

أركان

إحدى شركات مجموعة بشاوري
للاستشارات الاقتصادية



دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع

وقف جمعية تحفيظ القرآن الكريم بتبوك



0544902462
0567473356

WWW.ARKKAAN.COM





جدول المحتويات:

4	..... الملخص التنفيذي
6	..... نظرة عامة عن الاقتصاد السعودي:
8	..... حجم قطاع الضيافة بالمملكة:
الباب الأول – الدراسة التمهيديّة	
12	..... مقدمة عامة عن المشروع:
13	..... وصف المشروع:
14	..... الخدمات المُقدمة:
14	..... أفكار تجارية مُقترحة تُساعد على زيادة أرباح المشروع:
15	..... أهداف المشروع:
16	..... عوامل نجاح المشروع:
18	..... شرائح المنتفعين التي يستهدفها المشروع:
19	..... أهم العوامل التي تُؤثر على العرض والطلب:
33	..... حجم الطلب المتوقع على المشروع
36	..... التحليل الرباعي للمشروع SWOT Analysis:
39	..... حجم المنافسين
42	..... الخطة المُقترحة للتسويق والدعاية
44	..... ملخص التحليل التسويقي:
الباب الثاني _ الدراسة التسويقية	
46	..... موقع المشروع:
49	..... التراخيص والشكل القانوني لمشروع فندق:
50	..... المراحل التشغيلية لمشروع فندق:
51	..... الأراضي
51	..... المباني والإنشاءات
51	..... التجهيزات الفنية والألات والمعدات
52	..... احتياجات المشروع من الأثاث والتجهيزات المكتبية
53	..... مصروفات التأسيس
54	..... إجمالي التكاليف الرأسمالية
الباب الثالث _ الدراسة الفنية	
57	..... التكاليف الاستثمارية: -
58	..... الهيكل التمويلي
59	..... حجم الإيرادات الكلية المتوقعة للمشروع
61	..... القوائم المالية
66	..... تحليل المؤشرات المالية
70	..... ملخص المؤشرات المالية
71	..... المصادر المرجعية لإعداد الدراسة:
الباب الرابع _ الدراسة المالية	



أركان

إحدى شركات مجموعة بشاوري
للاستشارات الاقتصادية

دراسة الجدوى

التمهيدية

1

الباب الأول



المُلخص التنفيذي

السوق:

في إطار برنامج التحول الوطني تشهد المملكة تحولات ضخمة نحو تنشيط القطاع السياحي للمساهمة في تنويع الاقتصاد باعتباره رافداً مهماً من روافد الاقتصاد الوطني، ووفقاً للتقرير الصادر عن منظمة السياحة العالمية حققت المملكة قفزات كبيرة بمؤشرات السياحة العالمية لتسجل المركز الثاني عالمياً من حيث إجمالي عدد الرحلات السياحية الوافدة بنحو 7.8 مليون سائح وذلك خلال الربع الأول لعام 2023، بمعدل نمو يقدر بحوالي 64% خلال الفترة من (الربع الأول لعام 2019: الربع الأول لعام 2023). حيث تقدمت المملكة 12 مركزاً لتسجل بذلك المركز 13 على المستوى العالمي خلال عام 2022 بعد أن كانت تحتل المركز الـ 25 خلال عام 2019. أما فيما يخص إيرادات القطاع السياحي فقد جاءت المملكة بالمركز الـ 11 عالمياً بين إجمالي الدول السياحية العالمية والتي ارتفعت نحو 16 مركزاً عما كانت عليه خلال عام 2019، الأمر الذي يؤكد مدى اهتمام المملكة بالقطاع السياحي والجهود المبذولة والتسهيلات التي تمنحها حكومة خادم الحرمين الشريفين لتنمية وتعزيز هذا القطاع، ووفقاً لمؤشرات الهيئة السعودية للسياحة، فقد ارتفعت إيرادات القطاع السياحي السعودي بنسبة 225% خلال الربع الأول لعام 2023 عما كانت عليه خلال نفس الربع من عام 2022، ليصل إجمالي هذه الإيرادات إلى 36.8 مليار ريال سعودي.

الفكرة:

تتمثل فكرة المشروع في إقامة شقق فندقية تحمل اسم **وقف جمعية تحفيظ القرآن الكريم بتبوك** في حي العزيزية الجنوبية بمدينة مكة المكرمة التابعة إدارياً لمنطقة مكة المكرمة بالمملكة العربية السعودية، ويستهدف المشروع تقديم خدمات الإيواء الفندقية لمجموعة واسعة من العملاء وهم الحجاج والمعتمرين وزوار مكة المكرمة سواء كانوا محليين أو أوفدين، وتتميز الشقق الفندقية بتوافر جميع وسائل الراحة والاسترخاء به من الديكورات الراقية والإضاءة المناسبة مع توافر قطع أثاث عصرية.

الهدف:

هدفنا هو تقديم تجربة إقامة مميزة وراقية تلي توقعات واحتياجات عملائنا لتعزيز السياحة المحلية والوافدة بمنطقة مكة المكرمة من خلال توفير خدمات استثنائية عالية الجودة لضمان رضا النزلاء.

الرؤية:

أن تكون الوجهة الفندقية الرائدة في المملكة العربية السعودية والمنطقة من خلال تقديم تجربة استثنائية للضيوف والزوار، نسعى لتحقيق التميز في خدمة الضيوف والاستدامة البيئية وتعزيز التفاعل الثقافي والاقتصادي في المنطقة.

الرسالة:

نسعى لتقديم تجربة إقامة استثنائية تتجاوز توقعات ضيوفنا. نقدم لضيوفنا المرونة والترفيه والاسترخاء ببيئة تمزج بين الأصالة السعودية والرفاهية العالمية تلي توقعات العملاء.

الجوانب المالية:

وفقاً للحسابات المالية الخاصة بالدراسة فقد بلغت الإيرادات المتوقعة للسنة الأولى 2,520,000 ريال سعودي والتي تزداد تدريجياً لتصل إلى 5,942,028 ريال سعودي للسنة العاشرة، وتبلغ فترة استرداد رأس المال 98 شهراً من بدأ تشغيل المشروع بمعدل عائد على الاستثمار 10% ونسبة صافي الربح للإيرادات 81% ريال سعودي ومعدل العائد الداخلي 8%.



تم اختيار مشروع وقف جمعية تحفيظ القرآن الكريم بتبوك وذلك لعدة أسباب:

معايير التقييم الجزئية

معايير التقييم الكلية

يقدم المشروع خدمات الإيواء الفندقي، والتي تأتي ضمن الخدمات الأساسية التي تزيد الحاجة إليها بالسوق السعودي بشكل عام ومنطقة ومدينة مكة بشكل خاص، نظراً لكونها إحدى الوجهات السياحية المرغوبة.

مستوى الطلب (4)

السوق:

يستهدف المشروع سوق منطقة ومدينة مكة المكرمة، بالمملكة العربية السعودية، نظراً لتوافر جميع مقومات نجاح المشروع.

بعد تحسن الوضع الصحي وزوال أثر جائحة كورونا انتعشت حركة السياحة في المملكة وازدادت أعداد الرحلات السياحية الداخلية والخارجية بالمملكة، كذلك مع جهود المملكة بالارتقاء بقطاع السياحة وضخ استثمارات محلية وأجنبية لإنعاش هذا القطاع، فضلاً عن رؤية المملكة ومستهدفاتها لاستقبال 150 مليون سائح بحلول عام 2030، كل ذلك يؤدي إلى زيادة الطلب على خدمات الإيواء الفندقي في المملكة بشكل عام ومكة المكرمة بشكل خاص.

احتمالات الطلب في المستقبل (5)

معايير التقييم الجزئية

معايير التقييم الكلية

المشروع محل الدراسة خدمي ولا ينتج عنها أي ملوثات للبيئة.

درجة تلوث البيئة (1)

يخدم المشروع المجتمع من خلال توظيف العمالة محلية وأجنبية.

درجة الاعتماد على عمالة محلية (4)

المشروع يؤدي إلى الاستثمار في العديد من المشاريع الأخرى مثل افتتاح فروع أخرى للفندق في منطقة مكة المكرمة أو مختلف مناطق المملكة أو إنشاء العديد من الأنشطة الترفيهية التي يكثر الطلب عليها.

المنافع الجالبة للمشروع (3)

الجوانب الاجتماعية

تم وضع هذه البنود بناءً على معايير التقييم من (5:1) والتي توضح مدى أهمية المعيار بالنسبة للمشروع، ويُمثل المعيار (5) أعلى المعايير تقييماً.

تقدير العمر الاقتصادي للمشروع

العمر الاقتصادي للمشروع

العمر التشغيلي للمشروع

الفترة التي يتم فيها تحقيق الأرباح ومن المتوقع أن يتراوح مدة العمر الاقتصادي إلى 10 سنوات.

يتحدد العمر التشغيلي للمشروع بالفترة الزمنية التي يزاول المشروع نشاطه الإنتاجي فيها ومن المتوقع أن يستمر التشغيل لمدة 10 سنوات ويزيد.

ظهور تقنية حديثة لإدارة وتشغيل المشروع من أنظمة التسجيل والدفع والتعرف على أراء العملاء في الخدمات المقدمة تؤثر على العمر الاقتصادي للمشروع ولذلك يجب مسايرة التقدم التكنولوجي.

يؤثر التقدم التكنولوجي على العمر التشغيلي للمشروع.

تقدم طرق التشغيل (تقدم تكنولوجي)

نظرة عامة عن الاقتصاد السعودي:

يُعد فهم صحة وقوة الاقتصاد بالدولة وتوقعاته المستقبلية جزءاً حيوياً من أي عملية صنع قرار استثماري بهذه الدولة، حيث إن النظر لهذه المؤشرات الاقتصادية سيخبرك بالحالة العامة للاقتصاد في تلك المرحلة الزمنية بينما سيساعدك على تتبع التغيرات في هذه المؤشرات على مدى فترات مختلفة على تحديد الاتجاهات الاقتصادية، وبالتالي الاتجاه العام والتوقعات المستقبلية لاقتصاد الدولة التي تستثمر بها. وفيما يلي سيتم تناول المؤشرات الاقتصادية الأساسية بالمملكة، البيئة الاستثمارية بالمملكة:

أهم المؤشرات الاقتصادية بالمملكة



المؤشرات الاقتصادية الرئيسية بالمملكة:

ومن أهم المؤشرات الاقتصادية هي الناتج المحلي الإجمالي، التضخم، والبطالة.

- **الناتج المحلي الإجمالي:** أو ما يُعرف بالقيمة النقدية الإجمالية لجميع السلع والخدمات المنتجة في دولة ما خلال فترة محددة، وهو المقياس الأكثر استخداماً لقياس حجم الاقتصاد. ويُعبر النمو الإيجابي بالناتج المحلي الإجمالي على الحالة الجيدة للاقتصاد. ووفقاً لإحصاءات الناتج المحلي الإجمالي الربع الثاني لعام 2023م الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، فقد ارتفع **الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي** بنسبة 1.2% وذلك خلال الربع الثاني لعام 2023م مقارنة بالربع المماثل له من عام 2022م وأيضاً بالربع الأول لنفس العام. وقد انخفض الناتج المحلي الإجمالي الموسمي انخفاضاً بمعدل -0.2%. وقد حققت الأنشطة غير النفطية ارتفاعاً قدرة 6.1% على أساس ربعي، كما سجلت الأنشطة الحكومية ارتفاعاً يقدر بنحو 2.3% على أساس سنوي و0.5% على أساس ربعي، في حين شهدت الأنشطة النفطية انخفاضاً على أساس سنوي وربعي يقدر بنحو 4.3%، 1.5% على التوالي. **ومن ناحية المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية بالأسعار الجارية:** بلغ الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية 970 مليار ريال في الربع الثاني من عام 2023م، حيث حققت أنشطة الزيت الخام والغاز الطبيعي أعلى نسبة مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي بمقدار 25%، تلتها خدمات الأنشطة الحكومية 15.6%، ثم تجارة



الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق بنسبة 9.7%. ووفقاً لأحدث توقعات صندوق النقد الدولي بشهر سبتمبر (صفر) 2023، من المتوقع أن يبلغ معدل النمو في المملكة العربية السعودية أكبر اقتصاد في العالم العربي 1.9% في عام 2023، و2.8% في العام المقبل 2024، بالإضافة إلى أن الصندوق يرى أن من المتوقع أن يبلغ معدل النمو لمؤشر الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي نحو 4.9% وذلك خلال عام 2023، و4.4% وذلك خلال عام 2024.

- **معدلات التضخم:** هي الزيادة في متوسط أسعار سلة ثابتة من السلع والخدمات الأساسية في الاقتصاد، والجدير بالذكر أنه ليس بجميع الأوقات ينظر إلى ارتفاع أسعار السلع على أنه أمر سيء، ولكن قد يُشير إلى الطلب القوي على السلع والخدمات في الاقتصاد والذي يعتبر أمر إيجابي للاقتصاد. ويُقاس التضخم في المملكة باستخدام الرقم القياسي العام لأسعار المستهلك الذي تصدره الهيئة العامة للإحصاء، حيث يُعد من الإحصاءات الاقتصادية الهامة المرتبطة بحياة الأفراد اليومية، ويوفر المعلومات الضرورية لمعرفة الاتجاه العام لحركة أسعار السلع والخدمات في أسواق المملكة العربية السعودية. ووفقاً لإحصاءات الرقم القياسي لأسعار المستهلك الخاصة بالربع الثاني لعام 2023 الصادرة عن البنك المركزي السعودي (ساما)، فقد ارتفع مؤشر الرقم القياسي لأسعار المستهلك (معدل التضخم) في السعودية على أساس سنوي بنسبة 2.7% مقارنة بنفس الربع من عام 2022، وذلك بارتفاع يقدر بنحو 0.6% عما كان عليه خلال عام 2022.
- **مؤشرات البطالة:** يتم التعبير عنه كنسبة مئوية من الأشخاص في القوى العاملة بدون وظيفة، وكلما انخفض كلما كان أفضل بالدولة. ووفقاً لتقديرات مسح القوى العاملة الذي أجرته الهيئة العامة للإحصاء، بلغ معدل البطالة للسعوديين نحو 8.3% وذلك خلال الربع الثاني من عام 2023م، بانخفاض مقداره 0.2% مقارنة بالربع الأول من نفس العام. هذا وقد انخفض معدل المشتغلين السعوديين إلى السكان بمقدار 0.6% حيث بلغ 47.4% بالمقارنة مع الربع السابق لنفس العام. كما انخفض معدل مشاركة السعوديين في القوى العاملة بمقدار 0.7%، حيث بلغ 51.7% وفيما يتعلق بالتغيرات السنوية لمؤشرات سوق العمل الرئيسة للسعوديين فقد انخفض معدل البطالة بمقدار 1.4%، مصحوباً بارتفاع معدل المشتغلين إلى السكان بزيادة قدرها 0.6% وانخفاض طفيف بمعدل المشاركة في القوى العاملة بمقدار 0.1%.

ومن خلال تحليل المؤشرات الرئيسية للاقتصاد السعودي، وجدنا أنها تشهد معدلات نمو إيجابية بالناتج المحلي الإجمالي كما يشهد مؤشر التضخم والبطالة معدلات مستقرة، والذي من شأنه أن يجعل الاقتصاد الكلي بالمملكة العربية السعودية مستقر ومُحفز للاستثمار والذي يُساعد على نجاح المشروع محل الدراسة وضمان عدم تهديده من قبل عدم أي استقرار بمؤشرات الاقتصاد الكلي بالمملكة.



حجم قطاع الضيافة بالمملكة:

تشهد المملكة توسعاً كبيراً في أعداد الفنادق والمنتجعات السياحية، ووفقاً لبحث أجراه مجلس الشرق الأوسط وشمال أفريقيا للترفيه (مينالوك)، أنه وبنهاية عام 2020م تم الانتهاء من إنشاء عدد كبير من فنادق بحجم استثمارات يقدر بنحو 143.9 مليار ريال، وتُشير التقارير إلى ضخ استثمارات ضخمة في المشاريع السياحية تصل قيمتها إلى 810 مليارات دولار أمريكي للمساهمة في تحويل السعودية إلى واحدة من أكبر صناعات السياحة الترفيهية على مستوى العالم في عام 2030، كما تواصل المملكة إجراء المزيد من الإصلاحات الاقتصادية بقطاع الضيافة، ويشمل هذا القطاع (الفنادق، الشقق الفندقية، الغرف الفاخرة، والمنتجعات ويشمل أيضاً المطاعم، خدمات الأغذية والترفيه). تهدف المملكة في إطار 2030 لتعزيز القطاع السياحي ورفع أعداد السياح إلى 150 مليون سائح بحلول عام 2030، بعد أن كان المُستهدف الوصول إلى 100 مليون سائح، والجدير بالذكر أن القطاع الفندقي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقطاع السياحي المملكة.

الأهمية الاقتصادية لقطاع الفنادق بالمملكة:

تأتي الأهمية الاقتصادية لأي قطاع اقتصادي من حيث مساهمته في مؤشر الناتج المحلي الإجمالي والذي تقوم بإصداره "الهيئة العامة للإحصاء" ووفقاً للتقديرات الربع السنوية التي تم إصدارها خلال الربع الثاني لعام 2023، فقد بلغت نسبة مساهمة قطاع تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نحو 9.73% من إجمالي نسبة المؤشر، وعليه فإن قيمة هذا القطاع تقدر بنحو 94,403 مليون ريال سعودي وذلك خلال نفس الفترة، علماً بأن قيمة هذا المؤشر خلال نفس الربع من عام 2022 كانت تقدر بنحو 81,985 مليون ريال سعودي، وقد بلغ مُعدل النمو التراكمي لهذا القطاع على أساس ربع سنوي خلال الربع الثاني من عام 2023 نحو 15.1% الأمر الذي يؤكد على مدى أهمية هذا القطاع وتأثيره الواضح على الاقتصاد السعودي. وبالنظر لهذه الأهمية الكبرى التي يتحل بها هذا القطاع فإن الجهات الحكومية والمنظمات الخاصة تعمل على الاستثمار بهذا القطاع بشكل كبير. ووفقاً لوزارة السياحة السعودية، فإن القطاع الخاص ينفذ مشاريع في قطاع الضيافة بالمملكة بأكثر من 30 مليار ريال، علماً بأن تلك المشاريع ستكتمل بحلول 2025، وأضافت الوزارة أنها تستهدف الوصول بمساهمة القطاع في إجمالي الناتج المحلي إلى 10% من إجمالي هذا المؤشر بحلول 2030. وقد بلغ إجمالي عدد الشركات السياحية العاملة في القطاع 8,450 شركة، علماً بأن هذا الرقم يشمل فقط الشركات المرخصة بشكل مباشر من قبل الوزارة (الفنادق، الشقق المخدومة، وكالات السفر، منظمي الرحلات وغيرها) ولا يشمل الشركات التي لا يتم ترخيصها من قبل الوزارة، كما تهدف المملكة إلى ترسيخ مكانتها لتصبح الوجهة الأولى لاستضافة الفعاليات بالمنطقة واستقطاب السياح المحليين والعالميين.

حجم سوق الفنادق بالمملكة:

تمتاز منطقة الشرق الأوسط بسوق مميز للخدمات الفندقية وخدمات الضيافة، وقد جاءت المملكة العربية السعودية متصدرة لهذا السوق على مستوى الشرق الأوسط متجاوزة بذلك دولة الإمارات العربية المتحدة. حيث يُعد سوق الفنادق السعودي أحد أقوى الأسواق على المستوى العالمي والذي يتميز بمقاييس مذهلة لمعدلات الإشغال المفترقة، والإيرادات القوية لكل غرفة شاغرة، ومتوسط تكاليف الغرفة التنافسية، وجاء ذلك اتفاقاً مع تلك المبادرات الإستراتيجية للحكومة السعودية والتي تشمل: (الاستثمارات، وإصلاحات التأشيرات، والاتصال الأكثر ملاءمة، وجدول الأحداث المخطط بشكل صحيح والذي يعرض العديد من النقاط المثيرة للاهتمام والفعالة في الإنجاز الاستثنائي لقطاع الفنادق). ووفقاً لتقرير صادر عن موقع **Renub Research**، فقد بلغ حجم الإيرادات المُحققة بسوق الفنادق السعودي نحو 27.90 مليار دولار أمريكي وذلك خلال عام 2023، وبناء على رغبة المملكة في تحقيق توسع هائل في قطاعي الضيافة والسياحة، مع خطط لإدخال 315,000 غرفة فندقية جديدة بقيمة تقريبية تبلغ 37.8 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2030، وسيؤدي هذا المسعى الهائل إلى زيادة إجمالي غرف الفنادق المتاحة إلى ما يقرب من 450,000 غرفة مع خطط بارزة مثل مدينة نيوم (NEOM) المستقبلية التي تقود هذا التوسع. كل تلك الجهود ستعمل وبشكل كبير على زيادة حجم الإيرادات المتوقعة لسوق الضيافة، حيث متوقع أن تصل إلى 62.57 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2030، وذلك بمعدل نمو يقدر بنحو 12.23% خلال الفترة (2023:2030).

