

بوابة الملك سلمان

لحظات مفعمة بالنشاط والحيوية

حياة هائلة بجوار بيت الله



”بوابة الملك سلمان ليست مجرد مشروع تطوير حضري؛ بل هي رمز لمستقبل مكة المكرمة، حيث يمزج التراث بالتحول. سيعزز المشروع الرحلة الروحية والثقافية لكل زائر، ويدعم النمو الحضري المستدام في واحدة من أقدس مدن العالم“



محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود
صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد
العزيز آل سعود ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء



أطلقت المملكة العربية السعودية مشروع بوابة الملك سلمان، وهو مشروع تطويري ضخم متعدد الاستخدامات يقع بجوار الحرم المكي الشريف. يعد هذا المشروع، الذي يمتد على مساحة إجمالية تبلغ حوالي ١٢ مليون متر مربع، إضافة إلى زيادة معلنة في الطاقة الاستيعابية للحرم المكي بنحو ٩٠ ألف مصلٍ داخلي وخارجي، مشروعا تطويريا تقوده شركة رؤية الحرم المكي، المدعومة من صندوق الاستثمارات العامة. ومن المتوقع أن يكون المشروع ذا توجه سياسي ورأس مال ضخم، ومرتبطة ارتباطا وثيقا بأهداف رؤية ٢٠٣٠ في مجال السياحة والحج.

يقع المشروع شمال غرب الحرم بالقرب من الدائري الثالث ومسار مكة



حوالي ١٢ مليون متر مربع من المساحة الأرضية الإجمالية (حوالي ٤.٦ ميل مربع)



حوالي ٩٠٠,٠٠٠ مكان إضافي للصلاة (داخلي + خارجي)



حوالي ١٩٠٠٠ متر مربع من المواقع التراثية التي سيتم ترميمها/تطويرها ضمن منطقة المشروع



عبدالله محمد الخُميد
مدير

هذا المشروع ليس مجرد مشروع عقاري آخر، بل هو استراتيجية المملكة لزيادة عدد الحجاج، وتحقيق قيمة سياحية أكبر، وإعادة هيكلة استخدامات الأراضي في وسط مكة المكرمة. يعد هذا المشروع مشروعا اقتصاديا شاملا؛ إذ سيخلق طلبا مركزا على الفنادق وقطاع التجزئة والضيافة والنقل ووسائل الاستثمار المرتبطة بإعادة التطوير الحضري بقيادة صندوق الاستثمارات العامة

العقارات التي يوفرها مشروع بوابة الملك سلمان

أطلقت المملكة العربية السعودية قسم العقارات في بوابة الملك سلمان، إيذاناً بمرحلة جديدة في أحد أكثر المخططات الرئيسية متعددة الاستخدامات تحولاً في مكة المكرمة. سيُرسّخ هذا القسم عناصر التطوير السكنية والتجارية والفندقية، محققاً دمجاً مثالياً بين الحياة الحضرية العصرية والتراث الروحي والثقافي للمدينة. يكمل هذا التوسع أهداف المخطط الرئيسي الأصلي المتعلقة بزيادة طاقة استيعاب الحجاج، مما يحول بوابة الملك سلمان إلى منظومة حضرية متكاملة. تقود شركة رؤية الحرم المكي، التابعة لصندوق الاستثمارات العامة، هذه المبادرة، وهي تتماشى استراتيجياً مع أهداف رؤية ٢٠٣٠ في مجالات السياحة والعقارات وترميم التراث.

٥,٠٠٠ وحدة سكنية تتميز بمزيج من الشقق الفندقية والمساكن ذات العلامات التجارية ومجموعات الإسكان الراقية المصممة لكل من المقيمين على المدى الطويل والحجاج الزائرين.



