



## ألفا للعقار إنترناشيونال: انخفاض مؤشر مكة المكرمة-المدينة المنورة العقاري بنسبة 14% في العام 2017 متأثرًا بالإصلاحات الجارية في المملكة العربية السعودية

30 يناير 2018 / 12 جمادى الأولى 1439: أعلنت شركة «ألفا للعقار إنترناشيونال» المتخصصة في مجال الاستشارات العقارية على مستوى العالم، أن مؤشرها العقاري لمكة المكرمة والمدينة المنورة انخفض بنسبة 14% في العام 2017، متأثرًا بانطلاق العام الأول من برنامج الإصلاحات في المملكة العربية السعودية في إطار رؤية 2030، وبرنامج التحول الوطني 2020.

ويمثل مؤشر «إحسان الحرمين» أول مؤشر مخصص لتتبع أداء شركات التطوير العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة المدرجة في البورصة السعودية. وارتفع هذا المؤشر بنسبة 9% خلال العام الماضي، بعد نحو عام من تطبيق برنامج الإصلاح الاقتصادي والاجتماعي في المملكة.

وقال السيد طلال محمود ملك العلوي، رئيس شركة «ألفا للعقار إنترناشيونال» «شهد العام 2017 تغيرات جذرية في المملكة بعد أن انطلقت الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية الكبرى بقيادة صاحب السمو الملكي ولي العهد، وأثر ذلك على سوق التطوير العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة»، وأضاف «على الرغم من نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة بنسبة 0.6% في العام 2017، انخفض أداء مؤشر إحسان الحرمين بنسبة 14%، مع أن الأساسيات التي يعتمد عليها القطاع ما زالت سليمة، ولهذا يتوقع أن يؤدي تعمق الإصلاحات إلى انتعاشه في العام 2018.»

بحلول نهاية العام الماضي، تراجعت جميع الأسهم المكونة لمؤشر «إحسان الحرمين» تقريبًا، باستثناء سهم شركة «دار الأركان للتطوير العقاري» الذي قفز بنسبة هائلة بلغت 134% نتيجة مبيعات عدد من المشاريع منها فلل التلال في المدينة المنورة، التي أشارت إليها شركة «ألفا للعقار». وسجل المؤشر انخفاض أسهم شركات المدينة المنورة بنسبة 3.7 في المئة فقط، مقابل انخفاض بنسبة 18.5 في المئة في أسهم شركات مكة المكرمة. وأضيف سهمان جديدان إلى مؤشر التطوير العقاري، وهما سهم شركة «البحر الأحمر لخدمات الإسكان» الذي بدأ التداول به في

سوق الأسهم السعودية في 3 يناير 2017، وسهم شركة «الأندلس العقارية» الذي دخل السوق في 12 يناير من العام ذاته.

أطلق صاحب السمو الملكي ولي عهد المملكة العربية السعودية محمد بن سلمان «رؤية المملكة العربية السعودية 2030» في أبريل 2016، وتهدف الخطة إلى تنويع موارد الاقتصاد وتقليل اعتماد المملكة الأساسي على النفط. وفي يونيو من العام ذاته، أطلقت المملكة «برنامج التحول الوطني» الذي يشمل 543 مبادرة لتغيير السياسات في 24 كياناً حكومياً.

في 24 أكتوبر 2017، التقى رئيس شركة ألفا للعقار السيد طلال محمود ملك العلوي، في المملكة العربية السعودية مع صاحب السمو الملكي ولي عهد المملكة محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود. وأثار خبر اللقاء حينها ضجة كبيرة على وسائل الإعلام الاجتماعي، وكانت صحيفة الجارديان البريطانية قد نشرت في 21 يونيو 2017 مقابلة صحافية مع السيد طلال عن لقائه المتوقع مع ولي عهد المملكة.