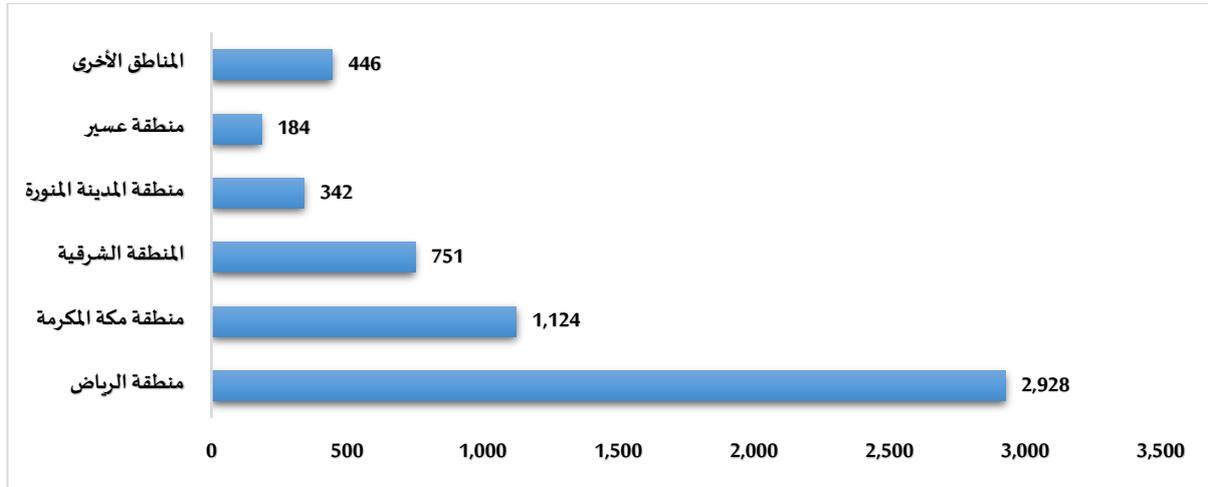


حجم منشآت الإيواء والفنادق التراثية بالمملكة:

- الفنادق:

طبقاً للنشرة الربعية لقطاع الأعمال الصادر من وزارة التجارة خلال الربع الأول لعام 2023، فقد بلغ حجم السجلات الخاصة بنشاط الفنادق بالمملكة نحو 5,775 فندق وذلك حتى الربع الأول لعام 2023، وقد بلغ حجم السجلات التجارية التي تم إصدارها خلال الربع الأول من عام 2023 نحو 539 فندق، بينما يقدر حجم هذه السجلات خلال نفس الفترة من عام 2022 نحو 305 فندق، وقد سجلت هذه السجلات معدل نمو يقدر بنحو 76% حتى الربع الأول لعام 2023. وعند الحديث عن أنشطة الفنادق على مستوى مناطق المملكة فقد كانت منطقة الرياض أعلى مناطق المملكة بنحو 2,928 فندق، تلتها **منطقة مكة المكرمة بنحو 1,124 فندق**، تلتها المنطقة الشرقية بنحو 751 فندق، ثم منطقة المدينة المنورة بنحو 342 فندق، وبلغ عدد السجلات لهذه الأنشطة بمنطقة عسير بنحو 184 فندق.

والشكل التالي يوضح حجم هذه المنشآت على مستوى أعلى 5 مناطق بالمملكة:



المصدر: النشرة الربعية لقطاع الأعمال الصادر من وزارة التجارة خلال الربع الأول لعام 2023.

- الفنادق التراثية:

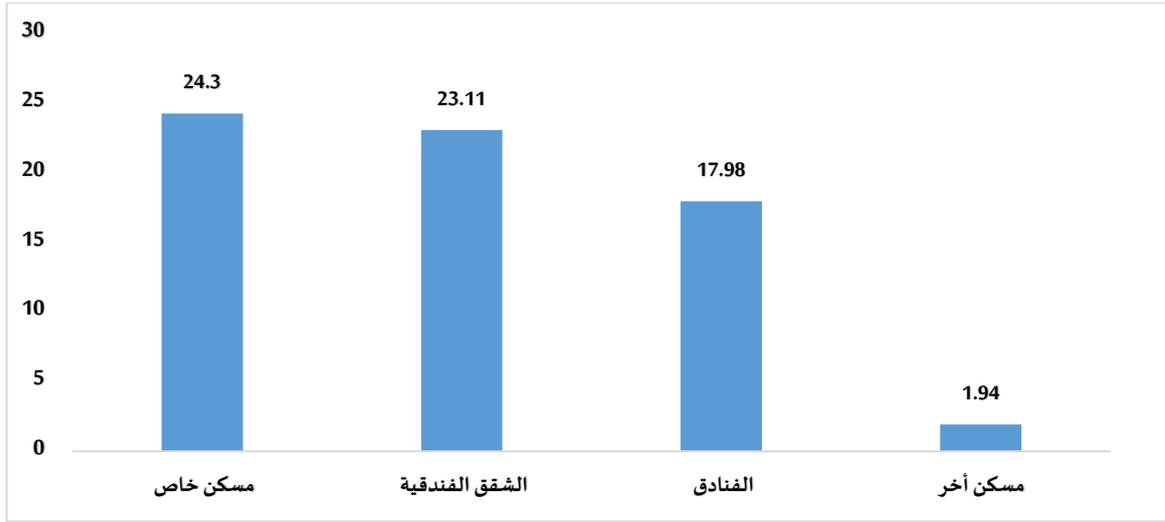
والتي يقصد بها تلك الفنادق التي تتخذ من القصور أو القلاع أو الحصون مقراً لها أو أي نوع من المباني المميزة التي تم تشييدها قبل عام 1950م، ويجب على الفندق استيفاء معايير تصنيف الفنادق بالنجوم المطبقة في المملكة ومعايير التصنيف الإلزامية حتى يحق له استخدام مسمى فندق تراثي. ووفقاً للنشرة الربعية لقطاع الأعمال الصادر من وزارة التجارة خلال الربع الثالث لعام 2023، فقد بلغ حجم السجلات القائمة الخاصة بالفنادق التراثية بالمملكة نحو 1,544 سجل وذلك حتى الربع الثالث لعام 2023، بينما كان يقدر عددهم بنحو 963 سجل وذلك خلال نفس الربع من عام 2022، وذلك بمعدل نمو تراكمي يقدر بنحو 60% بنهاية الربع الثالث لعام 2023. وعند الحديث عن حجم السجلات القائمة لنشاط الفنادق التراثية بمناطق المملكة الإدارية، فقد كانت منطقة مكة المكرمة أعلى مناطق المملكة بنحو 605 سجل، تلتها منطقة الرياض بنحو 545 سجل، تلتها منطقة المدينة المنورة بنحو 122 سجل، ثم المنطقة الشرقية بنحو 101 سجل، وبلغ عدد السجلات لهذه الأنشطة بمنطقة عسير بنحو 62 سجل.

حجم توجه السياح لمنشآت الضيافة خلال عام 2021:

وبالاعتماد على إحصاءات وزارة السياحة حسب نوع المسكن، فقد بلغ حجم السياح الذين يستخدمون مسكن خاص نحو 24.30 مليون سائح، بينما بلغ حجم السياح الذين يستخدمون الشقق الفندقية نحو 23.11 مليون سائح، بينما بلغ حجم السياح الذين يستخدمون الفنادق نحو 17.98 مليون سائح، في حين بلغ حجم السياح الذين يستخدمون مسكن آخر نحو 1.94 مليون سائح.



الشكل التالي يوضح حجم السياح (بالمليون) ومدى توجههم لمنشآت الإيواء بالمملكة خلال عام 2021:



المصدر: وزارة السياحة.

مما سبق نجد أن قطاع الضيافة من المتوقع أن ينمو بمعدلات قوية خلال الفترة القادمة بالمملكة بعد أن بدأت المملكة بتشغيل المطارات بكامل طاقتها الاستيعابية للرحلات الدولية والمحلية وتخفيف الإجراءات الاحترازية بالمملكة، لذلك يُعد الاستثمار في المشاريع التابعة لقطاع السياحة بشكل عام من الفرص الاستثمارية الواعدة بالمملكة، والذي سيؤثر بشكل كبير على نشاط المشروع والطلب المتوقع عليه.



أركان

إحدى شركات مجموعة بشاوري
للاستشارات الاقتصادية

دراسة الجدوى

التسويقية

2

الباب الثاني



www.arkkaan.com



0567473356-0544902462



مقدمة عامة عن المشروع:

تُعد الفنادق أحد أهم مكونات صناعة الخدمات الأوسع نطاقاً، حيث تُلبّي احتياجات العملاء الذين يحتاجون إلى إقامة، حيث ترتبط الفنادق ارتباطاً وثيقاً بالسفروصناعة الضيافة. وتلعب الفنادق ومراقف الإقامة المريحة دوراً هاماً في الترويج لأي وجهة سياحية فإذا كان الفندق مريح ويوفر العديد من المرافق فإن السائح يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالفندق والمكان والعكس صحيح. كما تحولت الصناعة الفندقية في المملكة العربية السعودية، خلال السنوات الأخيرة إلى واحدة من أهم الصناعات التي تلقى رواجاً كبيراً بين المستثمرين ومع استمرار قطاع السياحة في البحث عن التطور من تلبية احتياجات ومتطلبات المستهلكين المتغيرة حسب ذوق كل مستهلك، مما يزيد الطلب على الفنادق وخدمات الإيواء الفندقية حيث إن اهتمام المملكة العربية السعودية بالسياحة، يحقق عدة أهداف في ذات الوقت، فهي تنشيط الاقتصاد من حيث دورة رأس المال داخل البلاد، ترفع جودة المنتجات والخدمات ودور الإيواء للسائحين إضافة إلى زيادة الفرص الوظيفية أمام السعوديين في القطاع السياحي، من خلال تسهيل الحصول على التراخيص وتقديم الدعم للمنشآت السياحية، مما يعمل على خفض نسب البطالة، ورفع مستوى الدخل لدى المواطنين. ولتعزيز القطاع السياحي بالسعودية تمضي السعودية قدماً في دعم صناعة الترفيه، بما يحقق رفاهية المجتمع ويعزز الاقتصاد، والجدير بالذكر أن قطاعي السياحة والضيافة مستمرين في البحث عن الابتكار في الاستفادة من اتجاهات المستهلكين الناشئة من أجل تلبية الاحتياجات والمتطلبات المتغيرة. كما أن مبادرة 100 ألف فرصة عمل في القطاع السياحي، تستهدف الباحثين عن عمل من الجنسين، والعاملين في تحويل مساهمهم المهني للقطاع السياحي، والكفاءات الوطنية الراغبة في التطور الوظيفي. وضمن الرؤية الوطنية 2030 قررت المملكة العربية السعودية الاتجاه للاستثمار في القطاع السياحي وجعله أحد أهم الركائز التي تقوم عليها الرؤية، لتغيير مفهوم السياحة الداخلية التقليدية، وجهود المملكة تتركز على هذا القطاع الذي يحتل حيزاً أساسياً من رؤية المملكة 2030. فالسعودية تهدف من خلاله إلى تحسين نمط عيش المواطنين وكذلك تنوع مصادر الدخل والحد من الاعتماد على النفط كمصدر رئيسي لموارد الدولة. كما أطلقت برنامج جودة الحياة 2020 الذي هو جزء من برامج تحقيق رؤية المملكة 2030، ويهدف إلى إدراج مدن سعودية وفنادق ترفيحية ضمن قائمة أفضل المدن للعيش في العالم وتحويل المملكة إلى مقصد سياحي عالمي على مدار السنة عبر تنظيم وإحياء فعاليات موسمية وجعلها من بين أول عشر وجهات ترفيحية في العالم، كما تتمتع مدينة مكة المكرمة بتواجد المشاعر المقدسة من الحرم المكي وكذلك بعض المناطق السياحية الهامة تمنح الزائرين تجربة فريدة وروحانيات عالية كما تتمتع مدينة مكة المكرمة بمجموعة من المتاحف والمعارض التي تعرض تاريخ الإسلام والتراث الإسلامي. ويمكن للزوار الاطلاع على التاريخ والثقافة الإسلامية من خلال هذه الأماكن، كما تضم مجموعة متنوعة من الأسواق والمراكز التجارية التي تقدم العديد من المنتجات والسلع التقليدية والهدايا التذكارية. كما توفر المدينة أيضاً خيارات ترفيحية متنوعة، ولذلك يعد إقامة مشروع فندق في مدينة مكة المكرمة من المشاريع الهامة التي تدرّجاً على المدى القريب والبعيد نظراً للأهمية التي تتمتع بها مدينة مكة المكرمة.

ومن هنا تأتي أهمية المشروع حيث إنه لا شك أن مشروع وقف جمعية تحفيظ القرآن الكريم بتبوك أصبح من المشروعات الهامة ذو الربحية العالية والتي تنال حظاً وافراً من الاهتمام من قبل المستثمرين.



وصف المشروع:

المشروع عبارة عن شقق فندقية تحمل اسم **وقف جمعية تحفيظ القرآن الكريم بتبوك** في حي العزيزية الجنوبية بمدينة مكة المكرمة التابعة إدارياً لمنطقة مكة المكرمة بالمملكة العربية السعودية، ويستهدف المشروع تقديم خدمات الإيواء الفندقي لمجموعة واسعة من العملاء وهم الحجاج والمعتمرين وزوار مكة المكرمة سواء كانوا محليين أو أوفدين، ويتميز الفندق بتوافر جميع وسائل الراحة والاسترخاء به من الديكورات الراقية والإضاءة المناسبة مع توافر قطع أثاث عصرية. وسيتم تقديم الخدمات بالتعاون مع فريق عمل كفاء وذو خبرة كبيرة في مجال الخدمات الفندقية، وكذلك لديهم خبرة كبيرة بالتعامل مع الزائرين وكسب ثقتهم لتحقيق تجربة لا تُنسى. وتُعد الفنادق أحد أهم المشروعات والتي يزيد الطلب عليها بشكل مستمر وخاصة مع زيادة مستوى الرفاهية التي أصبح عليها المواطن السعودي خلال الفترات الأخيرة وزيادة مستوى دخله، ومن المتوقع أن يزيد حجم الطلب على هذا المشروع من قبل الفئات المُستهدفة وخاصة مع الاستعانة باستراتيجية تسويقية ودعائية كبيرة على يد كوادر مؤهلة ومتخصصة للترويج للمشروع في منطقة مكة المكرمة بشكل خاص ومختلف أنحاء المملكة والعالم بشكل عام.



الخدمات المُقدمة:

يقدم المشروع خدمات الإيواء الفندقية للحجاج والمعتمرين وزوار مكة المكرمة من خلال تأجير الشقق الفندقية.

الخدمات المُقدمة

يقدم المشروع خدمات الإيواء الفندقية
للحجاج والمعتمرين وزوار مكة المكرمة
من خلال تأجير الشقق الفندقية



أفكار تجارية مُقترحة تُساعد على زيادة أرباح المشروع:

تُعتبر الأفكار التجارية للمشروع من الأفكار التي يمكن تطبيقها قبل الافتتاح أو حتى أثناء الدورة التشغيلية لتُساعد صاحب المشروع في زيادة الربحية للمشروع وتوسعه وذلك لاستقطاب أكبر عدد من العملاء وتلبية احتياجاتهم بتنوع الخدمات المقدمة.

1. توفير مرشدين دينيين للحجاج والمعتمرين لشرح وتوجيههم أثناء زيارتهم للأماكن المقدسة.
2. تقديم خدمات ترجمة للحجاج والمعتمرين الناطقين بلغات أخرى لفهم الخطب والمحاضرات والنصوص الدينية.
3. تنظيم برامج ترفيهية وثقافية تعكس القيم والتقاليد الإسلامية للزلاء في الفندق.
4. توفير برامج صحية مخصصة وعروض علاجية للزلاء.
5. توفير أنشطة ترفيهية وبرامج للأطفال مع مرافق ترفيه خاصة بهم.



أهداف المشروع:

تنقسم أهداف المشروع إلى خمسة أهداف رئيسية:

أولاً: أهداف شخصية لصاحب المشروع منها:

- تحقيق عائد ربحي جيد للقائم على المشروع.
- اكتساب خبرة في مجالات متنوعة لتكبير وتوسيع المشروع.
- تقديم خدمة مميزة على أعلى مستوى للوصول لمكانة متميزة في بيئة العمل واكتساب ثقة العملاء.
- تكوين علاقات اجتماعية تمكنه من التوسع في المستقبل والدخول في نشاطات جديدة.

ثانياً: أهداف اجتماعية:

- توفير خدمة ضرورية لزوار المملكة، ومنطقة ومدينة مكة المكرمة.
- تحسين أوضاع العاملين بالمشروع وتحقيق نسبة جيدة من السعودة بالتزامن مع رؤية 2030 حول نسبة السعودة بالمملكة.
- الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة والمتوفرة في منطقة المشروع.
- تحفيز قطاع المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتشجيع الشباب على بدأ مشروعاتهم الخاصة والمساهمة في تنمية اقتصاد البلاد.

ثالثاً: أهداف اقتصادية:

- تغطية جزء من الطلب على خدمات الإيواء الفندقي في المملكة.
- توفير خدمات ذات كفاءة عالية بأسعار منافسة تمكن القائم على المشروع من تحقيق الربح المرغوب به.
- المساهمة في الارتقاء بجودة الخدمات الفندقية المقدمة بالمملكة.
- رفع مساهمة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في الناتج المحلي الإجمالي حتى تصل لنسبة 35% بحلول عام 2030.
- تحسين الوضع الاقتصادي للعاملين في المشروع عن طريق مستوى مقبول من الأجور يحقق لهم حياة كريمة.
- المساهمة في خفض معدل البطالة خاصة في مدينة مكة المكرمة (منطقة المشروع).
- المساهمة في نمو القطاع الخدمي وزيادة قدرته التنافسية داخل المملكة العربية السعودية.

رابعاً: الأهداف التسويقية:

- العمل في الحصول على تنامي إيجابي مستمر ملحوظ في أعداد المتعاملين مع المشروع.
- جعل التكاليف التسويقية نسبة مئوية من الإيرادات.
- الوصول لأكبر عدد من الشريحة المستهدفة عن طريق استخدام الأساليب الترويجية المختلفة.
- المتابعة الجيدة للسوق وللمنافسين به ومتابعة متغيرات السوق ومتطلبات العملاء.
- العمل في الحصول على تنامي إيجابي مستمر في إيرادات المشروع.

خامساً: الأهداف المالية:

- العمل على مُضاعفة مُعدلات النمو لكل سنة مستقبلية.
- العمل على تقليل التكاليف التشغيلية المتغيرة.
- العمل على زيادة هامش الربح.