١٦ ألف غرفة فندقية موزعة على فئات الفنادق الفاخرة والراقية والمتوسطة، مما يعزز القدرة على الإقامة بالقرب من المسجد الحرام

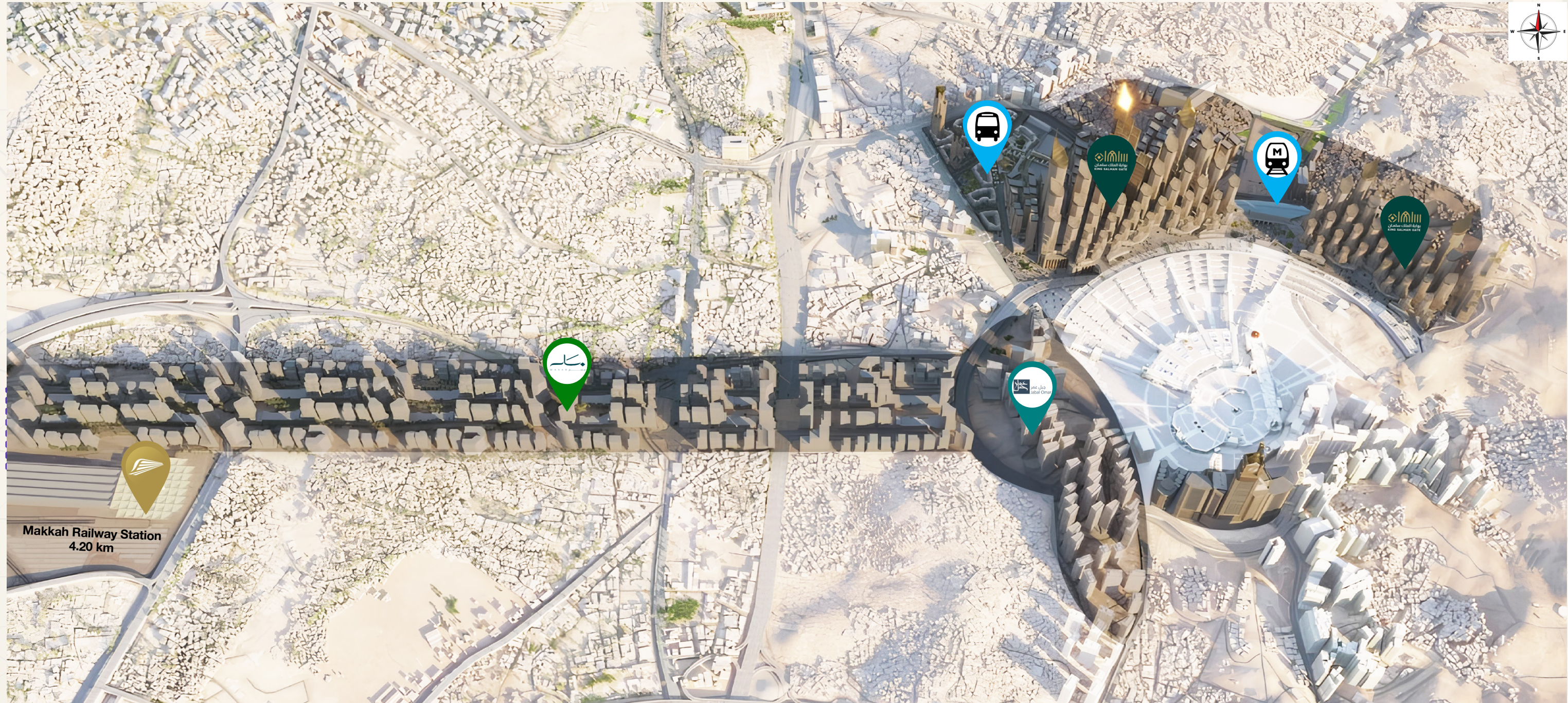


أكثر من ٢٠٠ ألف متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة والمطاعم والمقاهي مدمجة في المتنزهات المفتوحة ومنصات متعددة الاستخدامات، مما يعزز نمط حياة حضري نابض بالحياة