في 27 ديسمبر 2017، شارك رئيس ألفا للعقار في «مؤتمر إعمار منطقة مكة المكرمة» الذي أقيم في مدينة جدة، الذي تمحور حول التطوير العقاري لمنطقة مكة المكرمة. وتحدث في المؤتمر عددًا من كبار الشخصيات في المملكة، منهم صاحب السمو الملكي الأمير خالد الفيصل، المستشار الخاص لخدام الحرمين الشريفين، وأمير منطقة مكة المكرمة، ورئيس هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة، والأمير عبد الله بن بندر بن عبدالعزيز، نائب أمير منطقة مكة المكرمة، ومعالي الدكتور محمد صالح بن طاهر بنتن، وزير الحج والعمرة، ومعالي الشيخ الدكتور عبدالرحمن بن عبد العزيز السديس، الرئيس العام لشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي، ومعالي الشيخ صالح بن عبدالعزيز آل الشيخ، وزير الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.

وشارك رئيس «ألفا للعقار» أيضًا في الفترة من 11 إلى 13 ديسمبر 2017، في الملتقى السنوي الرابع لمنتدى «تعزيز السلم في المجتمعات المسلمة» في أبوظبي في الإمارات العربية المتحدة، بدعوة من رئيس المنتدى، فضيلة الشيخ عبد الله بن بيه. واجتمع أيضًا مع عدد من أبرز الجهات المرتبطة بقطاع تطوير القطاع العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وأهمها صندوق الاستثمارات العام، وشركة خزنة إنترناشيونال، وشركة جبل عمر للتطوير، وشركة دار الأركان، ومدينة المعرفة الاقتصادية.

ترتكز «رؤية المملكة العربية السعودية 2030» على تعزيز مكانة المملكة في قلب العالم العربي والإسلامي كأولوية أولى. وتهدف المملكة وفق برنامج التحول الوطني 2020، إلى زيادة عدد حجاج بيت الله الحرام من 1.5 مليون حاج حاليًا إلى 2.5 مليون بحلول العام 2020، وزيادة المعتمرين القادمين من خارج المملكة من 6

ملايين معتمر حاليًا إلى 15 مليون بحلول العام 2020، ومضاعفة الإيرادات من القطاعات المختلفة عبر الشراكات مع القطاع الخاص بنسبة هائلة تصل إلى 240 مرة، أي من نحو 80 مليون ريال سعودي (21.3 مليون دولار) إلى 19 مليار ريال سعودي (5.1 مليار دولار).

ولضمان استقرار القطاع العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وابتعاده عن التبعية الاقتصادية للنفط، وتسويق مشاريعه عالميًا، قدمت شركة «ألفا ون إستيتس» في العام 2012 خمسة مقترحات لإقرار تشريعات جوهرية تركز على عولمة القطاع، ما يؤدي إلى اجتذاب استثمارات أكبر للمدينتين المقدستين وتعزيز الأزدهار وتحسين مستوى جودة الحياة فيهما. وتشمل تلك الاقتراحات المتعلقة بهما: تخفيف قيود السفر إليهما للمسلمين من السعوديين؛ وإنشاء هيئة تنظيمية عقارية لمراقبة شراء وبيع العقارات ومنع الاحتكارات؛ والسماح للمسلمين غير السعوديين بملكية العقارات فيهما وتأجيرها واستثمارها. وتخفيف قيود إنشاء الشركات والعمل والإقامة والدراسة على المسلمين غير السعوديين، والسماح بالتمويل العقاري الإسلامي في المملكة والتوسع فيه.

وكان صاحب السمو ولي العهد اقترح في إطار «رؤية المملكة العربية السعودية 2030» أن يتاح للمقيمين الأجانب في المملكة الحصول على بطاقات خضراء للإقامة الدائمة، وأن ينفذ ذلك في غضون خمسة أعوام. ويتوقع أن يضيف ذلك أكثر من 10 مليارات دولار للإيرادات الحكومية، ويخضع هذا الاقتراح حاليًا للدراسة في مجلس الشورى السعودي. تسعى المملكة أيضًا في إطار رؤية 2030، إلى تحسين ظروف المعيشة والعمل لغير السعوديين عبر منحهم حق امتلاك العقارات في بعض المناطق وتحسين جودة حياتهم، والسماح بإنشاء عدد أكبر من المدارس الخاصة، فضلًا عن اعتماد نظام عالي الكفاءة وسهل لإصدار التأشيرات وتصاريح الإقامة.