عوامل نجاح المشروع:

1. اختيار موقع الفندق في مكان آمن وقريب من المرافق الهامة مثل مراكز التسوق، المطاعم، المعالم السياحية، ووسائل النقل العامة لتلبية حاجة العملاء.
2. الاستعانة بكفاءات من إدارة وموظفين ذات خبرة في مجال الإدارة الفندقية تستطيع قراءة ما يدور في ذهن النزلاء وتوفير سبل الراحة لهم، بجانب توفير سرعة البديهة والأمانة والعديد من الصفات الأخرى الضرورية لإدارة المشروع بجميع أقسامه.
3. الحفاظ على نظافة الغرف الموجودة بالفندق والاهتمام بالصحة العامة وتطهير وتعقيم جميع الأثاث في الغرف فالنظافة أحد أهم أساسيات نجاح المشروع.
4. تنوع حجم الغرف الفندقية المقدمة للزائرين لتناسب جميع احتياجاتهم المختلفة سواء استقبال عائلات أو أفراد.
5. أن تكون الإطلالة الخارجية للفندق والغرف هادئة ومريحة للنفس حتى تترك في نفوس النزلاء تجربة فريدة لا تنسى.
6. السرعة في تلبية الطلبات من النزلاء وتقديم جميع الخدمات المقدمة وخدمات النظافة الدورية للغرف للمقيمين بها والاهتمام بالتزيين وتوفير الأجواء المريحة والأضواء المناسبة.
7. التركيز على ديكور الفندق وأن يكون مميز وفريد ليعمل على جذب السياح حيث يهتم الجميع بالمظاهر والشكل الخارجي.
8. توفير الأجهزة الكهربائية التي يحتاجها العملاء من ثلاجات، وأجهزة تكييف، وأجهزة تجفيف الشعر، بالإضافة إلى منتجات العناية الشخصية المختلفة وغيره لتوفير إيواء متكامل للزائرين.
9. توفير استخدام أحدث التقنيات والأجهزة لتسجيل دخول الزائرين ومعرفة آراءهم عن مستوى الضيافة بالفندق وإن كانوا يمتلكون أي مقترحات يُمكن تنفيذها لتقديم خدمات أفضل.
10. توفير مزروعات وأشجار مثمرة وزينة وورود قدر الإمكان لإعطاء شكل جمالي للمكان وجعله أكثر راحة للعملاء.
11. إضفاء روح من الفن في المكان خاصة بالتصاميم الداخلية، فزيادة ملامح الجمال في البيئة المحيطة، وتجهيزات الإضاءة الجمالية والإبداعية في كل وحدة متاحة بداخل المشروع لجذب الفئات المستهدفة.
12. العمل على تقديم أنشطة وخدمات ترفيهية للنزلاء كعمل صالة ألعاب صغيرة أو عروض ترفيهية داخل ساحات الفندق.
13. العمل على إنشاء مطعم خاص بالفندق يُقدم خدماته إلى النزلاء.
14. التعامل مع اعتراضات وشكاوى العملاء بطريقة احترافية قد تمكنك من الحفاظ عليهم وكسبهم كعملاء دائمين وحل أي مشكلة قد تواجههم أثناء الإقامة.
15. حسن استقبال الزائرين من خلال الاستعانة بموظفين استقبال بشوشين ذو خبرة بالتعامل مع العملاء وتلبية كافة احتياجاتهم وتوفير جميع التسهيلات من نقل الأمتعة الخاصة بهم للغرف الخاصة بهم.
16. تقديم الخدمات بأسعار مناسبة وعدم المبالغة في الأسعار مع تقديم عروض وخصومات على الخدمات لجذب العديد من العملاء المستهدفين.
17. التعاقد مع الشركات السياحية بالمملكة ومنطقة مكة المكرمة بشكل خاص لاستضافة الحجاج والمعتمرين التابعين لهم من خلال الفندق الخاص بالمشروع محل الدراسة.
18. وضع خطة تسويقية ناجحة لضمان نجاح المشروع وتحقيق الأرباح المرجوة، مع الحفاظ على ترويج وتسويق الخدمات بشكل مستمر.
19. تخصيص جزء من ميزانية المشروع للتسويق والترويج المستمر.
20. ضرورة متابعة المنافسين وأسعارهم وتحركاتهم، والتركيز على تقديم أفضل أداء بهدف التميز والتفوق على المنافسين.
21. التعاقد مع شركة متخصصة في المجال التسويقي للتسويق بطرق عدة للمشروع في منطقة مكة المكرمة.



أهم مميزات المشروع:

1. تواجد المشروع بمدينة مكة المكرمة التابعة إدارياً لمنطقة مكة المكرمة حيث تعتبر من أهم المراكز السياحية نظراً لتواجد فيها الحرم المكي التي يقبل عليه الحجاج والمعتمرين من كافة أنحاء العالم.
2. يتميز موقع الفندق بأنه قريب من العديد من المشاعر المقدسة في مكة المكرمة.
3. يقوم المشروع بتقديم خدمات الإيواء السياحي من خلال تقديم غرف فندقية على أعلى مستوى بالإضافة إلى خدمة التوصيل من وإلى الحرم المكي، كذلك توفير مغسلة داخلية، بالإضافة إلى خدمات الغرف للنزلاء.
4. تجهيز الفندق بجميع المرافق الأساسية من أثاث ومفروشات راقية وتصميم داخلي مريح حتى يعيش العملاء تجربة إقامة مميزة لا تنسى.
5. تعيين عمالة متخصصة في مجالات السياحة لتقديم أفضل الخدمات و أفضل استقبال للزائرين.
6. قدرة القائم على المشروع على التواصل بشكل أسهل مع العملاء من خلال الصفحات الإلكترونية التي سوف يمتلكها المشروع مما يتيح له فرصة التعرف على تفضيلاتهم واقتراحاتهم وشكاويهم وبالتالي التحسين والتنوع في الخدمات التي يقدمها والتطوير المستمر فيها.
7. سهولة التسويق للمشروع نظراً لانتشار الصفحات والتسويق الإلكتروني بين الفئات المستهدفة بالمملكة.
8. تحقيق المشروع لمعدل ربح مضمون وبشكل مستمر، ونجد أن هذه الأرباح تكون عالية مقارنة بغيرها من المشاريع الأخرى.
9. سهولة التسويق والترويج للخدمات التي يقدمها المشروع من خلال إنشاء العديد من صفحات التسويق الإلكترونية.
10. استهداف المشروع لقاعدة كبيرة من العملاء تتمثل في الحجاج والمعتمرين مما يؤدي لزيادة لطلب على خدمات المشروع.
11. يُساهم المشروع في خفض مُعدلات البطالة تماشياً مع رؤية المملكة 2030.



شرائح المنتفعين التي يستهدفها المشروع:

يستهدف المشروع شريحة واسعة من العملاء والتي تتمثل في:

- الحجاج.
- المعتمرين.
- زوار مكة المكرمة.

شرائح المنتفعين التي يستهدفها المشروع

يستهدف المشروع شريحة واسعة من العملاء والتي تتمثل في





أهم العوامل التي تؤثر على العرض والطلب:

- حجم السكان في المملكة.
- معدلات الدخل والإنفاق في المملكة.
- أسعار المستهلك في الإنفاق على الفنادق.
- حجم القطاع السياحي بالمملكة.
- حجم المؤشرات السياحية بمنطقة مكة المكرمة.
- حجم قطاع الحج والعمرة بالمملكة.
- حجم قطاع الضيافة بالمملكة.
- مبادرات المملكة لتنمية ودعم الاستثمار.



ولذلك تُصبح أعداد هذه القطاعات وتطورها من أهم المؤثرات التي تؤثر في حجم الطلب على خدمات المشروع حيث إنهم يُعتبروا المستهلكين الأساسيين لخدمات المشروع وفيما يلي عرض لحجم وأعداد هذه القطاعات ومعدلات نموها وتطورها وهما سوق المشروع.



أولاً: حجم السكان في المملكة.

يُعد حجم السكان من أهم العوامل المؤثرة على حجم الطلب لأي خدمة ما، حيث يُعد المواطن هو المُستهلك النهائي لهذه الخدمات بطريقة مباشرة. لذلك كلما ارتفع حجم السكان بالمملكة كلما زاد حجم الاستهلاك للسكان مما يُزيد من حجم الطلب على الخدمات والتي تتضمن خدمات الإيواء الفندقي التي يُقدمها المشروع محل الدراسة.

حجم سكان المملكة.

تعد المملكة العربية السعودية من أكبر دول الشرق الأوسط من حيث مساحة، حيث تنقسم المملكة إلى (13) منطقة إدارية، وتنقسم المنطقة إلى عدد من المحافظات ويختلف عددها من منطقة إلى أخرى، وتنقسم المحافظة إلى مراكز ترتبط إدارياً بالمحافظة أو الإمارة، وتشتمل الإمارة أو المحافظة أو المركز على عدد من المسميات السكانية ترتبط بها إدارياً. ووفقاً لإحصائيات الهيئة العامة للإحصاء ووزارة الصحة، فقد بلغ حجم السكان بالمملكة 32,175,224 نسمة بعام 2022 (تتضمن 18,792,262 سعوديين، و13,382,962 غير سعوديين). وتُمثل نسبة الذكور 61.2% من الإجمالي بعدد 19,678,595 نسمة وتُمثل الإناث نسبة 38.8% بعدد 12,496,629 نسمة. وقد وصل مُعدل النمو السكاني بالمملكة إلى 2.45% وفقاً لإحصاءات وزارة الصحة، ومنها نتوقع أن يصل عدد السكان بالمملكة إلى 33,771,123 نسمة بعام 2024. كما جاءت توقعات كلاً من مؤسسة البنك الدولي ومنظمة اليونسيف الدولية بأن يصل عدد السكان بالمملكة إلى 39 مليون نسمة بعام 2030، و45 مليون نسمة بعام 2050.

حجم سكان منطقة مكة المكرمة.

وفقاً لإحصائيات الهيئة العامة للإحصاء ووزارة الصحة تمثل منطقة مكة المكرمة نسبة 24.9% من إجمالي سكان المملكة، وقد بلغ عدد سكانها 8,021,463 نسمة عام 2022 (51.8% سعودي، 48.2% غير سعودي)، ومن المتوقع أن يصل عدد سكان المنطقة إلى حوالي 8,348,803 نسمة بعام 2024 بمعدل نمو سكاني 2.02% سنوياً وفقاً لإحصاءات السكان خلال الفترة من (2010-2022).

حجم سكان المملكة



33,771,123 المتوقع

نسمة وذلك خلال عام 2024



حجم السكان

32,175,224 نسمة وذلك خلال عام 2022

سكان منطقة مكة المكرمة



حجم السكان

8,021,463 نسمة وذلك خلال عام 2022



8,348,803 المتوقع

نسمة وذلك خلال عام 2024



ثانياً: معدلات الدخل والإنفاق بالمملكة.

تُعد معدلات الدخل والإنفاق من أهم العوامل التي تُؤثر على طلب السكان على الخدمات، حيث كلما ارتفعت معدلات الدخل وارتفع حجم الإنفاق الخاص بهم والذي ينعكس على حجم الطلب لخدمات الإيواء الفندقي. ويقوم المشروع بتقديم متنوعه تشمل الإيواء الفندقي وخدمات الضيافة والتي تُعد أساسية لسكان المملكة بشكل خاص. لذلك كلما ارتفعت معدلات الدخل والإنفاق بالمملكة بشكل عام كلما زاد حجم طلب السكان على الخدمات التي يقدمها المشروع محل الدراسة وفيما يلي توضيح لمعدلات الدخل والإنفاق بالمملكة.

أ. معدلات الدخل بالمملكة:

وفقاً لنتائج آخر مسح للدخل والإنفاق لعام 2018 الذي قامت به الهيئة العامة والإحصاء بلغ متوسط الدخل الشهري للأسرة بالمملكة 11,984 ريال، بينما بلغ الدخل الشهري للأسرة في منطقة مكة المكرمة 11,584 ريال، في حين أن متوسط الدخل الشهري للفرد في المملكة 2,485 ريال، أما في منطقة مكة المكرمة فقد سجل متوسط الدخل الشهري للفرد 2,525 ريال. توضح نتائج المسح أن أكثر مصدر دخل للأسرة هي من الرواتب والأجور حيث بلغ التوزيع النسبي لمتوسط الدخل من الرواتب والأجور 75.5% من إجمالي مصادر الدخل لعام 2018، تليها المساعدات والدعم والتعويضات التي تتلقها الأسرة حيث شكلت ما يقارب 14.7% من إجمالي المصادر وأقل المصادر كان دخول من الملكية حيث بلغت نسبتها 1%.

- بلغ متوسط الرواتب للذكور السعوديين 8,504 ريال سعودي بينما بلغ متوسط الرواتب للإناث السعوديين 5,173 ريال سعودي في عام 2022، في حين نجد أن متوسط الرواتب بالنسبة للذكور غير السعوديين 2,536 ريال سعودي وللإناث غير السعوديين 3,507 ريال سعودي في عام 2022، وفقاً لإحصائية البنك المركزي السعودي للرواتب لعام 2022.
- الجدير بالذكر أن المتوسط الشهري لأجور العاملين بالقطاع الخاص انخفضت بنسبة 5.5% مقارنة بعام 2021 حيث بلغ المتوسط الشهري 3,618 ريال سعودي بعام 2022 في حين كان 3,828 ريال في عام 2021، وقد سجل متوسط الأجر الشهري للإناث 4,753 ريال سعودي في عام 2022، في حين كان متوسط الأجر الشهري للذكور 3,465 ريال سعودي في عام 2022 وفقاً للتقرير السنوي للأجور للبنك المركزي السعودي (ساما).

والشكل التالي يوضح متوسط الرواتب بالمملكة بعام 2022.



المصدر: البنك المركزي السعودي للرواتب بعام 2022

ب. معدلات الإنفاق

وفقاً لنتائج آخر مسح للدخل والإنفاق لعام 2018 الذي قامت به الهيئة العامة والإحصاء بلغ متوسط الإنفاق الشهري للأسرة على مستوى المملكة 12,818 ريال بينما بلغ متوسط الإنفاق الشهري للأسرة بمنطقة مكة المكرمة 12,099 ريال، أما على مستوى الفرد فقد سجل متوسط إنفاق الفرد شهرياً في المملكة 2,521 ريال، بينما سجل متوسط إنفاق الفرد شهرياً في منطقة مكة المكرمة 2,461 ريال.



ت. معدلات الإنفاق على خدمات المشروع بالمملكة.

وفقاً لإحصائيات الهيئة العامة للإحصاء بلغ متوسط إنفاق الأسرة على المطاعم والفنادق في المملكة 657 ريال شهرياً ما يُمثل نسبة 5.1%، كما بلغ إنفاق الأسرة الشهري على بند الترفيه والثقافة في المملكة 359 ريال شهرياً ما يُمثل نسبة 2.8% من إجمالي إنفاق الأسرة الشهري شهرياً (تتضمن 115.7 ريال شهرياً تُنفق على العطلات والسياحة). وفي **منطقة مكة المكرمة** سجل متوسط إنفاق الأسرة على المطاعم والفنادق 638 ريال شهرياً بنسبة 5.27% شهرياً، وعلى بند الترفيه والثقافة 324 ريال شهرياً بنسبة 2.68% من جملة الإنفاق الشهري للأسرة، أما **على مستوى الأفراد** فقد بلغ متوسط الإنفاق الشهري للفرد على بند المطاعم والفنادق 132 ريال شهرياً ما يُمثل نسبة 5.2% من إجمالي إنفاق الفرد شهرياً على مستوى المملكة، ووفقاً لإحصاءات البنك المركزي (ساما) في شهر أكتوبر 2023 سجل إنفاق المستهلكين بالمملكة عبر نقاط البيع على قطاع الفنادق 1,207,621 ألف ريال سعودي من خلال 2,844 ألف عملية بيع، بينما سجل 12,337,655 ألف ريال من خلال 30,128 ألف عملية بيع خلال عام 2022.





ثالثاً: أسعار المُستهلك في الإنفاق على خدمات المشروع.

تُمثل معدلات التضخم الارتفاع المُستمر في المستوى العام للأسعار عامل مؤثر وحيوي على جانب الطلب من الخدمات التي يُقدمها المشروع محل الدراسة، حيثُ كلما ارتفع سعرها كلما قل الطلب عليها من الفئات المُستهدفة. والجدير بالذكر أن قوة وفعالية تأثير الأسعار على حجم الطلب والعرض يعتمد على مرونة السلع والخدمات وأهميتها وكونها ضرورية وأساسية أم إنها كمالية ويُمكن الاستغناء عنها أو استبدالها. ويُقاس التضخم في المملكة باستخدام "الرقم القياسي العام لأسعار المُستهلك" الذي تصدره الهيئة العامة للإحصاء، حيثُ يُعد من الإحصاءات الاقتصادية الهامة المُرتبطة بحياة الأفراد اليومية، ويوفر المعلومات الضرورية لمعرفة الاتجاه العام لحركة أسعار السلع في أسواق المملكة العربية السعودية. ووفقاً لإحصاءات الرقم القياسي لأسعار المُستهلك شهر نوفمبر 2023 في المملكة سجل الرقم القياسي لأسعار المُستهلك 1.6% وذلك مقارنةً بشهر أكتوبر 2022 والذي كان يسجل 1.7%، ويرجع هذا الارتفاع إلى ارتفاع أسعار السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى بنسبة 7.8% وأسعار الأغذية والمشروبات بنسبة 0.8%، ونلاحظ من الجدول التالي ارتفاع أسعار مجموعة المطاعم والفنادق في شهر نوفمبر 2023 بنسبة 2.29% مقارنةً بالشهر ذاته من العام السابق (نوفمبر 2022)، كما ارتفعت أسعار خدمات الفنادق والشقق المفروشة في شهر نوفمبر 2023 بنسبة 5.61% مقارنةً بنوفمبر 2022، وشهدت أجرة الإقامة بالفنادق الثلاث نجوم والخمس نجوم ارتفاعاً في شهر نوفمبر 2023 بنسب 7.98% و 12.85% مقارنةً بشهر نوفمبر 2023، إلا أن أسعار إيجار الشقق المفروشة انخفضت بنسبة 0.51% مقارنةً بنوفمبر 2022.

الجدول التالي يوضح الرقم القياسي لأسعار المُستهلك في شهر نوفمبر 2023:

نسبة التغير في نوفمبر 2023 من		الأرقام القياسية			فئة الإنفاق:	
أكتوبر	نوفمبر	نوفمبر	أكتوبر	نوفمبر	الأهمية النسبية %	الأقسام والمجموعات والفصول والبنود
2023	2022	2023	2023	2022		
0.18	1.67	110.06	109.86	108.25	100.00	الرقم القياسي العام
0.55	2.29	124.15	123.47	121.37	5.60	المطاعم والفنادق
-0.90	0.53	106.89	107.86	106.33	3.06	الترفيه والثقافة
2.46	5.61	114.04	111.30	107.98	0.51	خدمات الفنادق والشقق المفروشة
0.85	6.26	115.63	114.66	108.82	0.99	عروض العطلات والسياحة
2.16	3.85	120.86	118.31	116.38	0.39	عروض السياحة المنظمة الخارجية
0.00	7.87	112.75	112.75	104.52	0.60	مصاريف الرحلات المنظمة للحج والعمرة
8.04	7.98	123.87	114.65	114.72	0.18	أجرة إقامة بالفنادق خمس نجوم
2.26	12.85	117.74	115.14	104.33	0.12	أجرة إقامة بالفنادق ثلاث نجوم
-2.23	-0.51	103.80	106.17	104.33	0.20	أجرة شقة مفروشة

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء.



مستهدفات الحكومة السعودية بالقطاع السياحي ورؤية 2030

متوقع الأستثمار السياحي

أكثر من **500** مليار ريال للأستثمار السياحي
حتى عام 2030

عدد الزيارات

رفع عدد الزيارات السنوية إلى **100** مليون زائر

55 مليون زيارة من الخارج
45 مليون زيارة من الداخل
(وتوفير مليون فرصة وظيفية، الوصول إلى نسبة
10% من الناتج المحلي الإجمالي)



رؤية المملكة الجديدة بالقطاع السياحي

150 مليون سائح خلال عام 2030

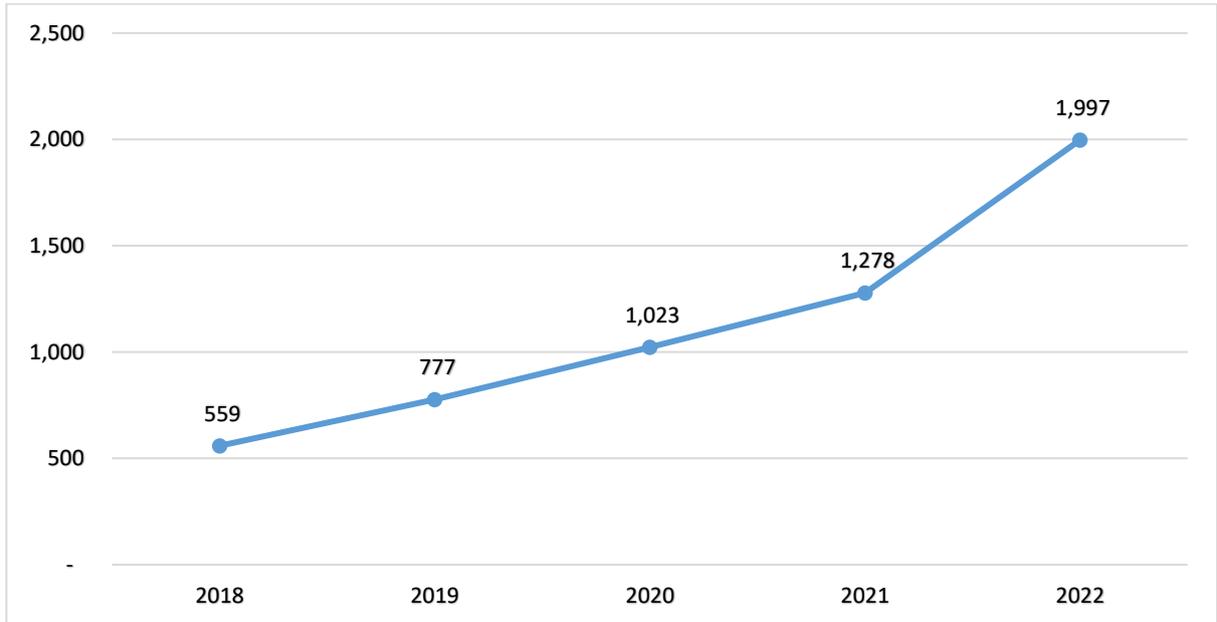
الأستثمار السياحي

220 مليار ريال للأستثمار السياحي
حتى عام 2023

ب- حجم رخص أنشطة وكالات السياحة والسفر بالمملكة:

تعد وكالات السياحة والسفر أحد أكثر الأنشطة التي يلجأ إليها السياح سواء المحليين أو الوافدين على وجه الخصوص لتوفير جميع احتياجاتها سواء في توفير مبيت خاص لهم أو لتنظيم الرحلات وإعدادها بشكل متنسق ومنظم أو حتى توفير سيارات مؤجرة ليتثنى للسائح زيارة والتعرف على أهم المعالم السياحية من خلال التنقل بين المعالم السياحية والأثرية التي تستحق الزيارة بالمملكة. ومن خلال الاعتماد على وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فقد بلغ إجمالي حجم رخص أنشطة وكالات السياحة والسفر بالمملكة نحو 1,997 رخصة وذلك خلال عام 2022، محققاً ارتفاعاً يقدر بنحو 37.96% وذلك خلال الفترة من (2018:2022) والجدير بالذكر أن حجم الرخص الجديدة التي تمت بالفعل خلال عام 2022 فقط تقدر بنحو 719 رخصة.