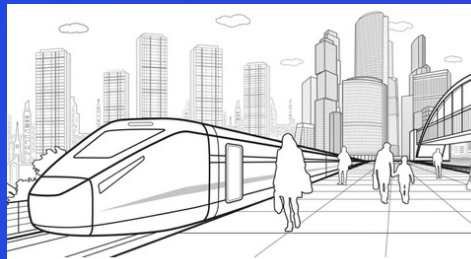


٣٩,٠٠٠ موقف سيارات مخصصة للسكان والضيوف والحجاج، لضمان سهولة الوصول والراحة





القرب من مصادر الطلب الرئيسية



محطة سكة حديد مكة
٤.٢٠ كلم



تطوير جبل عمر
٠.٩ كلم



مسار مكة
١.٥ كلم



المسجد الحرام
٠.٥ كلم

أبرز مميزات الموقع الاستراتيجي

١. واجهة الحج الرئيسية

يقع المشروع على بعد ٠,٥ كم فقط من المسجد الحرام، وفي قلب منطقة حركة الحج الرئيسية في مكة المكرمة، مما يضمن رؤية لا مثيل لها وسهولة الوصول وتدفق الزوار على مدار العام.

٢. الارتباط بالتطورات الرئيسية

على بعد ١,٥ كم من مسار مكة و ٠,٩ كم من جبل عمر، يشكل مشروع البوابة التقاء ثلاثة مشاريع عملاقة لرؤية ٢٠٣٠، مما يشكل المثلث الحضري الأكثر قيمة في مكة المكرمة

٣. التأثير في التنقل والوصول

يتيح الجوار المباشر مع الطريق الدائري الثالث وطريق الملك عبد العزيز حركة سلسلة للمركبات والمشاة، مما يقلل من الازدحام ويحسن الوصول إلى مراكز الضيافة والتجربة

٤. حزام التنمية عالية الكثافة

يقع الموقع داخل المنطقة المميزة التي تمتد لمسافة ١ كم - الممر الذي يتمتع بأعلى مرونة في متوسط السعر اليومي وارتفاع قيمة الأرض وعمق الإشغال في وسط مكة المكرمة

٥. الدعم المؤسسي الاستراتيجي

بدعم من رؤية ٢٠٣٠ لصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان، يستفيد الموقع من التنسيق تسليم البنية التحتية ووضوح تقسيم المناطق ومواءمة السياسات، مما يعزز ثقة المستثمرين وأداء الأصول على المدى الطويل



الفرص والمخاطر

المخاطر



المراحل ومخاطر رأس المال

إن طرح المشروع على مراحل متعددة يزيد من التعرض لتجاوز التكاليف وتأخير التمويل ومخاطر الاستيعاب، وخاصة إذا كان نمو الطلب على الضيافة أقل من التوقعات الأولية



مخاطر تشبع العرض

إن الإضافة السريعة للفنادق والشقق الفندقية ومخزون التجزئة بالقرب من البوابة قد تضغط على متوسط دخل الإيجار اليومي للغرف وعوائد الإيجار، وخاصة بالنسبة للأصول غير ذات العلامة التجارية أو من الدرجة الثانوية



عدم اليقين التنظيمي

إن التعديلات المحتملة على تقسيم المناطق العقارية أو حدود التأجير أو قيود الملكية في المنطقة المقدسة قد تحد من سيولة المعاملات وتبطئ دخول المستثمرين



عدم توافق توقيت البنية التحتية

يعتمد تحقيق القيمة على التسليم المتزامن لشبكات النقل والمرافق والشبكات العام؛ ويمكن أن تؤثر التأخيرات على إشغال قطع الأراضي في المرحلة المبكرة وزخم التسعير



قيود منطقة التراث

قد تواجه الأراضي المتداخلة مع مناطق التراث أو الحفاظ عليها قيودا في التصميم وبطء في الحصول على التصاريح ومرونة محدودة في التطوير، مما يؤثر على المساحة القابلة للبناء والعائد على الاستثمار