أطلقت شركة «ألفا 1 للعقار إنترناشونال» في العام 2006، فكانت أول شركة في العالم تعمل في مجال تسويق العقارات السعودية عالميًا، وأول شركة لتسويق العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة، فعملت مع ثلاث من أكبر خمس شركات لتطوير العقارات في المملكة العربية السعودية، وخمس أكبر شركات التطوير العقاري في الشرق الأوسط.

### القطاع العقاري لمكة المكرمة والمدينة المنورة في عام

تواصلت مسيرة التغييرات الكبيرة في مكة المكرمة والمدينة المنورة خلال العام 1439/2017، ففي عهد خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان، يتولى الأمير خالد الفيصل فترة ولايته الثانية أميرًا لمنطقة مكة المكرمة، ويتولى صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن سلمان بن عبدالعزيز منصب أمير منطقة المدينة المنورة، وهما الأميرين خريجان لجامعة أكسفورد في المملكة المتحدة.

عين نائبين جديدين لكل من أميري مكة المكرمة والمدينة المنورة في 23 أبريل 2017 هما: الأمير عبد الله بن بندر بن عبد العزيز نائباً للأمير منطقة مكة المكرمة، والأمير سعود بن خالد الفيصل، المحافظ السابق للهيئة العامة للاستثمار السعودي، نائباً للأمير منطقة المدينة المنورة. وفي أغسطس 2017، عرض الأمير سعود بن خالد الفيصل الإمكانيات الكامنة في منطقة المدينة المنورة للمساهمة في رؤية للملكة العربية السعودية 2030.

حدث تقدم كبير في مدينتي الحرمين الشريفين على صعيد وسائل المواصلات العامة؛ أي البنية التحتية للمطارات والقطارات. فمن ناحية البنية التحتية للمواصلات العامة، يتوقع أن يكتمل طريق الملك عبد العزيز في مكة المكرمة بحلول العام 2019، بعد أن وصل حالياً إلى مرحلة التخطيط، ومن جهة أخرى وقع أيضاً في أكتوبر الماضي عقد برنامج النقل العام الجديد في مكة المكرمة. وفي المدينة المنورة، أطلقت «هيئة تطوير المدينة المنورة» في شهر يونيو محطة الحافلات الثامنة في المطار. أما على صعيد البنية التحتية للقطارات، فسيطلق قطار الحرمين السريع رسمياً في الربع الأول من العام 2018، ويشمل ذلك إطلاق 35 قطاراً، يتضمن كل منها 417 مقعداً. ويعد قطار الحرمين السريع أحد أكبر مشاريع النقل في الشرق الأوسط. وهو خط قطارات كهربائية بطول 450 كم يربط بين مكة المكرمة والمدينة المنورة عبر مدينة جدة ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية، ويسير بسرعة تصل إلى 300 كم في الساعة، ومن المتوقع أن ينقل نحو 60 مليون مسافر سنوياً. وعلى صعيد مشاريع المترو في المملكة، من المخطط أن تطور خطوط المترو في مكة المكرمة والمدينة المنورة بالشراكة بين القطاعين العام والخاص، ويتوقع فض عروض مناقصة مترو مكة وإرسائها على الجهة المنفذة في العام 2018. وعلى جبهة تطوير البنية التحتية للمطارات، أعلن رسمياً عن مطار الملك عبد العزيز الدولي الجديد في جدة، الذي يمثل بوابة مكة المكرمة، وسيطلق في مايو 2018. ويخطط أيضاً لتطوير مطار الطائف على بعد 90 كيلومتراً من مكة المكرمة، ليطلق في العام 2019. وتجدر الإشارة أن مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي في المدينة المنورة حاز من «مجلس المطارات الدولي» في يناير 2017 على تصنيف ثاني أفضل مطار في الشرق الأوسط للربع الثاني من العام 2016.

المشاريع العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة متعددة، وتمثل المملكة العربية السعودية أكبر سوق عقارية في العالم العربي والشرق الأوسط، ووصلت قيمتها إلى 544.3 مليار دولار. ففي العام 2017، أكملت شركة «جبل عمر للتطوير» المرحلة الأولى من مشروع مكة الذي تصل قيمته إلى 5.3 مليار دولار، وفازت الشركة أيضاً بموافقة «هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة» على زيادة مساحة البناء للمراحل 5 و6 و7 من مشاريع التطوير المقبلة في المدينة. وفي شهر يوليو الماضي غير خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان تسمية مشروع إداري وعقاري ضخم في مكة

المكرمة يمتد على مساحة 2450 كيلومترًا مربعًا، ليصبح مشروع الفيصلية، وأطلقت هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة في شهر أكتوبر.