والشكل التالي يوضح حجم الرخص خلال آخر خمسة أعوام:



المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.



ت- حجم الاستثمار الموجبة للقطاع السياحي بالمملكة:

- تعد المملكة أكبر مستثمر في قطاع السياحة عالمياً، ومن المتوقع أن تصل الاستثمارات إلى 810 مليارات دولار في قطاع السياحة بحلول نهاية هذا العقد، حسب تقرير موجز الاستثمار للربع الثاني من عام 2022.
- وفقاً لمستهدفات تطوير قطاع السياحة حققت المملكة قفزة بـ 10 مراتب (من المرتبة 43 إلى المرتبة 33) في مؤشر تنمية السياحة الصادر عن منتدى الاقتصاد العالمي، حيث شمل التحسين في مؤشرات أداء الـ 17 والتي منها بيئة الأعمال والبنية التحتية للخدمات السياحية. ولأهمية هذا القطاع تركز المملكة على صناعة الفرص الاستثمارية للمستثمرين بالداخل والخارج.
- ودعماً لجهود منظومة التكامل السياحي في السعودية، حقق صندوق التنمية السياحي إنجازاً باعتماد 6 مشاريع سياحية إستراتيجية بقيمة 400 مليون دولار (1.5 مليار ريال) خلال الربع الأول من العام 2022، إضافة إلى 1.7 مليار دولار قيمة مشاريع مُمكنة حتى سبتمبر 2021، و122 مشروعاً تتضمن 23 مشروعاً ضخماً قيمتها الإجمالية 4.5 مليار دولار (17 مليار ريال)، 15,000 فرصة وظيفية، والمساهمة بـ 1.7 مليار دولار في الناتج المحلي الإجمالي.
- تعمل المملكة على تنفيذ العديد من المشاريع السياحية العملاقة وفق رؤية السعودية 2030، لتجعل قطاع السياحة رافداً مهماً للاقتصاد الوطني. ومن أبرز تلك المشاريع، مشروع القدية، ونيوم والبحر الأحمر وأمالا، وتطوير المواقع التاريخية كالعلا ومدائن صالح، والدرعية، مما يعمل على تطور قطاع السياحة بالمملكة. وتستهدف وزارة السياحة ضخ أكثر من 500 مليار ريال حتى عام 2030، الأمر الذي سيزيد من فرص إسهم قطاع السياحة في الناتج المحلي خلال العشر سنوات القادمة من 3.8 إلى 10%.
- وفقاً لوزارة السياحة السعودية، تقدم المملكة العربية السعودية فرصاً استثمارية بقيمة 6 تريليونات دولار في قطاع السفر والسياحة حتى عام 2030، حيث تواصل المملكة بثبات رحلتها للظهور كوجهة سياحية عالمية بحلول نهاية هذا العقد. وتدريب المملكة 100 ألف شخص سنوياً للعمل في قطاع السياحة. كما إن استثمارات بقيمة 800 مليار دولار تحدث في قطاع السفر والسياحة في المملكة، وهذا هو الأكبر على الإطلاق في تاريخ الصناعة. كما أن قطاع السفر والسياحة سيشهد نمواً هائلاً خلال العقد المقبل بمعدل 5.8% سنوياً، بما يتجاوز النمو العالمي لقطاع السفر والسياحة والذي سينمو بنسبة 2.8%.

ث- حجم مؤشرات السياحة الوافدة والمحلية بالمملكة:

- السياحة الوافدة

تعد المملكة العربية السعودية من الدول ذات الجذب الكبير للسياح، فقد بلغ إجمالي عدد السياح الوافدين للمملكة العربية السعودية لعام 2022 نحو 16,638 ألف سائح مقارنة بـ 3,477 ألف سائح بعام 2021، كما بلغ إنفاق السياح خلال عام 2022 قيمة 98,295 مليون ريال سعودي مقارنة بـ 14,716 مليون ريال في عام 2021، وقد انتعش قطاع السياحة بالمملكة بشكل ملحوظ بعد زوال آثار جائحة كوفيد 19 وما نتج عنه من إجراءات الحجر الصحي وتوقف حركة السياحة وإغلاق المطارات والموانئ.

- السياحة المحلية

تسعى المملكة بشكل مستمر نحو تطوير السياحة المحلية في المملكة، وتعمل على تحقيق الترفيه لمواطنيها بل وتقديم كل التسهيلات التي تؤدي إلى زيادة زيارتهم للأماكن السياحية والتعرف على تاريخ بلادهم العريق، وكذلك تشجع المملكة المشاريع القائمة في قطاع السياحة وتقدم كل الدعم اللازم لها، فقد بلغ إجمالي عدد السياح المحليين نحو 77,837 ألف سائح مقارنة بـ 63,834 ألف سائح، كما بلغ إنفاق السياح خلال عام 2022 قيمة 107,259 مليون ريال سعودي مقارنة بـ 102,184 مليون ريال في عام 2021.



الجدول التالي يوضح المؤشرات الخاصة بالسياح المحليين والوافدين بالمملكة العربية السعودية خلال الفترة من 2019-2022.

2022	2021	2020	2019	المؤشرات
السياحة الوافدة				
16,638	3,477	4,138	17,526	عدد السياح (بالألف)
270,728	31,771	37,824	189,036	ليالي الإقامة (بالألف)
98,295	14,716	20,101	103,354	إنفاق السياح (بالمليون ريال)
16	9	9	11	متوسط مدة الإقامة (ليلة)
5,908	4,232	4,857	5,897	متوسط إنفاق السائح على الرحلة (بالريال)
363	463	531	547	متوسط إنفاق السائح في الليلة (بالريال)
السياحة المحلية				
77,837	63,834	42,107	47,805	عدد السياح (بالألف)
369,606	353,331	228,538	268,751	ليالي الإقامة (بالألف)
107,259	102,184	43,347	61,206	إنفاق السياح (بالمليون ريال)
5	6	5	6	متوسط مدة الإقامة (ليلة)
1,378	1,601	1,029	1,280	متوسط إنفاق السائح على الرحلة (بالريال)
290	289	190	228	متوسط إنفاق السائح في الليلة (بالريال)

المصدر: منصة البيانات المفتوحة الصادر عن وزارة السياحة.



خامساً: حجم المؤشرات السياحية بمنطقة مكة المكرمة.

وفقاً لإحصائيات منصة البيانات المفتوحة في عام 2022 وصل عدد السياح الوافدين في منطقة مكة المكرمة إلى 9,412 ألف سائح بحجم الإنفاق حوالي 74,445 مليون ريال. بينما بلغ عدد السياح المحليين في منطقة مكة المكرمة 22,663 ألف سائح، بإجمالي حجم إنفاق حوالي 30,647 مليون ريال. ونلاحظ من خلال بيانات الجدول التالي انخفاض مؤشرات السياحة بشكل ملحوظ في عامي 2020 و2021 نظراً لانتشار جائحة كورونا وما ترتب عليه من إجراءات الإغلاق والحجر الصحي ومنع السفر للحد من انتشار الفيروس، إلا أن السياحة السعودية استعادت مجدها من جديد في عام 2022 لتسجل مؤشرات إيجابية من جديد، ويستمر سعي المملكة نحو تحقيق رؤيتها لعام 2030 باستهداف 150 مليون سائح.

الجدول التالي يوضح أهم مؤشرات السياحة المحلية والوافدة في منطقة مكة المكرمة خلال الفترة (2019-2022).

المؤشرات	2019	2020	2021	2022
السياحة الوافدة				
عدد السياح (بالألف)	10,989	1,942	689	9,412
ليالي الإقامة (بالألف)	154,829	22,785	5,892	188,811
إنفاق السياح (بالمليون ريال)	74,948	11,694	2,964	74,445
متوسط مدة الإقامة (ليلة)	14.1	11.7	8.6	20.1
متوسط إنفاق السائح على الرحلة (بالريال)	6,820	6,023	4,303	7,909
متوسط إنفاق السائح في الليلة (بالريال)	484	513	503	394
السياحة المحلية				
عدد السياح (بالألف)	16,017	9,878	18,476	22,663
ليالي الإقامة (بالألف)	77,267	50,333	85,256	99,556
إنفاق السياح (بالمليون ريال)	19,954	10,433	31,003	30,647
متوسط مدة الإقامة (ليلة)	4.8	5.1	4.6	4.4
متوسط إنفاق السائح على الرحلة (بالريال)	1,246	1,056	1,678	1,352
متوسط إنفاق السائح في الليلة (بالريال)	258	207	364	308

المصدر: منصة البيانات المفتوحة الصادر عن وزارة السياحة.

ويعتمد قرار السائحين في اختيارهم للسكن على عدة عوامل أهمها: الميزانية المخصصة لذلك، وطبيعة الرحلة ومدتها، وتفضيلاتهم الشخصية، وتنقسم أنواع السكن للسائحين إلى: شقق، فنادق، سكن خاص، وغيره من الخيارات المتاحة للسياح، وفي عام 2022 اتجه 6,285 ألف سائح و افد لاختيار الفنادق بنسبة 37.77% من إجمالي السياحة الوافدة، و22,785 ألف سائح محلي بنسبة 29.27% من إجمالي السياحة المحلية.

الجدول التالي يوضح عدد السياح المحليين والوافدين حسب نوع السكن لعامي 2021 و2022.

نوع السكن	2021	2022
الشقق	600	4,671
الفنادق	1,532	6,285
سكن خاص	1,312	4,823
أخرى	33	858
الإجمالي	3,477	16,638
السياحة الوافدة	18,266	17,797
السياحة المحلية	25,529	22,785
الإجمالي	43,795	40,582

المصدر: منصة البيانات المفتوحة الصادر عن وزارة السياحة.

مؤشرات السياحة المحلية والوافدة في مدينة مكة المكرمة.

وفقاً للبيانات الصادرة عن وزارة السياحة السعودية بلغ عدد السياح الوافدين لمدينة مكة المكرمة نحو 8,193,105 سائح خلال عام 2022 وقاموا بإنفاق ما يعادل نحو 64,012,643,314 ريال، مقارنة بـ 318,439 سائح في عام 2021 و1,858,368 سائح في عام 2020، وهو ما يوضح التأثير السلبي لجائحة كورونا على قطاع السياحة، بينما سجلت أعداد السياح المحليين القادمين



من مختلف أنحاء المملكة لزيارة مدينة مكة المكرمة 8,176,982 سائح خلال عام 2022 وبإجمالي إنفاق 9,641,545,724 ريال، مقارنة 5,612,189 سائح في عام 2021 بإجمالي إنفاق 9,103,341,705 ريال، ومنه نستنتج أن السياحة في مدينة مكة المكرمة بشكل كبير على السياحة الوافدة مقارنة بالسياحة المحلية بإجمالي إنفاق 64,012,643,314 ريال للسياحة الوافدة بالمقارنة بـ 9,103,341,705 ريال.

الجدول التالي يوضح أعداد السياح المحليين والوافدين وإجمالي إنفاقهم في مدينة مكة المكرمة خلال الفترة (2019-2022).

السياحة المحلية	السياحة الوافدة		
7,057,682	10,209,115	عدد السياح	2019
9,081,886,232	70,011,415,232	إنفاق السياح (بالريال)	
3,574,955	1,858,368	عدد السياح	2020
3,329,425,508	11,443,851,269	إنفاق السياح (بالريال)	
5,612,189	318,439	عدد السياح	2021
9,103,341,705	1,872,175,249	إنفاق السياح (بالريال)	
8,176,982	8,193,105	عدد السياح	2022
9,641,545,724	64,012,643,314	إنفاق السياح (بالريال)	

المصدر: منصة البيانات المفتوحة الصادرة عن وزارة السياحة.

حجم الرخص التجارية للفنادق بمدينة مكة المكرمة.

وفقاً لإحصاءات منصة البيانات المفتوحة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان خلال عام 2022 بلغ عدد الرخص التجارية الصادرة للفنادق في مدينة مكة المكرمة 646 فندق و5 شقق فندقية، وكان أعلى عدد للرخص التجارية للفنادق صدر في الربع الرابع 2023 بعدد 203 فندق.

الجدول التالي يوضح عدد الرخص التجارية الصادرة عام 2022 للفنادق والشقق الفندقية بمدينة مكة المكرمة على أساس ربعي.

الشقق الفندقية	الفنادق	
3	145	الربع الأول 2022
1	148	الربع الثاني 2022
0	150	الربع الثالث 2022
1	203	الربع الرابع 2022
5	646	الإجمالي

المصدر: منصة البيانات المفتوحة.



سادساً: حجم قطاع الحج والعمرة بالمملكة.

المملكة العربية السعودية مدينة المسلمين الأولى وأرض الله المختارة ولذلك تنشط السياحة الدينية في المملكة بشكل كبير مما يجعلها تحتل المركز الأول عربياً من حيث السياحة الدينية. فعلى الرغم مما تمتاز به من مناظر طبيعية رائعة ومراكز للترفيه وأماكن متعددة للتسوق إلا أن السياحة الدينية في المملكة تحوز على النصيب الأكبر فيأتي السائح متلهفاً لزيارة الأماكن والمعالم المقدسة التي قرأ عنها في كتب الدين والتاريخ. ويأتي قطاع الحج والعمرة ليمثل محوراً رئيسياً في رؤية 2030، نظراً لما يتمتع به من مزايا متفردة ومتنوعة تؤهله لاحتلال هذه المكانة، إلى جانب كونه من القطاعات كثيفة العمالة التي لديها القدرة على توليد الوظائف. وتسعى المملكة إلى المضي قدماً في تطوير الأنظمة تماشياً مع أهداف رؤية 2030، لاسيما ما يتعلق بالحج والعمرة والزيارة والمرور، وهي ماضية في خطتها لاستقبال 30 مليون معتمر بحلول عام 2030.

مؤشرات الحج.

تستقبل المملكة الملايين سنوياً من جميع أنحاء العالم لأداء فريضة الحج، حيث قدرت منصة Future Market Insights حجم إيرادات سوق سياحة الحج في المملكة العربية السعودية بحوالي 150 مليار دولار أمريكي في عام 2022، ومن المتوقع له أن يشهد معدلات نمو كبيرة تقدر بحوالي 7% سنوياً لتتجاوز إيرادات سوق سياحة الحج 350 مليار دولار أمريكي في عام 2032. ووفقاً للبيانات الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء بعام 2022 (موسم الحج 1444هـ) فقد بلغ إجمالي الحجاج نحو 1,845,045 حاج/ وحاجة، وقد بلغ أعداد الحجاج الذكور من الإجمالي العام لأعداد حجج الداخل والخارج بلغ 969,694 حاج، بينما بلغ عدد الحجج الإناث من الإجمالي العام لأعداد حجج الداخل والخارج 875,351 حاجّة، وقد بلغ أعداد الحجج القادمين من الخارج نحو 1,660,915 حاجاً (بعد غياب عامين بسبب جائحة كورونا)، فيما بلغ أعداد حجج الداخل نحو 184,130 حاجاً من مواطنين ومقيمين.

الجدول التالي يوضح أعداد حجج الداخل والخارج مواسم الحج في فترة (2021-2023).

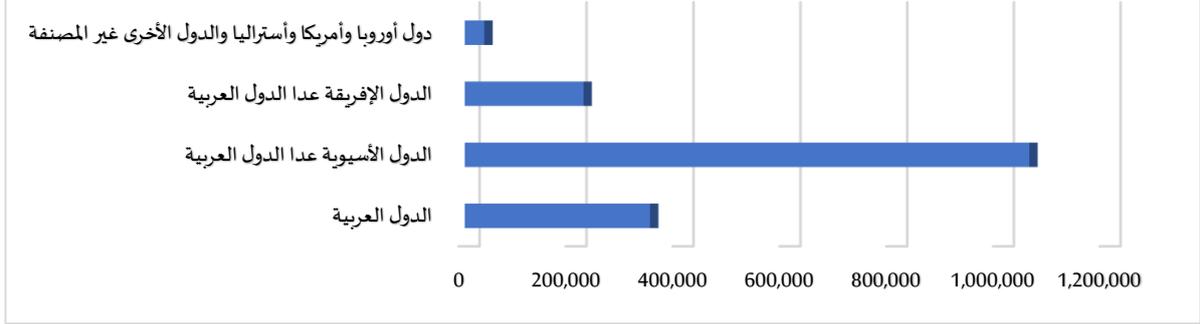
العام	حجاج الداخل	حجاج الخارج	الإجمالي
2021	58,745	-	58,745
2022	144,653	781,409	926,062
2023	184,130	1,660,915	1,845,045

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء.

وقد بلغ أعداد الحجج القادمون عبر المنافذ البرية نحو 60,813 حاجاً/ حاجة، بينما بلغ عدد الحجج القادمون عبر المنافذ البحرية 6,813 حاجاً/ حاجة، وقد بلغ عدد الحجج القادمون عبر المنافذ الجوية 1,593,271 حاجاً/ حاجة، وحول إحصاءات الحجج القادمين من خارج المملكة. أوضحت الهيئة العامة للإحصاء أن عدد الحجج القادمين من الدول العربية قد بلغ 346,214 بنسبة 21٪، أما حجج الدول الآسيوية عدا الدول العربية فقد بلغت أعدادهم 1,056,317 بنسبة 63.5٪، بينما بلغ عدد حجج الدول الأفريقية عدا الدول العربية 221,863 بنسبة 13.4٪، في حين بلغ عدد حجج دول أوروبا وأمريكا وأستراليا والدول الأخرى غير المصنفة 36,521 بنسبة 2.1٪.



عدد الحجاج القادمين حسب الوجهة



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء.

وقد توقفت رحلات الحج الوافدة وتم إغلاق المطارات والموانئ للحد من انتشار فيروس كورونا Covid-19 ومنع انتقاله لكبار السن خاصة وأنهم الفئة الأكثر عرضة للإصابة بفيروس كورونا لضعف الجهاز المناعي لديهم وانتشار الأمراض المزمنة مثل أمراض القلب والسكري، حيث تمثل فئة كبار السن هي الفئة الأكثر إقبالاً على زيارة بيت الله الحرام لنجد أن فئة الحجاج الوافدين من الخارج ما بين (51-80 عام) سجلت حوالي 52.73% من إجمالي الحجاج الوافدين خلال عام 2022، لذلك حرصت حكومة المملكة على احتواء الفيروس ووقف انتشاره خلال موسم الحج من خلال تأجيل الحج الدولي عامي 1441 و1442 هجرياً بناءً على الاحتياطات الصحية للسيطرة على انتشار فيروس كورونا تم تقديم الحج فقط للمواطنين والمقيمين داخل المملكة، وتعزيز التوعية بأهمية الالتزام بالإجراءات الوقائية، لتنتعش مؤشرات الحج تدريجياً بعد اكتشاف لقاحات علاج فيروس كوفيد-19 وتطعيم الحجاج والمعتمرين مع الاستمرار في تطبيق الإجراءات الوقائية مثل ارتداء الكمامات والتباعد الاجتماعي وتطهير اليدين للحفاظ على سلامة الحجاج، كل ذلك ساهم في استئناف نشاط الحج بأمان ليستعيد نشاطه تدريجياً.