الفرص والمخاطر

الفرص



إعادة تسعير المنطقة الأساسية

تقع الأراضي ضمن الممر الذي يمتد من ٠.٥ إلى ١ كم من البوابة في وضع يسمح بإعادة التقييم المتميز والاستفادة من تحسين الوصول والعلامة التجارية الحضرية وتدفق الزوار المكثف



دخول رأس المال المؤسسي

سيعمل نطاق المشروع وإطار الحوكمة فيه على جذب صناديق الاستثمار العقاري والصناديق المدعومة من الحكومات والمشغلين الدوليين، مما يعزز شفافية السوق واستقرار العائد على المدى الطويل



تنويع الاستخدامات المتعددة

تتيح بوابة الملك سلمان توفير الضيافة المتكاملة والشقق الفندقية وأشكال البيع بالتجزئة المنظمة، مما يؤدي إلى تنويع مصادر الدخل والحد من الاعتماد الموسمي



تضخم الأصول بسبب البنية التحتية

يضمن القرب من الطريق الدائري الثالث وممر الملك عبد العزيز ارتفاع القيمة بشكل مستدام مع نضوج أنظمة النقل وإدارة الحشود بعد التشغيل



مواءمة السياسات مع رؤية ٢٠٣٠

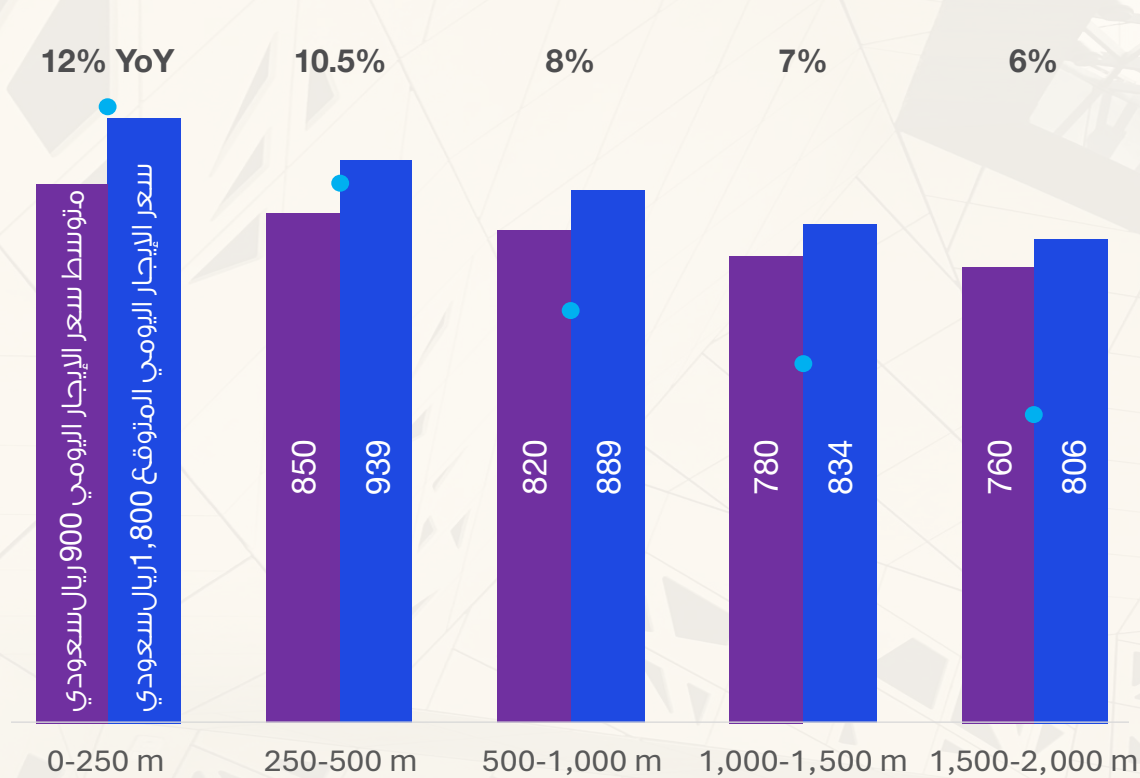
باعتباره مشروعا مدعوما من صندوق الاستثمارات العامة ومعتمدا من رؤية ٢٠٣٠، يستفيد مشروع بوابة الملك سلمان من حماية السياسات واستمرارية التمويل وتوسع الطلب الذي تقوده الحكومة في سوق العقارات الأوسع في مكة المكرمة



