة سياحية وتحفيز الطلب فيها مما يؤدي إلى جذب المزيد من المشاريع.
- تعتبر فرص العمل في المنطقة المجاورة معتدلة نوعاً ما، ومن المتوقع أن يساهم هذا المشروع في تحسين الأثر الاقتصادي في البلدة مما سيخلق ما يقارب 371 فرصة عمل 41 منها للل سعوديين.

هيكل الصفقة



تکاليف التطوير
والتشغيل



ملاحظات:

(1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدة بن قبل الأذان لل المستثمر 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 وتعتمد توقعات 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 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



- تعزيز الإستدامة المالية في المنطقة عن طريق تمكين وطرح المشاريع الاستثمارية على منصة فرص والمئمة 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

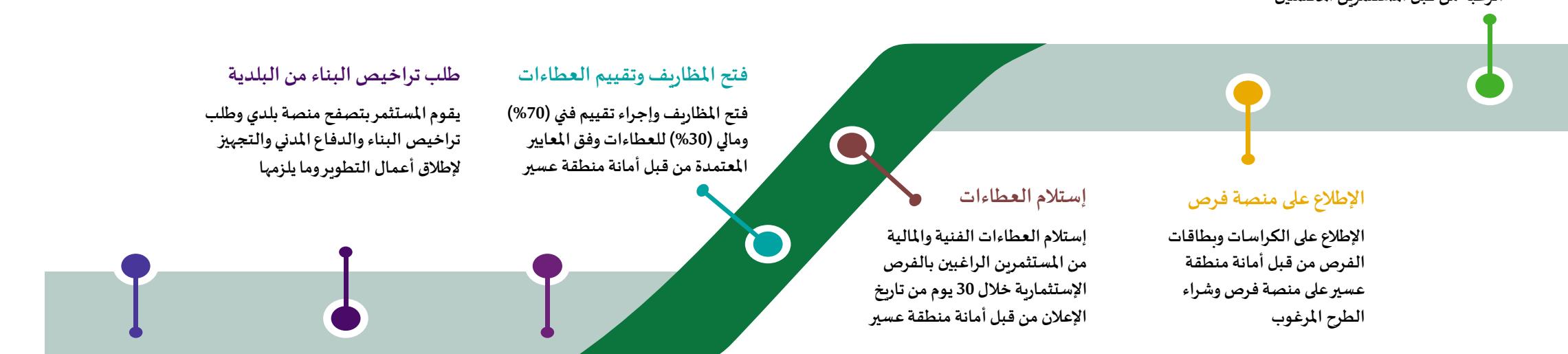
خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

- ٠ -
- ٠ -
- ٠ -

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



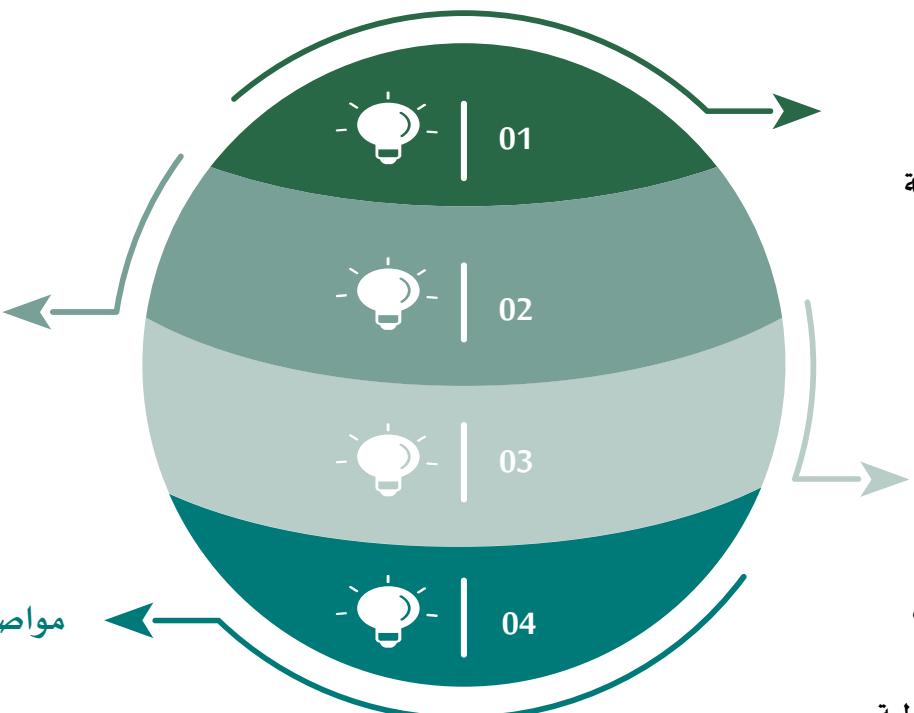
طلب تراخيص التشغيل من البلدية

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