مؤشرات المعتمرين.

وفقاً للبيانات الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء لعام 2022 فقد بلغ إجمالي أعداد المعتمرين خلال عام 2022 نحو 24,715,307 معتمراً، من بينهم 9,517,829 معتمراً قاموا بأداء العمرة لمرة واحدة. هذا وقد بلغ إجمالي عدد المعتمرين من الخارج 8,372,429 معتمراً، حيث بلغ عدد الذكور منهم 3,700,785 معتمراً بنسبة 44.20%، بينما بلغ إجمالي المعتمرات الإناث 4,671,644 معتمرة بنسبة 55.80%، فيما بلغ إجمالي عدد المعتمرين من الداخل 16,342,878 معتمراً، وصل عدد السعوديين منهم إلى 6,642,881 معتمراً بنسبة 40.65%، في حين وصل عدد المعتمرين غير السعوديين من الداخل إلى 9,699,997 معتمراً بنسبة 59.35%، وقد بلغ عدد الذكور من معتمري الداخل 11,033,994 بنسبة 67.52% بينما بلغ عدد المعتمرات الإناث 5,308,884 بنسبة 32.48%. أما بالنسبة لأكثر أشهر السنة كثافةً من حيث عدد المعتمرين فقد كان شهر أبريل هو الأعلى، حيث بلغ إجمالي عدد المعتمرين من الداخل 5,479,637. هذا وقد كانت منطقة مكة المكرمة هي الأكبر في إجمالي عدد المعتمرين من الداخل حيث بلغ عدد المعتمرين منها 10,270,637 معتمراً.



سابعاً: مبادرات المملكة لتنمية ودعم الاستثمار.

تسعى المملكة العربية السعودية من خلال رؤيتها 2030 للتهوض باقتصاد البلاد وتنويع مصادر الدخل لذلك أطلقت المملكة مجموعة من المبادرات والإصلاحات الاقتصادية لخلق بيئة استثمارية قوية تشجع الاستثمار المحلي وتجذب الاستثمار الأجنبي، وقد أطلقت المملكة حزم إصلاحات اقتصادية لخلق فرص عمل مميزة، والبدء في الاستفادة من الأصول الاستراتيجية الرئيسية في المملكة، ودفع عجلة النمو الاقتصادي نحو التنوع. وتضع المملكة مبادئ للاستثمار وسياساته في المملكة ومنها:-

- ضمان المساواة بين المستثمرين السعوديين وغير السعوديين.
- ضمان الحماية لممتلكات جميع الاستثمارات وفقاً لما تقضي به الأنظمة في المملكة.
- تعزيز استدامة الاستثمارات واتخاذ إجراءات واضحة وشفافة للتعامل مع شكاوى المستثمرين.
- تقديم الحوافز الاستثمارية عند الحاجة وتعزيز الشفافية الكاملة في منحها وإعداد قائمة بحوافز الاستثمار ومنحها وفقاً لمعايير عامة وواضحة وغير تمييزية.
- المحافظة على المعايير البيئية والاجتماعية لضمان التزام المستثمرين السعوديين وغير السعوديين بقواعد العمل الصحة والسلامة البيئية على النحو المنصوص عليه في الأنظمة واللوائح والسياسات الوطنية والاتفاقيات الدولية التي انضمت إليها المملكة.
- تيسير الإجراءات المتعلقة بدخول الموظفين غير السعوديين والفنيين والإداريين وأسرهم وإقامتهم، لغرض المشاركة في الأنشطة ذوات العلاقة بالاستثمار الأجنبي وفقاً لأنظمة المملكة والتزاماتها الدولية ونقل وتوطين العلوم والتقنيات الناتجة عن الاستثمار الأجنبي المباشر وفقاً لالتزامات المملكة الدولية.

وقامت المملكة بتدشين مجموعة من البرامج المحفزة للقطاع الاستثماري أهمها:

- **برنامج صندوق الاستثمارات العامة** والذي يهدف لتعزيز أصول صندوق الاستثمارات العامة، وإطلاق قطاعات جديدة من خلال صندوق الاستثمارات العامة، وبناء شراكة اقتصادية استراتيجية من خلال صندوق الاستثمارات العامة، وتوطين التقنيات والمعرفة من خلاله، ووفقاً لمنصة استثمار في السعودية فتخوض الاستثمارات الخاصة دوراً أساسياً في تحقيق رؤية السعودية 2030. ومن خلالها، قد طورت المملكة إصلاحات تهدف إلى تسهيل وإتمام الإجراءات الخاصة بالاستثمار، حيث تم خفض إجمالي متطلبات تراخيص الاستثمار بنسبة 54٪، بالإضافة إلى ذلك العمل على تمكين المرأة من ممارسة الأعمال التجارية دون الحصول على موافقات مسبقة ودون التمييز بين الجنسين. وقد حرصت المملكة على مساعدة المستثمرين من خلال أخذ أيديهم خطوة بخطوة لبدء نشاط تجاري. وقدمدت لهم التوجيه والمشورة بشأن بدء عمل تجاري من حيث القوانين والتراخيص التي يجب الحصول عليها.
- **المركز السعودي للأعمال** المنوط بتيسير إجراءات بدء الأعمال الاقتصادية ومزاومتها وإنهائها وتقديم جميع الخدمات والأعمال ذات الصلة بها وفقاً لأفضل الممارسات الدولية، وتحسين جودة المتطلبات الحكومية من خلال خفض وقت وكلفة الخدمات والتراخيص الحكومية المطلوبة من القطاع الخاص، وتفعيل إمكانية اتخاذ قرارات قائمة على البيانات في القطاع الخاص؛ لأجل دعم المستثمر والقطاع الخاص بدراسات متخصصة وتقارير قطاعية ولوحات بيانات اقتصادية تساهم في اتخاذ القرارات، وتسعى المملكة نحو زيادة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي من 40% إلى 65%، فقد أطلقت المملكة مبادرات لتحفيز القطاع الخاص منها مبادرة برنامج دعم استدامة الشركات ومبادرة صندوق دعم المشاريع التي تقدم قروض ذات استحقاقات طويلة الأجل لمشاريع القطاعات الصحية والتعليمية والسياحية والعقارية الكبرى، ومبادرة الإقراض غير المباشر التي تقدمها الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة "منشآت" ضمن مبادرات تحفيز القطاع الخاص، وبالتعاون مع بنك التنمية الاجتماعية لتقديم قروض ذات تكلفة منخفضة لشركات التمويل المرخصة من مؤسسة النقد العربي السعودي، والتي تقوم بدورها بتقديم حلول تمويلية بميزات تنافسية للمنشآت الصغيرة والمتوسطة لتعزيز إقراض المنشآت متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة من خلال تقديم قروض ذات تكلفة منخفضة. ومبادرة الاستثمار الجريء التي تأتي كأحد الروافد التمويلية لقطاع المنشآت الصغيرة والمتوسطة، ويهدف تحفيز ودعم الاستثمار في الصناديق الاستثمارية، وذلك عبر مختلف أنواع المستثمرين الملائكيين والشركات الاستثمارية. حيث أسست "منشآت" الشركة السعودية للاستثمار الجريء" في عام 2018م لتحقيق أهداف هذه المبادرة، المتمثلة في توفير الدعم للشركات الناشئة والإسهام في تنوع المصادر الاقتصادية وخلق فرص استثمارية جاذبة ومحفزة للقطاع الخاص. تفصح مؤشرات زيادة الأعمال في المملكة سواء خلال عام 2022 والأعوام السابقة، عن تلك الجهود المكثفة التي تبذلها السعودية على صعيد دعم العمل الحر، وتذليل العقبات أمام رواد الأعمال الناشئين. ويرجع هذا النجاح إلى جدية الاستراتيجيات والخطط التي تتبعها المملكة، والتي نبعت في الأساس من رؤية المملكة 2030.



حجم الطلب المتوقع على المشروع

المشروع محل الدراسة يقدم خدمات الإيواء الفندقية للعديد من الفئات والشرائح في مدينة مكة المكرمة خاصة وأنها ضمن أم المدن السياحية بالملكة وعلى مستوى العالم كونها تضم أهم المعالم السياحية الدينية على رأسها الحرم المكي والمسجد النبوي جبل النور وغار حراء وغيرها من الأماكن المقدسة التي تلقى إقبالاً عالياً من كل دول العالم ولذلك من المتوقع أن تشهد الفنادق والشقق الفندقية طلباً عالياً تزامناً مع زيادة إقبال الأفراد على السياحة في مكة المكرمة، ويستهدف المشروع بشكل رئيسي كل من: الحجاج والمعتمرين وزوار مكة المكرمة.

أ- حجم طلب الحجاج.

وفقاً للإحصاءات الصادرة عن وزارة السياحة السعودية بلغ عدد الحجاج في العام الهجري 1444 هـ نحو 1,845,045 حاج/حاجة، وسجل عدد حجاج الخارج 1,660,915 مقابل 184,130 لحجاج الداخل للعام الهجري 1444، وقد سجل معدل النمو السنوي للحجاج 8.28% خلال موسم الحج (1436-1440) علماً بأنه تم استبعاد عامي 1441 و1442 نظراً لانتشار جائحة كورونا وما نتج عنها من إجراءات الحجر الصحي وإغلاق الحدود وتعطل السياحة والسفر، وبناءً على معدل النمو السنوي 8.28% من المتوقع أن يبلغ أعداد الحجاج 2,163,234 حاج/وحاجة في عام 1446 هـ، وحسب رأي الاستشاري القائم على الدراسة فإن المشروع محل الدراسة يستهدف تقديم خدماته إلى ما يقارب 0.25% من الحجاج وهي أقل فئة يمكن استهدافها، ولكن من خلال الترويج الجيد للمشروع والاعتماد على خطة تسويقية فعالة يمكن للمشروع استهداف نسبة أكبر من الشريحة المستهدفة.

الجدول التالي يوضح حجم الطلب المتوقع على خدمات المشروع من قبل الحجاج خلال مواسم الحج للأعوام (1446-1456).

العام	الأعداد المتوقعة للحجاج	الفئة المستهدفة 0.25%
1446	2,163,234	5,408
1447	2,342,350	5,856
1448	2,536,296	6,341
1449	2,746,301	6,866
1450	2,973,695	7,434
1451	3,219,917	8,050
1452	3,486,526	8,716
1453	3,775,211	9,438
1454	4,087,798	10,219
1455	4,426,268	11,066
1456	4,792,763	11,982



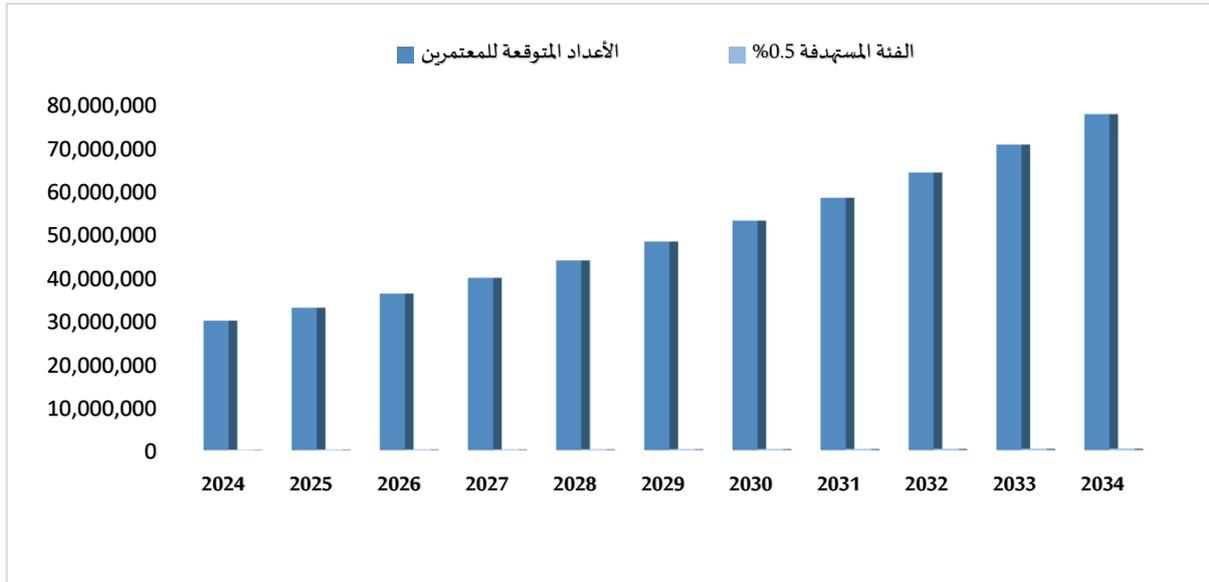


ب- حجم طلب المعتمدين.

يقوم المشروع محل الدراسة بتقديم خدمات الإيواء الفندقية للمعتمدين، والذين بلغت أعدادهم في عام 2022 وفقاً للبيانات الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء 24,715,307 معتمر، ووفقاً لإحصاءات المعتمدين خلال الفترة (2016-2019) سجل معدل النمو السنوي للمعتمدين 16.44% علماً بأنه تم استبعاد عامي 2020 و2021 نظراً لانتشار جائحة كورونا وما نتج عنها من إجراءات الحجر الصحي تسببت في تعطل رحلات العمرة، توقعات حجم الطلب تعتمد على معدل نمو 10% حتى لا تتم المبالغة في توقعات حجم الطلب المستقبلية ولذلك وفقاً لرأي الاستشاري القائم على الدراسة، ويسعى المشروع لتقديم خدماته إلى ما يقارب 0.5% من إجمالي أعداد المعتمدين سنوياً وباستخدام الأساليب الترويجية المختلفة وبناء علامة تجارية مميزة للشركة يمكن الوصول إلى نسبة أكبر من الشريحة المستهدفة.

الجدول التالي يوضح حجم الطلب المتوقع على خدمات المشروع من قبل المعتمدين خلال الفترة (2024-2034).

العام	الأعداد المتوقعة للمعتمدين	الفئة المستهدفة 0.5%
2024	29,905,521	149,528
2025	32,896,074	164,480
2026	36,185,681	180,928
2027	39,804,249	199,021
2028	43,784,674	218,923
2029	48,163,141	240,816
2030	52,979,456	264,897
2031	58,277,401	291,387
2032	64,105,141	320,526
2033	70,515,655	352,578
2034	77,567,221	387,836

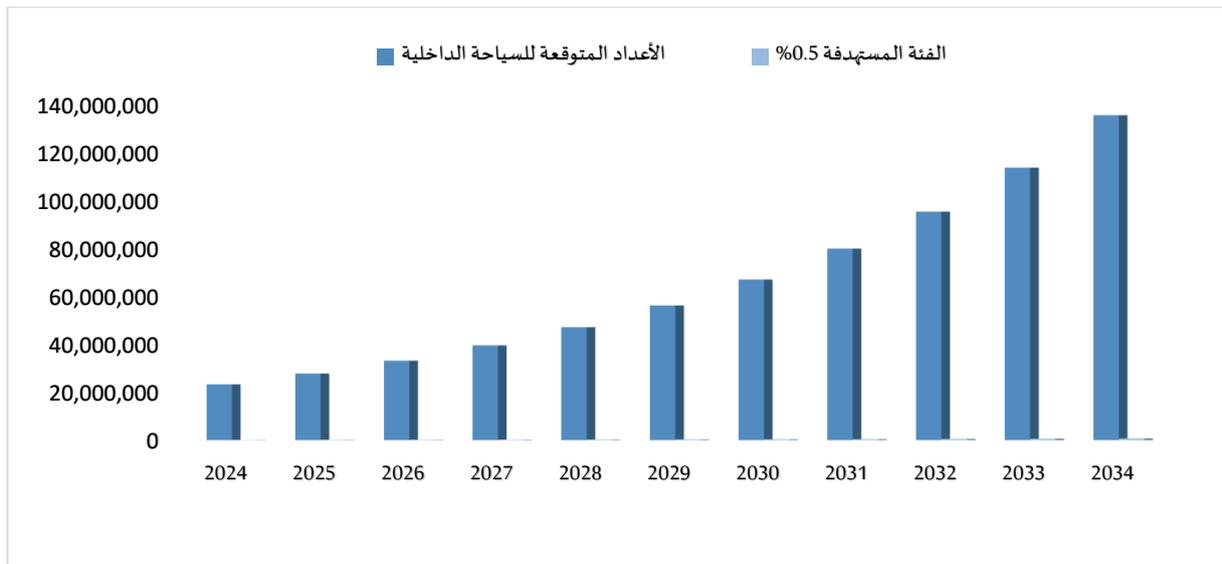




ت- حجم طلب السياحة الداخلية.

وفقاً للبيانات الصادرة عن وزارة السياحة السعودية بلغ عدد السياح الوافدين لمدينة مكة المكرمة نحو 8,193,105 سائح خلال عام 2022 وقاموا بإنفاق ما يعادل نحو 64,012,643,314 ريال، مقارنة بـ 318,439 سائح في عام 2021 و1,858,368 سائح في عام 2020، وهو ما يوضح التأثير السلبي لجائحة كورونا على قطاع السياحة، بينما سجلت أعداد السياح المحليين القادمين من مختلف أنحاء المملكة لزيارة مدينة مكة المكرمة 8,176,982 سائح خلال عام 2022 وبإجمالي إنفاق 9,641,545,724 ريال، مقارنة بـ 5,612,189 سائح في عام 2021 بإجمالي إنفاق 9,103,341,705 ريال، وقد بلغ معدل النمو السنوي للسياحة الداخلية بمدينة مكة المكرمة (السياحة الداخلية والخارجية) 1.93% خلال الفترة (2015-2019) علماً بأنه تم استبعاد عامي 2020 و2021 نظراً لانتشار جائحة كورونا، وفقاً لرأي الاستشاري القائم على الدراسة، ويسعى المشروع لتقديم خدماته إلى ما يقارب 0.5% من إجمالي أعداد المعتمرين سنوياً وباستخدام الأساليب الترويجية المختلفة وبناء علامة تجارية مميزة للفندق يمكن الوصول إلى نسبة أكبر من الشريحة المستهدفة.

العام	الأعداد المتوقعة للسياحة الداخلية	الفئة المستهدفة 0.5%
2024	23,283,089	116,415
2025	27,767,412	138,837
2026	33,115,415	165,577
2027	39,493,444	197,467
2028	47,099,882	235,499
2029	56,171,319	280,857
2030	66,989,915	334,950
2031	79,892,173	399,461
2032	95,279,405	476,397
2033	113,630,219	568,151
2034	135,515,399	677,577





التحليل الرباعي للمشروع SWOT Analysis:

تحليل (SWOT Analysis): هو عبارة عن أداة لتحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات التي قد يتعرض لها المشروع، ويعمل بها استناداً على منهج ورشة عمل خاصة بالتخطيط الاستراتيجي للمشروع في ضوء تصور نظامي مسبقاً للمشروع ويركز هذا التحليل على الأهداف المرجوة من المشروع، بالإضافة إلى احتياجات الشريحة المستهدفة من المشروع والتميز عن باقي المشروعات المشابه له في النشاط وتحفيز الخدمات بالمشروع، كما يعمل على تمييز الظروف الداخلية للمشروع (نقاط القوة والضعف) ومع ظروف النطاق الخارجي (الفرص والتهديدات). وذلك للخروج برؤية شاملة ذات خطة تنافسية تتلاءم مع المشروع.