التأثير على سوق العقارات في مكة المكرمة

نمو متوسط السعر اليومي

- **امتياز مكاني واضح:** تحقق الأصول الواقعة ضمن نطاق ٥٠٠ متر من بوابة الملك سلمان أعلى متوسط سعر يومي وارتفاعاً في قيمة الأرض، مما يعكس ميزة القرب القوية
- **التناقص التدريجي في القيمة:** بعد علامة الكيلومتر الواحد، يتباطأ نمو متوسط السعر اليومي من ١٢% إلى حوالي ٧%، مما يتماشى مع انخفاض كثافة المشاة ووضوح الرؤية من المناطق الرئيسية
- **وضوح الاستثمار:** يحدد نصف قطر ١-٠ كيلومتر مسار العائدات الرئيسي الجديد في مكة المكرمة، حيث توفر أصول الضيافة والتجزئة المتكاملة مرونة مستدامة في الأسعار على الرغم من توسع العرض



الخلاصة

- **سلسلة متكاملة من القيم:** تشكل بوابة الملك سلمان ومسار مكة منظومة عقارية متكاملة، حيث تتكامل البنية التحتية للتنقل والضيافة والتجزئة لتعزيز الإنتاجية الحضرية وإنتاجية الأراضي ومرونة عوائد الأصول
- **الممر الرئيسي المحدد:** يشكل نطاق القرب الذي يتراوح بين ٠ و١ كم العمود الفقري للاستثمار في مكة المكرمة، مظهراً متميزاً في القيمة المكانية من خلال أداء متوسط سعر الفائدة السنوي واستدامة الإشغال وكفاءة فائقة في استخدام الأراضي
- **ميزة الحوكمة الاستراتيجية:** تضمن الإدارة المشتركة في إطار رؤية ٢٠٣٠ لصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان مراحل منسقة وبقينا تنظيمياً وتكاملاً في البنية التحتية، مما يعزز ثقة المستثمرين ويدعم نمو رأس المال على المدى الطويل