في أكتوبر الماضي، بيعت في مكة المكرمة عبر المزاد العلني أراض بمساحة 53000 متر مربع، وفي نوفمبر، أطلق خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان خلال زيارته للمدينة المنورة سبعة مشاريع تطويرية وخدمية، منها مشروع دار الهجرة الضخم الذي يمتد على مساحة 1.6 مليون متر مربع، ومحطة الحرمين للقطارات في المدينة المنورة، وواحة القرآن، ومشاريع الجامعة الإسلامية والإدارة العامة للتربية والتعليم، والإدارة العامة لخدمات المياه في منطقة المدينة المنورة، وجامعة طبية، والشركة السعودية للكهرباء، وأمانة منطقة المدينة المنورة والشؤون الصحية.

ومن ناحية مشاريع الفنادق في المدينتين المشرفتين، صنفت مكة المكرمة في العام 2017 كأولى المدن على مستوى منطقة الشرق الأوسط وإفريقيا في عدد الغرف تحت البناء، بعد أن وصلت إلى 22370 غرفة تحت البناء في 17 مشروعًا. ومن مشاريع الفنادق الجديدة التي أعلن عن افتتاحها أو إطلاقها في العام 2017 في مكة المكرمة والمدينة المنورة فندق سويس أوتيل المقام مكة، وفندق هيلتون مكة المكرمة (وهو أول فندق في مكة المكرمة يجمع بين المرافق الموجهة للأفراد والشركات)، وفندق العنوان، وفندق بارك إن راديسون مكة المكرمة النسيم، وإيبيس ستايلز مكة المكرمة، وهو أول اسم عالمي للفنادق الاقتصادية يفتح في مكة المكرمة، وأول فندق لمجموعة جميرا في مكة المكرمة، وفندق سويس بيلهوتل في مكة المكرمة، وفندق سجي المدينة، وفندق فور سيزونز الجديد في مكة المكرمة على جبل عمر، والاستحواذ على هيلتون مكة المكرمة ليصبح مكة ميلينيوم.

من ناحية المشاريع المالية والاقتصادية الجديدة في المدينتين المشرفتين، طرحت شركة «جدوى للاستثمار» في أبريل الاكتتاب العام «لصندوق جدوى ريت الحرمين» بهدف الاستثمار في العقارات في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. وأعلن صندوق الاستثمارات العام في المملكة العربية السعودية في شهر أكتوبر عن تشكيل شركتي التطوير العقاري «رؤى المدينة» و «رؤى الحرم المكي» لتوسيع سعة مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. ووقعت في المدينة المنورة مذكرة تفاهم بين الغرفة التجارية الصناعية بالمدينة المنورة والبنك الإسلامي للتنمية. وفي شهر أبريل، أصدرت شركة «الأهلي كابيتال» تقريرها عن السياحة الدينية في المملكة، استنادًا إلى رؤية المملكة 2030 وأهداف برنامج التحول الوطني 2020، لزيادة عدد الحجاج والمعتمرين بنسبة 39% و150% على التوالي بحلول العام 2020.

وشهد العام 2017 تطويرًا للبنية التحتية في المدينتين المشرفتين من ناحية المدارس والمستشفيات الجديدة وسهولة الوصول إليهما، ففي مجال الرعاية الصحية، أعلن عن انطلاق مستشفى سرطان الأطفال الجديد لجمعية أحيائها الخيرية في المدينة

المنورة، أما في مجال التعليم، فافتتحت جامعة الأمير مقرن بن عبد العزيز الجديدة في المدينة المنورة مع ثلاثة كليات، ووقعت سابقاً اتفاقاً لدعم أكاديمية المدينة المنورة العالمية مذاك، ووقعت جيمس للتعليم اتفاقية مع صندوق اليراق للتعليم الخيري لإدارة مدرسة دولية في المدينة المنورة. ويضاف إلى ذلك، أعلن مجلس الشورى في العام 2017 أنه يدرس خطة إقرار البطاقات الخضراء لغير السعوديين، وذكر معالي وزير الحج والعمرة محمد بنتن في ديسمبر الماضي أن برنامج المتطوعين السياحيين الدينيين «كن عوناً» سجل تسجيل 4000 متطوع في العام 2017.