نقاط القوة Strengths

- تواجد المشروع بمكة المكرمة التي يوجد بها الكعبة المشرفة والحرم المكي الشريف، والتي تُعد إحدى أهم المدن السعودية.
- توفير خدمات الإيواء الفندقي والتي يزيد الحاجة إليها بشكل كبير خلال الأونة الأخيرة.
- يساهم المشروع في الترويج والتشجيع للسياحة الداخلية والخارجية خاصة في ظل الاهتمام الكبير الذي توليه المملكة لقطاع السياحة.
- الاعتماد على مستوى عالي من المهنية في خدمة العملاء بطريقة احترافية من خلال الاستماع إلى شكاوهم ومحاولة تلبية رغباتهم.
- قدرة المشروع على الرقابة الدائمة على الخدمات التي يقدمها واستطلاع رأي الزائرين مع التطوير المستمر مما يزيد من ميزتها التنافسية في تقديم خدمات الإيواء والضيافة في المملكة ومكة المكرمة بشكل خاص.
- اعتماد المشروع على أحدث الطرق في الإدارة المتطورة لتقديم خدمات الإيواء الفندقي وكذلك الخدمات الأخرى بطريقة متميزة والحفاظ على مستوى عالي من الكفاءة لزائرين ونزلاء المشروع.
- اعتماد المشروع على عمالة ذو خبرة في مجال الاستقبال والضيافة لإدارة المشروع.
- تخصيص المشروع لميزانية تسويقية مناسبة تساعد في الترويج للمشروع بشكل جيد واستهداف أكبر عدد من الفئات المستهدفة وذلك من خلال التعاون مع شركة تسويق إلكتروني.
- تقديم المشروع لعروض دورية تساعد في رواج اسم المشروع بين الفئات المستهدفة.



نقاط الضعف weaknesses

- وضع خطة تسعيرية أقل من الأسعار السائدة في السوق وبالتالي سيعمل على خفض الأرباح المستهدفة.
- عدم الترويج بشكل دائم للمشروع مما يعمل على عدم رواج اسم المشروع بين الفئات المستهدفة، وبالتالي انخفاض الإيرادات.

الفرص المتاحة Opportunities

- النمو الاقتصادي الملحوظ لقطاع السياحة بالمملكة.
- رؤية السعودية 2030 التي تهدف إلى استقبال 100 مليون زائر محلي وعالمي سنويًا، ورفع نسبة مشاركة القطاع السياحي إلى 10% من إجمالي الناتج المحلي.
- المبادرات والتسهيلات التي توفرها وزارة السياحة لتشجيع التوسع في إقامة مشروعات سياحية ومنشآت الإيواء والضيافة.
- استحواذ المملكة على نسبة 31% من إيرادات السياحة بالشرق الأوسط ونسبة 1.2% من إجمالي إيرادات السياحة بالعالم حتى عام 2019.
- نمو قطاع الإيواء السياحي بالمملكة بمعدلات نمو سريعة نتيجة النمو بالقطاع السياحي وارتفاع أعداد الوافدين من السياح، وبالتالي ارتفاع الطلب على الوحدات السياحية المقدمة وبالتالي يزداد طلب الأفراد على الخدمات الفندقية التي يقدمها المشروع.
- رؤية المملكة 2030 في استقبال 30 مليون معتمر بحلول عام 2030، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على خدمات الإيواء الفندقية في المملكة بشكل عام ومكة المكرمة بشكل خاص.



المهددات Threats

التأثير	التهديد	الحل
احتمالية انسحاب الكثير من العملاء، وحدث عجز في ميزانية المشروع.	1. وجود منافسين حاليين واحتمالية دخول فنادق وأماكن كبيرة منافسة للسوق بإمكانيات مالية أضخم	السعي الدائم إلى تطوير المشروع والعمل على تقديم خدمات الضيافة والاستقبال ومستوى مميز من الاحترافية وتوفير مناخ مناسب للزوار من الهدوء وابتكار أشكال ترفيهية والتوسع بحجم الخدمات المقدمة من خلال إتاحة مصادر مالية للعمل على التطوير والتجديد المستمر في الخدمات التي يقدمها للفئات المستهدفة.
عدم القدرة على الوصول للعينة المستهدفة، قلة حجم إيرادات المشروع، عدم الوصول إلى مستوى التنافسية المطلوب داخل السوق.	2. عدم القدرة على توفير الموارد اللازمة لتمويل الدعاية الضرورية لتحقيق المستهدف.	التركيز على الدعاية الإلكترونية من خلال المواقع المجانية أيضاً من الممكن عمل موقع وتطبيق إلكتروني يمكن من خلاله حجز الدفع الإلكتروني وذلك لتوسعة دائرة المستهدفين وتحقيق إيرادات تغطي التكاليف اللازمة.
عدم الاستفادة من الإمكانيات المتوفرة داخل المشروع وخسارة العملاء مهما كان حجم التجهيزات المتواجدة	3. قلة أعداد العمالة المتخصصة في قطاع الضيافة.	سعي المؤسسة بالاستعانة بخبرات على أعلى مستوى وتوفير بعض الدورات التدريبية للعمالة المتوفرة لضمان تقديم خدمات استضافة واستقبال مميزة واستمرار المشروع وعدم تعطله، وهو ما يساعد المشروع للوصول لأعلى مستوى ممكن من خدمات الضيافة التي يقدمها للفئات المستهدفة.
يؤدي ذلك إلى تقليل حجم إيرادات المؤسسة مما يقلل من فرص تطوره.	4. تغير الوضع الاقتصادي بسبب الأزمات مثل وباء كورونا المستجد	العمل على توفير خدمات تتوافق مع حجم المؤسسة وتخصيص مبلغ مالي معين خاص بالمشروع من إيرادات المشروع في أوقات الأزمات ومحاولة الاهتمام بالمعايير الصحية والإجراءات الاحترازية المتبعة من قبل المملكة.
احتمالية انسحاب الكثير من العملاء، وحدث عجز في ميزانية المشروع.	5. وجود منافسين حاليين واحتمالية دخول فنادق وأماكن كبيرة منافسة للسوق بإمكانيات مالية أضخم	السعي الدائم إلى تطوير المشروع والعمل على تقديم خدمات الضيافة والاستقبال ومستوى مميز من الاحترافية وتوفير مناخ مناسب للزوار من الهدوء وابتكار أشكال ترفيهية والتوسع بحجم الخدمات المقدمة من خلال إتاحة مصادر مالية للعمل على التطوير والتجديد المستمر في الخدمات التي يقدمها للفئات المستهدفة.

ومن خلال التحليل الرباعي يمتلك المشروع العديد من نقاط القوة التي تمكنه من اختراق السوق كما يوجد بعض نقاط

الضعف التي قد تعيق المشروع عند عملية التشغيل ويوجد عناصر للفرص والتحديات يمكن التغلب عليها:

- توفير الخدمات بطريقة مبتكرة وجذابة.
- متابعة المنافسين بشكل دوري ومعرفة أسعارهم والخصومات التي يقدمونها لعملائهم.
- الاهتمام بجودة الخدمات المقدمة للعملاء والتطوير المستمر لاحتلال مكانة عالية.
- فريق تسويق قوي يمكنه عمل استراتيجيات تسويقية وإعلانات ودعاية لإقناع المستهدفين
- تنفيذ المشروع وتدشينه بشكل سريع لاحتلال مساحة أولى وكبرى في السوق قبل دخول منافسين جدد.



حجم المنافسين

الفنادق في حي العزيزية في مكة المكرمة

1. فندق إعمار إيت مكة
 - العنوان: لعزيزية، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية
 - الهاتف: +966125348880
 - الخدمات: يقوم بتوفير خدمات الإيواء الفندقية، بالإضافة إلى توفير واي فاي مجاني، موقف سيارات، التنظيف الجاف،
 - الموقع الإلكتروني: <https://emaaraldiyafa.com/hotels.aspx>
 - مواقع التواصل الاجتماعي:
 - [/https://www.instagram.com/emaaraldiyafa](https://www.instagram.com/emaaraldiyafa)
 - <https://twitter.com/Emaaraldiyafa>
 - <https://www.facebook.com/profile.php?id=100063884657966>
2. فندق فيوليت
 - العنوان: مكة المكرمة - العزيزية الجنوبية أمام إشارة المحيبي
 - الهاتف: +966 545 050 062 | +966 577 578 386
 - الخدمات: يقوم بتوفير خدمات الإيواء الفندقية بالإضافة إلى توفير نادي صحي، مسجد، قاعة مناسبات، ساونا، جاكوزي، نادي للأطفال، مطعم، مسبح، مقهى، الوأي فاي مجاني، خدمة الغرف، موقف سيارات مجاني.
 - الموقع الإلكتروني: [/https://www.violetalazia.com](https://www.violetalazia.com)
 - مواقع التواصل الاجتماعي:
 - <https://www.instagram.com/violetshisha3?igshid=YmMyMTA2M2Y>
 - <https://twitter.com/violetshisha3>
3. هوليداي إن العزيزية مكة
 - العنوان: مسجد الشيخ بن باز، حي العزيزية، مكة، المملكة العربية السعودية
 - الهاتف: 0800 00 096 91
 - الخدمات: يقوم بتقديم خدمات الإيواء الفندقية، تقديم خدمات الطعام، حمام سباحة، مرافق اجتماعات، خدمة واي فاي مجانية، موقف سيارات
 - الموقع الإلكتروني: https://www.ihg.com/spnd/hotels/gb/en/makkah/qcamh/hoteldetail?cm_mmc=GoogleMaps--SP--SA--QCAMH
 - مواقع التواصل الاجتماعي:
 - <https://www.facebook.com/ihghotels>
 - <https://twitter.com/IHGHotels>
4. فندق سما الضيافة
 - العنوان: طريق الملك عبد العزيز، العزيزية، مكة، المملكة العربية السعودية
 - الخدمات: يقوم بتقديم خدمات الإيواء الفندقية من خلال الغرف والأجنحة الفندقية.
 - الموقع الإلكتروني: [/https://samaaldeafahhotel.sa-makkah.com/ar](https://samaaldeafahhotel.sa-makkah.com/ar)
5. فندق ميدان
 - العنوان: طريق الطائف، العزيزية الجنوبية، مكة المكرمة
 - الهاتف: 055 126 1182
 - الخدمات: يضم أماكن إقامة مكيفة، يوفر خدمة الواي فاي المجانية، ويضم مطعمًا، يوفر خدمة الغرف على مدار الساعة
 - الموقع الإلكتروني: [/https://www.midanhotel.com](https://www.midanhotel.com)



- مواقع التواصل الاجتماعي:

<https://www.instagram.com/midanhotel4?igshid=YmMyMTA2M2Y>

<https://www.facebook.com/midanhotel4>

<https://twitter.com/midanhotel4>

6. فندق نبض الضيافة

- العنوان: بجوار مطعم ريدان ومقابل مسجد فقيه، طريق العزيزية الرئيسي، المرسلات، مكة، المملكة العربية السعودية

- الهاتف: +966564748925

- الخدمات: يقوم بتقديم خدمات الإيواء الفندقي، وكذلك توفير موقف سيارات مجاني، واي فاي مجاني، مطعم.

7. فندق المربع السابع Seventh Square Hotel

- العنوان: الفيح، حي العزيزية، مكة، المملكة العربية السعودية

- الهاتف: +966550912190

- الخدمات: يقوم بتوفير خدمات الإيواء الفندقي

- الموقع الإلكتروني: [/https://seventhsquarehotel.sa-makkah.com/en/](https://seventhsquarehotel.sa-makkah.com/en/)

8. فندق مونتانا العزيزية

- العنوان: مسجد الشيخ ابن باز، العزيزية، مكة المكرمة

- الهاتف: +966 12 512 7799

- الخدمات: يقوم بتقديم خدمات الإيواء الفندقي

- الموقع الإلكتروني: [/https://montanahotels.com.sa](https://montanahotels.com.sa)

9. فندق عبد الحافظ الحميدان

- العنوان: بجوار سوق أمام مكتبة ابن باز، خلف سوق الحداد، حي العزيزية، مكة، المملكة العربية السعودية

- الهاتف: +966536225925

- الخدمات: يقوم بتقديم خدمات الإيواء الفندقي من خلال الأجنحة العائلية، غرف رباعية، غرف زوجية.

- الموقع الإلكتروني: [/https://www.albaladaltayeb.com](https://www.albaladaltayeb.com)

10. فندق إيلاف بكة

- العنوان: شارع الرحمة - حي العزيزية - مكة المكرمة - المملكة العربية السعودية

- الهاتف: +966(12) 529 8822

- الخدمات: خدمات الإيواء الفندقي، توفير مطعم، قاعات اجتماعات، مع إضافة خدمات التكييف المركزي، خدمة غسيل

الملابس والتنظيف الجاف والكي، مواقف السيارات في الفندق

- الموقع الإلكتروني: <https://www.elafhotels.com/elaf-bakkah>

- مواقع التواصل الاجتماعي:

<https://www.instagram.com/elafhotels>

<https://twitter.com/elafhotels>

<https://www.facebook.com/HotelsElaf>

11. فندق القمة أطلس 3

- العنوان: العزيزية، مكة، المملكة العربية السعودية

- الهاتف: 012 550 4979

- الخدمات: يقوم بتوفير خدمات الإيواء الفندقي

- الموقع الإلكتروني: <https://website--307552522325022116223->

hotel.business.site/?utm_source=gmb&utm_medium=referral



12. فندق كنان العززية

- العنوان:- شارع النور، العززية، مكة، المملكة العربية السعودية
- الخدمات: يقوم بتقديم خدمات الإيواء الفندقية
- الموقع الإلكتروني: [/https://kinan-al-azizia-hotel-makkah.hotels-mecca.com/en/](https://kinan-al-azizia-hotel-makkah.hotels-mecca.com/en/)

13. فندق فيوليت

- العنوان:- العززية الجنوبية أمام، إشارة المحيسني، مكة 26461، المملكة العربية السعودية
- الهاتف:- +966545050062
- الخدمات:- خدمات الإيواء الفندقية، بالإضافة إلى توفير نادى صحي، مسجد، قاعة مناسبات، ساونا، جاكوزي، نادي للأطفال، مطعم، مسبح، مقهى، الواي فاي مجاني، خدمة الغرف، موقف سيارات مجاني
- الموقع الإلكتروني: [/https://www.violetalazizia.com](https://www.violetalazizia.com)
- مواقع التواصل الاجتماعي:
<https://www.instagram.com/violetshisha3?igshid=YmMyMTA2M2Y>
<https://twitter.com/violetshisha3>
<https://www.facebook.com/violetshisha3>

الفنادق في مدينة مكة المكرمة

14. Retaj Al-Rayyan

- العنوان:- طريق المسجد الحرام، الروضة، مكة، المملكة العربية السعودية
- الهاتف:- +966 9200 03148
- الخدمات:- يوفر فندق رتاج الريان مكة 670 غرفة وجناحًا، توفير خدمات الطعام من خلال الفندق، توفير قاعات الاجتماعات، نادي الرمال الصحي
- الموقع الإلكتروني: [/https://www.retajalrayyanmakkah.com](https://www.retajalrayyanmakkah.com)
- مواقع التواصل الاجتماعي:
[/https://www.instagram.com/retajhotels](https://www.instagram.com/retajhotels)
<https://twitter.com/Retajhotels>
<https://www.facebook.com/RetajHH>

15. سنود المحبس | Snood AL-Mahbas

- العنوان:- صفوة البيت، الرحمة، الروضة، مكة، المملكة العربية السعودية
- الهاتف:- +966551969914
- الخدمات:- يقوم بتقديم خدمات الإيواء الفندقية

16. أبراج مريديان مكة

- العنوان:- طريق كدي، المسفلة، مكة، المملكة العربية السعودية
- الهاتف:- +966125399999
- الخدمات:- يقوم بتقديم خدمات الإيواء الفندقية، قاعات اجتماعات وزفاف، خدمات الطعام
- الموقع الإلكتروني: <https://kinan-al-azizia-hotel-makkah.hotels-mecca.com/en/#main>

17. فندق أبراج الكسوة

- العنوان:- التيسير، مكة، المملكة العربية السعودية
- الهاتف:- +966125782800
- الخدمات:- يقوم المشروع بتقديم خدمات الإيواء الفندقية، واي فاي مجاناً، موقف سيارات
- الموقع الإلكتروني: [/https://www.alkiswahtowers.xyz/ar](https://www.alkiswahtowers.xyz/ar)

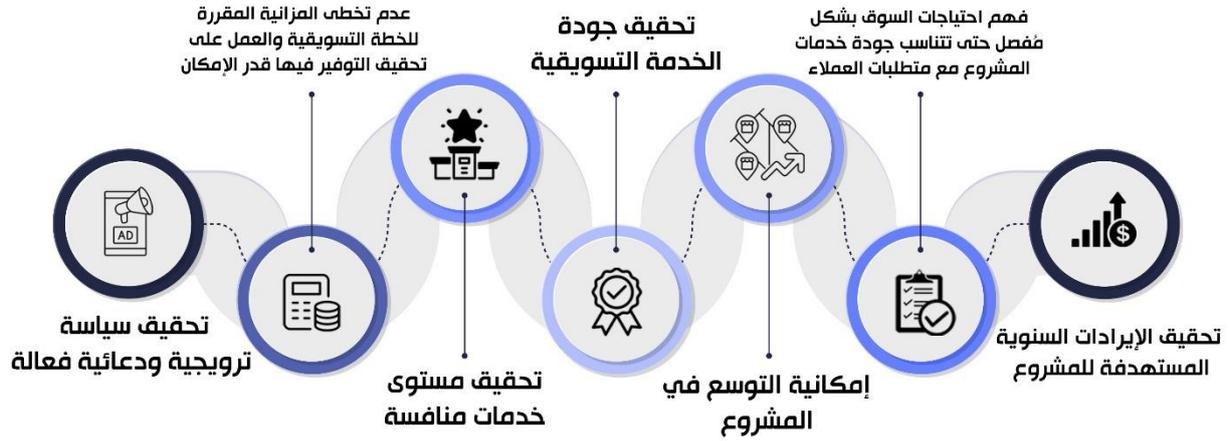


الخطة المُقترحة للتسويق والدعاية

تعتبر الخطة التسويقية من العوامل الهامة والأساسية التي تُساعد على نجاح المشروع وتجعل له قوة تنافسية أمام غيره وبالتالي تُصبح هذه الخطة هي الطريق الأساسي لتحقيق أهداف المشروع، كما أن الخطة التسويقية تُعد السبيل الأمثل للتخطيط المستقبلي حيث تضع القواعد الأساسية التي يتم من خلالها الاستخدام الأمثل لكافة الموارد والإمكانيات المتاحة وتوجيهها نحو هدفها الأساسي دون إهدار من أجل تحقيق العائد المرغوب به و أقناع العملاء بها، وتتمثل استراتيجية التسويق بوضع الخطط اللازمة للتسويق والتي تمكن المشروع من الحصول على مكانة مناسبة في السوق المحلي والحصول على أكبر حجم طلب على خدمات المشروع، وتستهدف الخطة التسويقية الآتي:

استراتيجية التسويق والترويج

أهداف الخطة التسويقية الآتي





استراتيجية التسويق والمبيعات

خطة واستراتيجية التسويق:

الخدمة: يقدم الفندق خدمات فندقية مميزة، والتي يزيد الإقبال عليها بشكل مستمر بالسوق السعودي، خصوصاً وأنها تتفق مع متطلبات هذا السوق.

السعر: تقديم الخدمات الخاصة بالمشروع بمبلغ من شأنه أن يُشعر العميل المستهدف بكون عملية الشراء تمثل صفقة جيدة.

الترويج: خلق تصورات مناسبة لدى الزبائن عبر قنوات متعددة على شبكات التواصل الاجتماعي من خلال صور للمكان والخدمات المتوفرة به بطريقة تجذب انتباه العملاء. وعمل إعلانات تسويقية جذابة عن طريق إعلانات سناب شات ويوتيوب.

المكان: طباعة إعلانات وكروت دعائية متوفر عليها جميع البيانات الخاصة بالمشروع في جميع أنحاء منطقة مكة المكرمة التعريف بالخدمات التي يقدمها المشروع.

استراتيجية الترويج للمبيعات:

تعتبر الإعلانات والدعاية بوسائل الإعلان المختلفة من مرئية كانت أم مسموعة أو مقروءة وملصقات وغيرها من الوسائل الحيوية والفعالة لترويج للمشروع في السوق مع مراعاة مرونة الخطط حسب ظروف السوق والمنافسة والاعتماد على العناصر التالية في تعريف الخدمة للمستهلكين وباعتبارك صاحب عمل في هذا المجال يجب عليك استخدام الأساليب التسويقية الفعالة والناجحة في إدارة مشروعك وهناك طرق عديدة حديثة يمكنك اتباعها للقيام بالتسويق وزيادة معدل الإقبال على الأنشطة الخاص بك ويمكن تقسيم الخطة التسويقية إلى:-

(1) التعاقد مع شركة مُتخصصة للتسويق:

- تُعد أول خطوة في مرحلة التسويق والترويج هو التعاقد مع شركة مُتخصصة في التسويق والدعاية والإعلان لتنفيذ الخطة الدعائية للمشروع بشكل احترافي.