التأثير على سوق العقارات في مكة المكرمة

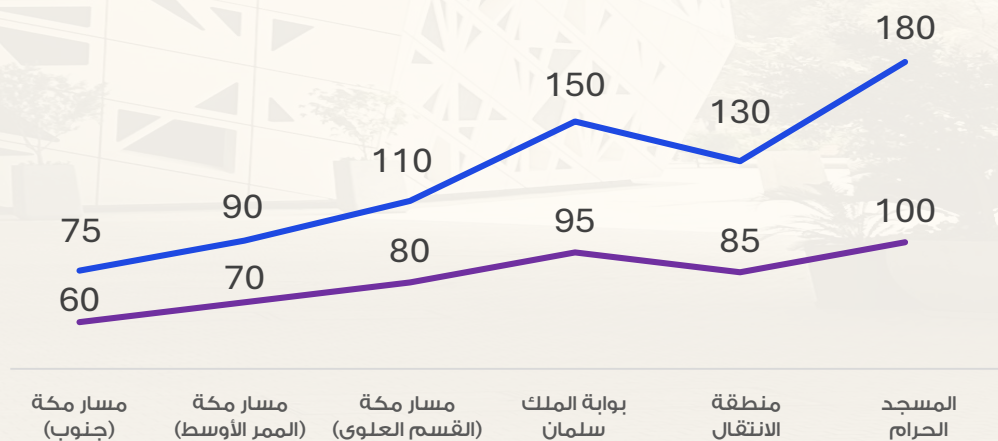
مصفوفة أثر السبب - التأثير

- **مناطق ذات تآزر عالي:** تظهر روابط التنقل والبنية التحتية وقطاع التجزئة أقوى تأثير متبادل بين مسار مكة وبوابة الملك سلمان
- **العمود الفقري التشغيلي:** يدعم نظام النقل والتجزئة في مسار مكة أداء البوابة بشكل مباشر، مما يخفف الازدحام ويعزز تدفق الزوار
- **التوافق الاستراتيجي:** لا يزال تأثير التكامل الثقافي والهوية التجارية ثانوياً، ولكنه يعزز الهوية الحضرية طويلة الأمد في إطار رؤية ٢٠٣٠



منحنى النظام البيئي للتنمية

- **منطقة ذروة النشاط:** تبلغ الكثافة الاقتصادية وقيمة الأراضي ذروتها بين الحرم المكي وبوابة الملك سلمان، مما يشكل جوهر الاستثمار الجديدة في مكة المكرمة
- **تحول تدريجي:** يستقر النشاط في منتصف مسار، مما يحافظ على الطلب التجاري والسكني على مدار العام
- **تدرج القيمة:** تظهر منطقة مميزة واضحة بعرض كيلومتر واحد، حيث ترتفع قيم الأراضي بنسبة تقارب ٧٠% من حافة مسار باتجاه البوابة



قيمة الأرض (ريال سعودي/متر مربع) (بالآلاف)

مؤشر النشاط الاقتصادي

النتائج الرئيسية

محفز حضري استراتيجي

من المقرر أن تصبح بوابة الملك سلمان البوابة الحضرية الرئيسية لمكة المكرمة، مما سيؤدي إلى إعادة تشكيل التسلسل الهرمي المكاني للمدينة وفتح مركز جديد متعدد الاستخدامات يعتمد على الضيافة وتجارة التجزئة والبنية التحتية الدينية

إعادة تسعير العقارات

سوف يؤدي القرب من البوابة إلى زيادة قيمة الأراضي ضمن الممر الذي يبلغ طوله كيلومترا واحدا، حيث تترجم إمكانية الوصول والرؤية وترقيات البنية التحتية إلى إمكانات عائد أعلى وعمق استثماري في الأراضي المجاورة

إعادة ضبط سوق الضيافة

سيعمل المشروع على إعادة معايرة متوسط السعر اليومي في مكة المكرمة، مع تفضيل المشغلين ذوي العلامات التجارية والمطورين متعددي الاستخدامات القادرين على الحصول على أسعار مميزة من خلال الموقع وجودة الخدمة والتكامل مع العمود الفقري للتنقل في مسار مكة

الارتقاء بقطاع التجزئة والشقق الفندقية

مع التدفق القوي للمشاة، سوف يحفز مشروع "البوابة" الطلب المنظم على الأطعمة والمشروبات والتجزئة والإقامة الطويلة، مما يؤدي إلى الانتقال من المخزون المجزأ إلى الأصول ذات الدرجة المؤسسية والمستقرة من حيث الإيرادات

التوافق المؤسسي والسياسي

إن التأييد في إطار رؤية ٢٠٣٠ لصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان يضمن الوضوح التنظيمي ومراحل البنية التحتية ودعم رأس المال السيادي - مما يعزز ثقة المستثمرين ورؤية القيمة على المدى الطويل

2025

تواصل معنا

لمزيد من المعلومات والتوضيح والمناقشة بشأن المحتويات، يرجى الاتصال بفريق الاستشارات الاستراتيجية العقارية لدينا:

محمد عويس زبير

مدير أول

mzubair@insightss.co : ✉

أصف إقبال ملك

شريك

mai@insightss.co : ✉

مراد هاشمي

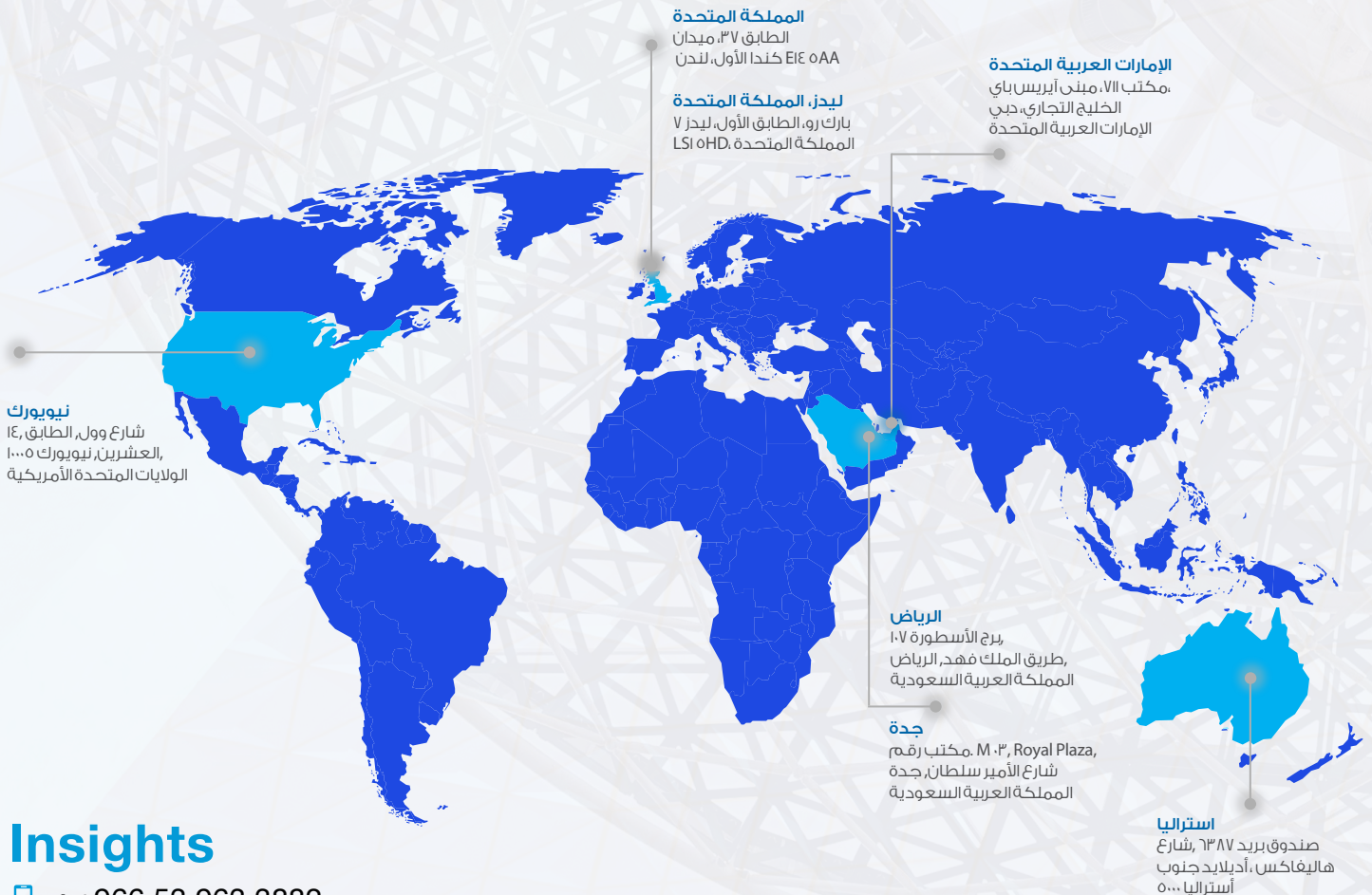
مستشار

mhashmi@insightss.co : ✉

نيك ويتفورد

نائب الرئيس الأول

nwhitford@insightss.co : ✉



Insights

☎ : +966 53 963 3882

✉ : info@insightss.co

🌐 : www.insightss.co/ar

التعامل مع التعقيد وتبسيط النجاح