وعلى صعيد التراث التاريخي للمدينتين الشريفتين، كشفت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني السعودية عن خططها لإعادة تأهيل الجبال التاريخية في مكة المكرمة، مثل جبل النور وجبل ثور ليستقبل زيارات الحجاج من مختلف بقاع العالم الإسلامي. وازدادت أهمية هذه الخطوة بعد إعلان رئيس الهيئة، الأمير سلطان بن سلمان، وأمير المدينة المنورة، الأمير فيصل بن سلمان في فبراير 2017، عن تسمية المدينة المنورة رسمياً عاصمة للسياحة الإسلامية للعام 2017.

وأعلن أيضاً في مارس 2017 عن البدء بمشروع تأهيل «بئر زمزم» في مكة المكرمة، وأعلن الأمير خالد الفيصل أمير مكة المكرمة، ورئيس الوفد السعودي لمناحي الصندوق الدولي لحماية التراث الثقافي المهدد بالخطر، أن المملكة تبرعت بمبلغ 20 مليون دولار للصندوق. وتبذل السلطات السعودية جهوداً حثيثة لحماية مواقع التراث الديني في المملكة، خاصة بعد تعرض قلعة بني واقف الواقعة على بعد 500 متر جنوب شرق مسجد قباء للتخريب في يناير الماضي. وفي أكتوبر، أصدر خادم الحرمين الشريفين مرسوماً ملكياً لإنشاء «مجمع الملك سلمان للحديث النبوي» وأعلنت الجامعة الإسلامية في المدينة المنورة في نوفمبر رسمياً عن خططها لإنشاء متحف للتاريخ الإسلامي للمحافظة على التراث الوطني. في مارس، أصبحت عائشة الخاجة أول امرأة سعودية معتمدة من مركز البحوث الدراسات الإسلامية كدليل سياحي في المدينة المنورة. وفي يونيو أطلقت أول حافلة في المدينة المنورة لمشاهدة معالم المدينة بالتعاون مع هيئة تطوير المدينة المنورة. وأطلق تطبيق التراث الإسلامي «زيارة» باللغة الأردية لأول مرة في أغسطس 2017، لتضاف إلى اللغتين الإنجليزية والعربية المتوفرتين فيه سابقاً.

وعلى مستوى وسائل الإعلام الاجتماعي والتأثير الثقافي، من أهم القصص الرئيسية التي انتشرت عن مكة المكرمة والمدينة المنورة، زيارة أغلى لاعب كرة قدم في العالم، بول بوغبا، لمكة المكرمة، وقصة رائد الفضاء الأمريكي الذي أرسل صورة مذهلة لمكة المكرمة من الفضاء، ورائد الفضاء الروسي الذي نشر على إنستجرام صورة لمكة المكرمة من الفضاء.

-انتهى-

## نبذة عن « ألفا ١ للعقار إنترناشيونال »

ألفا ١ للعقار إنترناشيونال شركة استشارية عقارية عالمية مقرها في المملكة المتحدة، ولها مكاتب في دبي في الإمارات العربية المتحدة، وجدة في المملكة العربية السعودية. وتركز بصورة رئيسة على العمل في الأسواق العقارية الناشئة. وقدمت الشركة الاستشارات للعديد من المشاريع العقارية المرموقة في الشرق الأوسط، وتتعاون مع أكبر شركات التطوير في المنطقة. لمزيد من المعلومات يرجى زيارة الموقع الإلكتروني: [www.Alpha1Estates.com](http://www.Alpha1Estates.com)

للاتصال:

السيدة عائشة إمام

رئيسة الاتصالات الإعلامية والمواهب

ألفا ١ للعقار إنترناشيونال

هاتف: (+44) 207 0609 786

فاكس: (+44) 207 1171 586

البريد الإلكتروني: [a.imam@alpha1estates.com](mailto:a.imam@alpha1estates.com)