(2) عمل خصومات ببداية المشروع:

- التركيز في بداية حياة المشروع العملية على عمل تخفيضات وخصومات على أسعار الخدمات المختلفة التي يقدمها المشروع بشكل دوري حتى يتمكن المشروع من الحصول على عملاء فعليين.

(3) التسويق على مواقع التواصل الاجتماعي:

- إنشاء صفحة باسم الفندق على مواقع التواصل الاجتماعي من فيسبوك وتويترو إنستغرام وسناب شات وغيرها وعرض صور لمختلف الغرف التي يمتلكها الفندق بجميع الخدمات المتاحة بها.

- الوصول إلى جمهور جديد من خلال وسائل التواصل الاجتماعي الجديدة، حيث تعتبر منصة تيك توك "Tik Tok" من أكثر المنصات الإلكترونية التي حازت على شعبية كبيرة، يمكنك استخدام منصة تيك توك "Tik Tok" كمساحة لمحاولة الوصول إلى جمهور جديد. بالإضافة إلى مواقع التواصل الاجتماعي الأخرى المشهورة بالمملكة ويكثر استخدامها.

- إمكانية التسويق من خلال الواتس أب عن طريق إنشاء مجموعة خاصة بالمشروع تضم العملاء لإبلاغهم بالعروض المقدمة من الفندق والرد على جميع تساؤلات العملاء، كما يمكن التسويق للمشروع من خلال الانضمام إلى المجموعات العامة للتسويق للمشروع بها، كما يمكن إرسال رسائل نصية إلى الفئات المستهدفة تتضمن وصف المشروع والعروض التي يقدمها.

- عمل قناة على اليوتيوب ويمكن من خلالها تقديم فيديوهات توضح حجم وفوائد الخدمات المقدمة من المشروع، حيث تسمح صفحة المشروع بالانتشار أكثر وزيادة حجم التفاعل وظهور المشاركات الخاصة بالصفحة، وبالتالي الوصول لشريحة أوسع

- يمكن الاستعانة بالممثلين والمشاهير المؤثرين في المجتمع السعودي للترويج للمشروع الخاص بك حيث سيؤدي ذلك إلى سرعة جذب انتباه العملاء لمشروعك وسرعة قبولهم لفكرته حينما يشاهدون نجمهم المفضل يتحدث عنه. حيث يعد التسويق عبر المؤثرين هو استغلال أفضل صناعات المحتوى على المنصات المختلفة والمشاهير المؤثرين لنشر الوعي بين الناس والترويج للخدمات المقدمة.



ملخص التحليل التسويقي:

نظرة عامة:

من خلال العرض التسويقي السابق نرى أنه استطاعت المملكة العربية السعودية في تحقيق طفرة في النمو الاقتصادي بشكل هائل خلال الخمس سنوات الأخيرة، بل صنفت من ضمن أقوى 20 قوة اقتصادية على مستوى دول العالم، مما شجعها على وضع رؤية تنموية واضحة وهي "رؤية السعودية 2030"، حيث يقوم اقتصادها على أساس بناء بنية اقتصادية متنوعة لا تعتمد بشكل رئيسي على قطاع النفط والطاقة والمنتجات البترولية كعنصر أساسي لتوليد الدخل القومي وجذب الاستثمارات بل إنها تعمل على تفعيل دور رواد الأعمال والشركات الناشئة وتشجيع أصحاب المشروعات الصغيرة والمتوسطة للمشاركة في تنمية الاقتصاد القومي بشكل أكبر.

البيئة الاستثمارية بالمملكة:

تمتلك المملكة العربية السعودية إحدى أكثر البيئات الاستثمارية جاذبية في العالم، حيث تعمل المملكة العربية السعودية وبشكل كبير على توفير جميع مقومات النجاح الأزما للمستثمرين سواء (السعوديين، الأجانب)، ومن أهم هذه المبادرات "الاستراتيجية الوطنية للاستثمار" والتي تركز على عدة قطاعات أساسية منها (قطاع الصناعة، قطاع الطاقة المتجددة، قطاع النقل والخدمات اللوجستية، قطاع السياحة، قطاع البنية التحتية الرقمية، وقطاع الرعاية الصحية). ويكمن الهدف الرئيسي لهذه الاستراتيجية هو رفع مكون الاستثمار المحلي الإجمالي في تكوين رأس المال الثابت الإجمالي نحو 1.65 تريليون ريال بحلول عام 2030. والجدير بالذكر أن المملكة تتمتع بعدة مميزات تجعلها بيئة خصبة للاستثمار وجذب مستويات عالية من الاستثمار، ومنها الموقع الجغرافي، كفاءات وقدرات بشرية فذة، سوق محلية كبيرة وتكامل متزايد مع السوق الإقليمي، أسواق رأس مال مرنة ومُنظمة، بنية تحتية مادية ورقمية متينة، ومؤسسات استثمار وطنية قوية.

حجم سوق القطاع السياحي بالمملكة:

يُعد القطاع السياحي أحد أهم ركائز تحقيق رؤية المملكة 2030، التي تسعى لوصول عدد السياح بالمملكة إلى 100 مليون سائح، والوصول بمساهمة قطاع السياحة في إجمالي الناتج المحلي إلى 10% وفقاً لرؤية المملكة 2030. وتعمل المملكة على استقبال حوالي 30 مليون معتمر بحلول عام 2030، كما تجاوزت عدد التأشيرات السياحية 500 ألف تأشيرة في عام 2019، وتستحوذ المملكة على نسبة 25% من إجمالي عدد الرحلات السياحية بالشرق الأوسط بعدد 17.5 مليون رحلة بعام 2019. ونسبة 31% من إجمالي إيرادات السياحة بالشرق الأوسط. أما على المستوى العالمي، فتستحوذ المملكة على نسبة 1.2% من إجمالي السياح الدوليين بعام 2019، وعلى نسبة 1.9% من إجمالي إيرادات السياحة الدولية، وتشهد المملكة توسعاً كبيراً في مخزونها من الفنادق والشاليهات والشقق الفندقية والمنتجعات بالإضافة إلى ارتفاع عدد المسافرين عبر مطاراتها، كما تواصل المملكة إجراء المزيد من الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية.

نتائج وتوصيات الاستشاري القائم على الدراسة:

من خلال دراسة السوق والقطاعات المستهدفة ودراسة رؤية المملكة 2030 وُجد أن المشروع محل الدراسة يُعد من المشاريع الضرورية والرئيسية والتي تحتاج إليها المملكة لتحقيق رؤيتها 2030؛ حيث تهدف المملكة لزيادة حجم رخص التشييد بالمملكة كما تهدف لزيادة حجم عقود الإيجار العقاري بالمملكة ولذلك فإنه من الموصي به:

1. ضرورة مراقبة السوق الحالي في حالة دخول أي منافسين، والاتجاه نحو دراسة المنافسين على مستوى المدينة والتي تقوم بتقديم نفس الخدمات للاستفادة منها.
2. ضرورة التعاقد مع شركات مُختصة بعمليات التسويق للتسويق للمشروع بشكل جيد في حال عدم توفر الخبرة لدى القائم على المشروع.
3. ضرورة متابعة السوق بشكل دوري ومعرفة ما يحتاج إليه السوق من خدمات يحتاج إليها المستأجرين.

دراسة الجدوى الفنية

3

الباب الثالث



موقع المشروع:

تم دراسة اختيار الموقع بالعديد من الدراسات مثل الفنية والقانونية والمالية وهناك العديد من العوامل المؤثرة على اختيار موقع المشروع ومنها:-

- الكثافة السكانية.
- مدى توافر البنية الأساسية.
- القرب من الأسواق الخارجية.

موافقة لأغلب العوامل السابقة فقد تم اختيار مدينة مكة المكرمة كموقع للمشروع:

تقع مدينة مكة المكرمة في منطقة مكة المكرمة، وتحديداً في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، عند التقاء خط العرض 21.3891 درجة شمالاً وخط الطول 39.8579 درجة شرقاً، ويتراوح ارتفاع مدينة مكة المكرمة بين 277 متراً (909 قدم) و491 متراً (1,611 قدم) فوق سطح البحر، وتبلغ مساحة مكة المكرمة حوالي 1,200 كيلومتر مربع (460 ميل مربع).

وقف جمعية تحفيظ القرآن الكريم بتبوك

مكة المكرمة

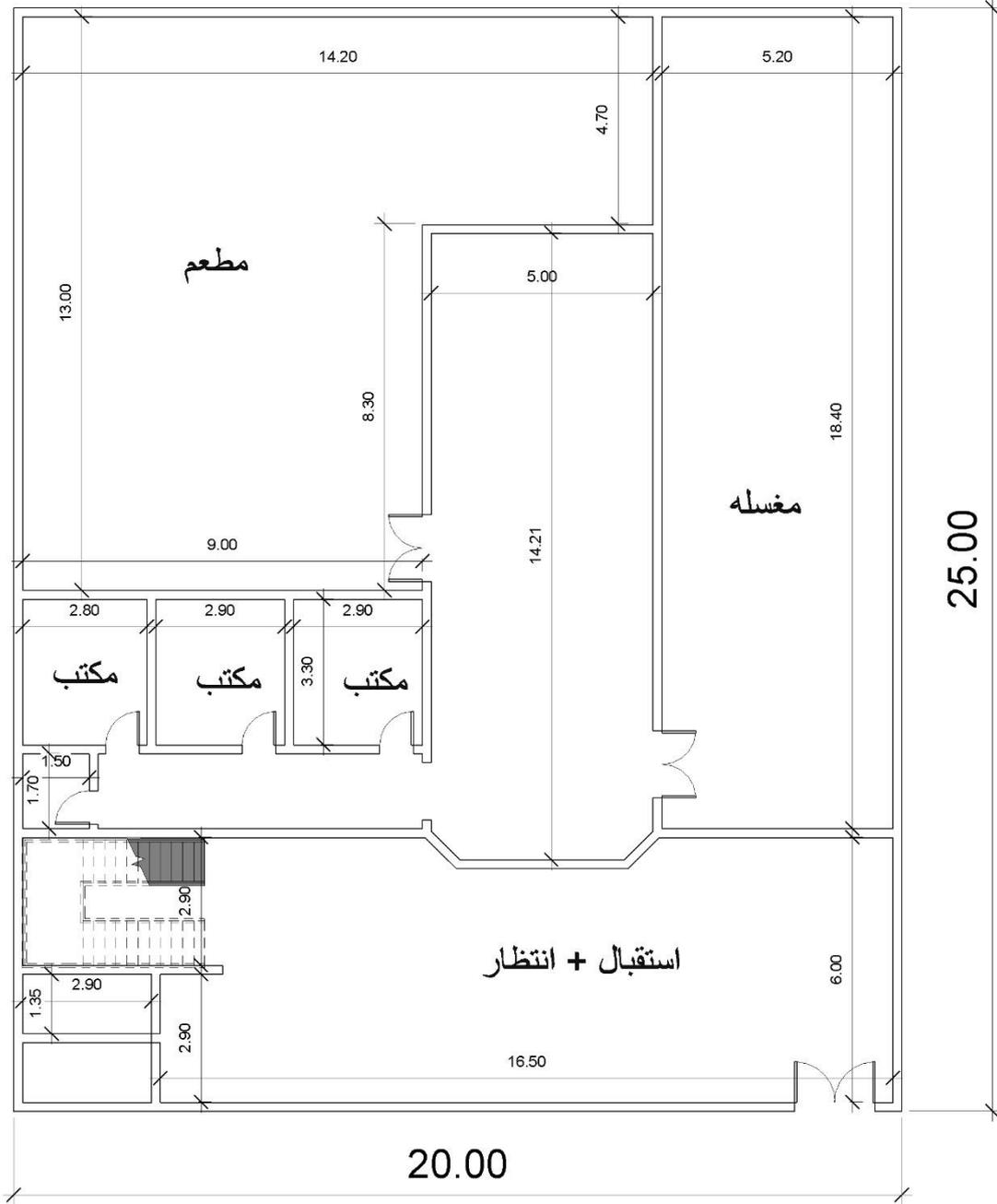


مميزات الموقع الجغرافي وتأثيره على المشروع:

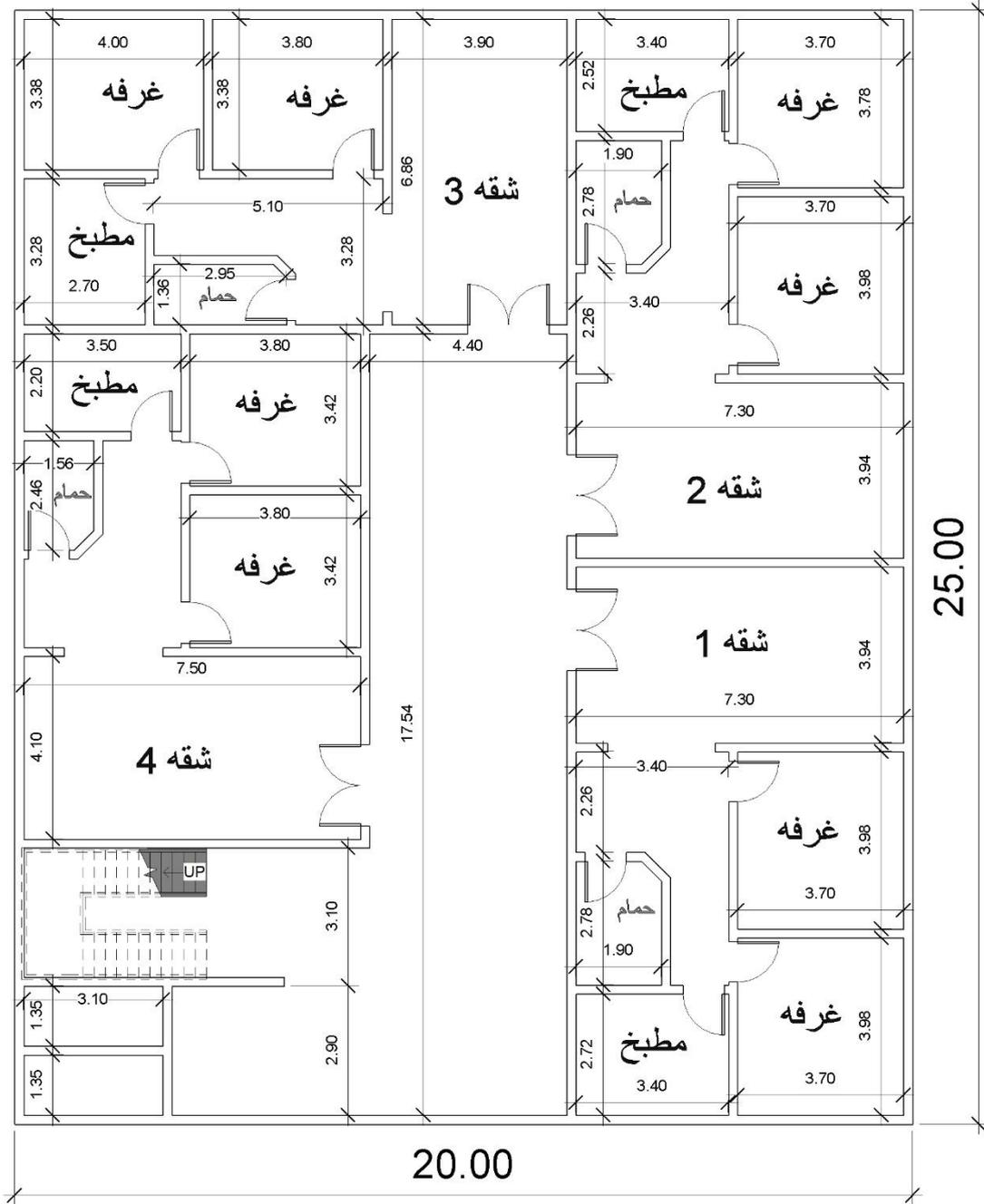
- تمثل مدينة مكة المكرمة (مقر الإمارة) نسبة 30.27% من إجمالي السكان بمنطقة مكة المكرمة، بعدد سكان بلغ 2,427,924 نسمة عام 2022، وهذا يعني وجود قاعدة عملاء كبيرة، مما يتيح فرصة الوصول إلى سوق محلي كبير ومتنوع من العملاء، وتوجد طلبية قوية على الوحدات العقارية في المنطقة، وهذا يمنح فرصة نجاح المشروع.
- مكة المكرمة هي المدينة المقدسة الأولى في الإسلام وتعتبر وجهة حج وعمرة للمسلمين من جميع أنحاء العالم، وهذا يعني أن هناك طلب دائم للوحدات السكنية.
- تشهد مكة المكرمة نمواً ديمغرافياً مطرداً نتيجة للزيادة المستمرة في عدد الحجاج والمعتمرين، بالإضافة إلى السكان المحليين والمقيمين.
- تمتلك مكة المكرمة بنية تحتية متطورة، تشمل: الطرق، والنقل العام، والخدمات العامة، ووجود بنية تحتية جيدة يعزز جاذبية المدينة، ويسهل تسويق وإدارة المشروع.
- تلتزم الحكومة السعودية بتطوير مكة المكرمة كمركز حضري وسياحي رائد، وتم إطلاق العديد من المشاريع الحكومية الكبرى في المدينة، بما في ذلك توسعة الحرم المكي وتطوير البنية التحتية.



كروي يوضح الشكل التقريبي للمشروع
الدور الأرضي



خدمات فندق دور ارضي بمساحة 500 متر



فندق دور متكرر بمساحة 500 متر



في إطار اختيار موقع المشروع فإنه يمكن أن تأخذ بالاعتبار العوامل التالية:

جدول قياس معايير الموقع

الأهمية 1 - 5	العوامل
1	إحصاء حركة السير: السيارات أو المنشآت
1	سهولة الوصول
1	عدم قربيه من المنافسة
2	مواقف السيارات
1	مستوى دخل سكان المنطقة
1	الكثافة السكانية
2	اتجاه نمو المنطقة
2	انخفاض معدلات الجرائم والسرقات
1	معدلات شروط وقيمة التأجير
1	كفاية الخدمات

(1) مهم (5) غير مهم

التراخيص والشكل القانوني لمشروع فندق:

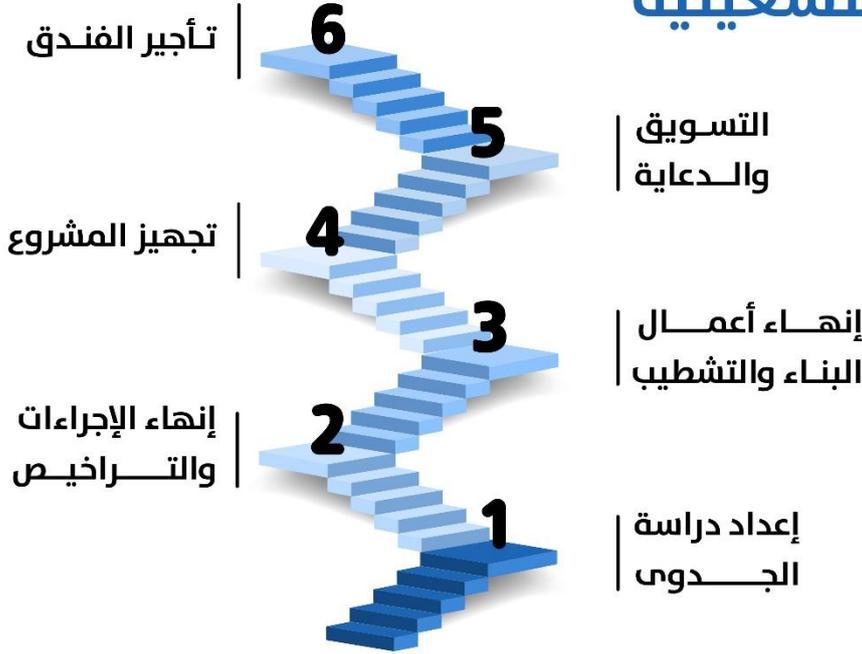
التراخيص





المراحل التشغيلية لمشروع فندق:

المراحل التشغيلية



1. إعداد دراسة الجدوى: يجب عمل دراسة جدوى للمشروع للتمكن من تطبيق المشروع ونجاحه، دراسة الجدوى توضح الاستثمارات المطلوبة، والعائد المتوقع والمؤثرات الخارجية على المشروع.
2. إنهاء الإجراءات والتراخيص: حيث إن المشروع لا يمكنه البدء في مرحلة البناء أو في مواصلة أعماله بدون إنهاء كافة التراخيص اللازمة للبدء خاصة ترخيص وزارة السياحة.
3. إنهاء أعمال البناء والتشطيب: في مرحلة البناء والتشطيب يجب مراعاة تعليمات المديرية العامة للدفاع المدني، واختيار المواد ذات الجودة العالية والشكل المناسب للمشروع.
4. تجهيز المشروع: يتم تجهيز المشروع في هذه المرحلة عن طريق شراء تجهيزات الفندق والمحتويات الأخرى، مع اختيار أفضل التجهيزات لضمان تقدم الخدمات بجوده تناسب جميع العملاء، مع شراء اللازم من الأجهزة المستخدمة.
5. التسويق والدعاية: يجب الاهتمام بالجانب التسويقي للمشروع بالدعاية خلال قنوات الدعاية المختلفة، لتوضيح المرافق التي يحتويها المشروع.
6. تأجير الفندق: حيث يكون المشروع قد تم تجهيزه بالتجهيزات اللازمة للفنادق وجميع المحتويات، وعرض المشروع للشركات المشغلة لتأجيره وتشغيله

تنظيم أعمال المشروع:

يقدم المشروع نظام خدمة يعمل وفق دوام متصل من الصباح إلى المساء لتوسيع السوق الاحتمالية وتوفير مرونة أكبر في إمكانية استقبال العملاء كما يجب توفير نظام محاسبي لقياس الربحية وتنظيم العمليات المالية للمشروع.

البرنامج الزمني للمشروع:

من المقدر تنفيذ المشروع في مدة أقصاها من سنة ونصف إلى سنتين شاملة كل الإجراءات الخاصة بتدشين المشروع بمشيئة الله.



الأراضي

البيان	مساحة	تكلفة (م2)	القيمة /ريال
أرض	625	25,600	16,000,000
الإجمالي	625	-	16,000,000

المباني والإنشاءات

البيان	مساحة	تكلفة (م2)	القيمة /ريال	معدل الإهلاك %	قسط الإهلاك السنوي
حفر ورصف وبنية تحتية	625	600	375,000	2%	7,500
بناء وتشطيبات	7,808	1,500	11,712,000	2%	234,240
الإجمالي	8,433	-	12,087,000	2%	241,740

التجهيزات الفنية والألات والمعدات

البيان	العدد	السعر	القيمة /ريال	معدل الإهلاك %	قسط الإهلاك السنوي
تجهيزات المطعم					
مروحة شفط	4	230	920	10%	91
مروحة حديد	5	180	900	10%	89
مروحة شفط للأسقف	3	126	378	10%	37
ثلاجه	1	11,040	11,040	10%	1,093
قلاية كهرباء	1	7,925	7,925	10%	785
غسالة أطباق	1	17,270	17,270	10%	1,710
خلاط كهربائي	1	6,195	6,195	10%	613
موقد كهربائي	1	27,997	27,997	10%	2,772
عربة خدمات	1	723	723	10%	72
كاشير	1	2,275	2,275	10%	225
ماكينة إسبريسو	1	27,830	27,830	10%	2,755
مطحنة قهوة ديجيتال	1	12,205	12,205	10%	1,208
صانعة مكعبات ثلج	1	16,125	16,125	10%	1,596
كسارة ثلج كهربائية	1	3,365	3,365	10%	333
ماكينة عصارة برتقال	1	19,379	19,379	10%	1,919
موزعة مشروبات باردة	1	9,062	9,062	10%	897
شواية كريب مستديرة	1	1,564	1,564	10%	155
صانعة الوافل سطحين	1	4,300	4,300	10%	426
صانعة ميني بان كيك كهربائية	1	2,890	2,890	10%	286
غلاية مياه	1	1,824	1,824	10%	181
موزعة القهوة	1	3,300	3,300	10%	327
أداة صنع القهوة الفرنسية	1	148	148	10%	15
طاولة	35	600	21,000	10%	2,079
كرسي	140	450	63,000	10%	6,237
المغسلة					
غسالة	2	25,000	50,000	10%	4,950
غلاية	2	14,500	29,000	10%	2,871



2,178	10%	22,000	11,000	2	ضماغط البخار
594	10%	6,000	3,000	2	مجفف
36,493	10%	368,612	-	214	الإجمالي

احتياجات المشروع من الأثاث والتجهيزات المكتبية

يحتاج المشروع إلى التجهيز الكامل بالأثاث المناسب قبل البدء في تشغيله، ويشمل الأثاث المطلوب أجهزة الكمبيوتر والإنترنت وغيرها، وقد قدرت تكلفة المفروشات والأثاث والكاميرات وغيرها للمشروع بنحو 3,005,623 ريال، وفقاً للجدول التالي:

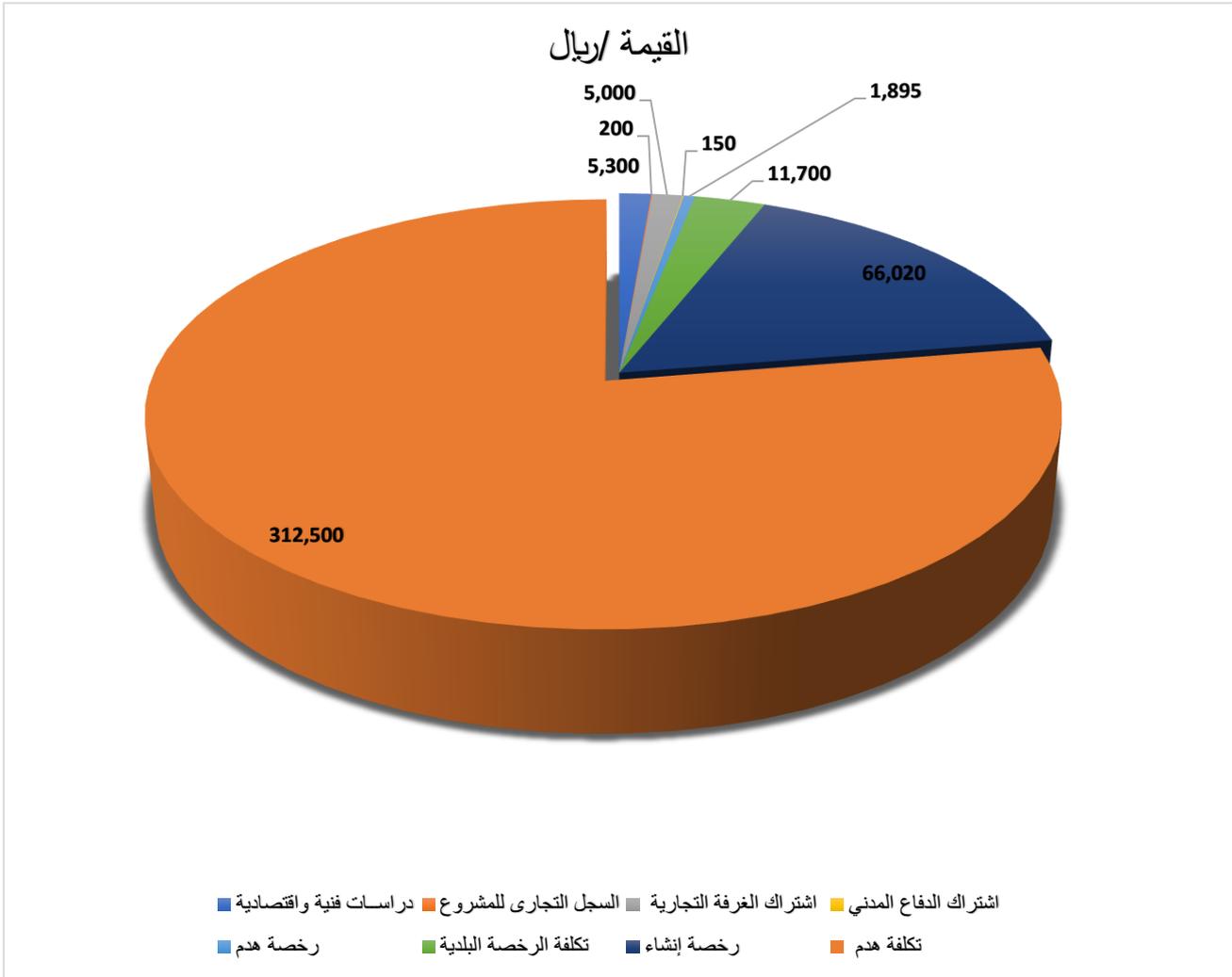
البيان	العدد	السعر	القيمة/ريال	معدل الإهلاك %	قسط الإهلاك السنوي
أثاث مكتبي					
كرسي دوارة	8	345	2,760	10%	273
طقم مكتب	3	7,360	22,080	10%	2,186
كمبيوتر	5	1,875	9,375	10%	928
كاميرات مراقبة	25	2,950	73,744	10%	7,301
طاولة اجتماعات	3	1,955	5,865	10%	581
كرسي	15	575	8,625	10%	854
وحدة عمل رباعية	85	2,645	224,825	10%	22,258
طقم كنب 5 أشخاص جلد بيج	2	5,175	10,350	10%	1,025
طاولة 60*60	85	460	39,100	10%	3,871
مكيف اسبليت	10	2,401	24,010	10%	2,377
شاشة	85	1,827	155,295	10%	15,374
جهاز حضور وانصراف	4	1,050	4,200	10%	416
لاب توب	5	2,230	11,150	10%	1,104
تجهيزات سكن					
غرفة نوم	168	7,935	1,333,080	10%	131,975
ثلاجة	84	1,199	100,716	10%	9,971
غسالة أوتوماتيك	84	999	83,916	10%	8,308
مبرد مياه	84	1,299	109,116	10%	10,802
مكيف اسبليت	252	2,401	605,052	10%	59,900
مقلاة	84	116	9,744	10%	965
موقد غاز	84	765	64,260	10%	6,362
تجهيزات الغرف					
كيس لحاف	168	139	23,352	10%	2,312
شرشف مزوج	168	86	14,448	10%	1,430
كيس مخدة	168	19	3,192	10%	316
حشوة لحاف	168	61	10,248	10%	1,015
خزانة إلكترونية أسود	84	320	26,880	10%	2,661
مجفف شعر	84	78	6,552	10%	649
حامل امتعه ستانليس أستيل	168	135	22,680	10%	2,245
علاقة ملابس	168	6	1,008	10%	100
الإجمالي	2,351	-	3,005,623	10%	297,557



مصروفات التأسيس

تتمثل مصروفات التأسيس في كافة النفقات التي تتم خلال فترة التأسيس للمشروع ومن ضمنها تكاليف دراسة الجدوى والتصاريح والتراخيص وقد قدرت هذه المصاريف بمبلغ وقدره 402,765 ريال سعودي وذلك على النحو التالي

البيان	العدد	السعر	القيمة /ريال
دراسات فنية واقتصادية	1	5,300	5,300
السجل التجاري للمشروع	1	200	200
اشترك الغرفة التجارية	1	5,000	5,000
اشترك الدفاع المدني	1	150	150
رخصة هدم	1	1,895	1,895
تكلفة الرخصة البلدية	1	11,700	11,700
رخصة إنشاء	1	66,020	66,020
تكلفة هدم	1	312,500	312,500
الإجمالي	8	-	402,765

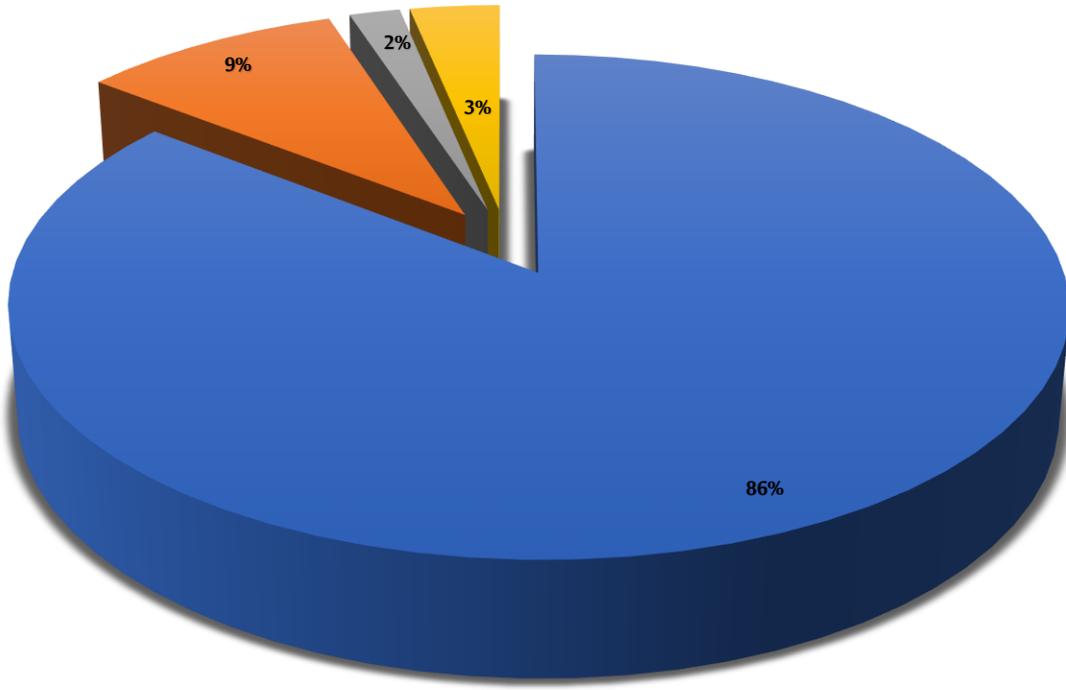




إجمالي التكاليف الرأسمالية

بلغ إجمالي التكاليف الرأسمالية 31,461,235 ريال شملت الأرض والمباني والإنشاءات والآلات والمعدات وأثاث.

القيمة /ريال	البند
16,000,000	الأرض
12,087,000	المباني والإنشاءات
368,612	آلات ومعدات وأدوات
3,005,623	أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات
31,461,235	الإجمالي



■ المباني والإنشاءات ■ آلات ومعدات وأدوات ■ أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات ■ سيارات

دراسة الجدوى المالية

4

الباب الرابع



سيتم في هذا الجزء دراسة الجدوى الاقتصادية المستقبلية للمشروع وذلك من خلال دراسة التكاليف الاستثمارية للمشروع وتحليل الإيرادات المتوقعة خلال السنوات العشر المقبلة، وذلك في ضوء ما تم التوصل إليه في الدراسة الفنية، كما سيتم تحليل الإيرادات المتوقعة للمشروع وفقا للطاقة التشغيلية المقترحة.

وفي ظل تحليل عناصر التكاليف والإيرادات السنوية فإنه يمكن التوصل إلى الأرباح الإجمالية والصافية للمشروع ومعدلات العائد المتوقعة، كما سيتم تقدير فترة استرداد رأس المال المُستثمر ومتوسط الربح السنوي ومعدل العائد الداخلي على الاستثمار والقيمة المضافة من المشروع للاقتصاد الوطني، ومن ثم سيتم تحليل حساسية المشروع عند زيادة وخفض الإيرادات وكذلك زيادة وخفض مصروفات التشغيل وفيما يلي تفصيل لما سبق.

افتراضات وأسس للحسابات:

❖ تم تقدير رأس المال العامل وأضيف إلى التدفقات النقدية الخارجة في بداية المشروع وتم كذلك تقدير الزيادة السنوية في رأس المال العامل لتضاف إلى التكاليف التشغيلية ثم جرى تقدير رأس المال الإجمالي ليضاف إلى التدفقات الداخلة في نهاية عمر المشروع

❖ إن مدة الدراسة المالية هي 10 سنوات من 2024 وهي بداية التشغيل

❖ جميع مبالغ الدراسة المالية (العملة) بالريال السعودي

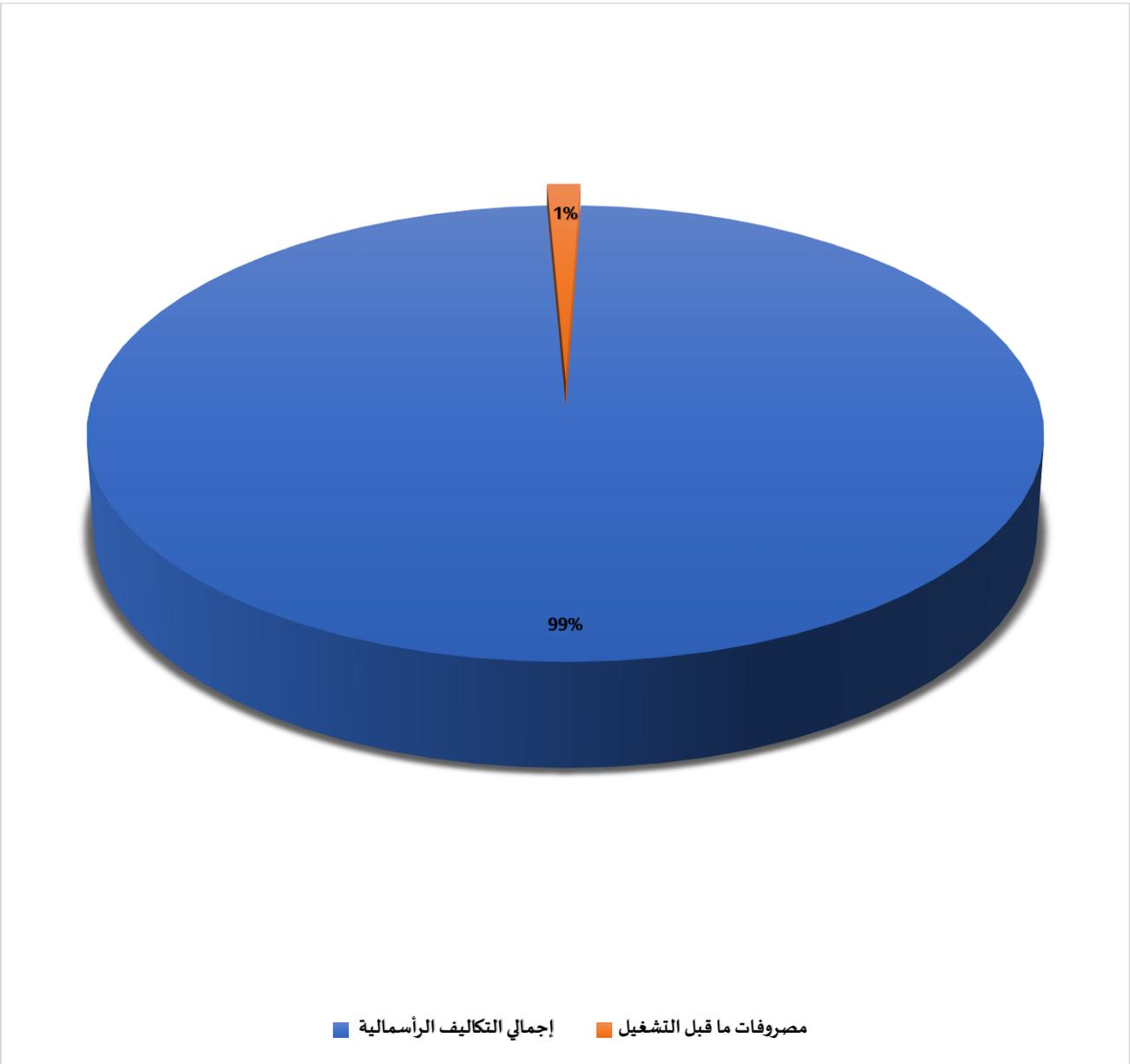


التكاليف الاستثمارية:-

قدرت التكلفة الاستثمارية لمشروع فندق بنحو 31,864,000 ريال، مقسمة إلى تكاليف رأسمالية حيث بلغت نحو 31,461,235 ريال، وتكلفة رأس المال العامل نحو 402,765 ريال، وهو ما يوضحه جدول

البيان	القيمة
إجمالي التكاليف الرأسمالية	31,461,235
مصروفات ما قبل التشغيل	402,765
إجمالي رأس المال المستثمر	31,864,000

ويوضح الشكل التالي توزيع نسب عناصر التكاليف الاستثمارية، حيث شكلت إجمالي قيمة الأصول الثابتة نحو 99% من إجمالي قيمة التكلفة الاستثمارية ورأس المال التشغيلي 1%.





إجمالي الإهلاك للأصول الثابتة للمشروع

البيان	قيمة الأصل	معدل الإهلاك	قسط الإهلاك الشهري	قسط الإهلاك السنوي
مباني	12,087,000	2%	20,145	241,740
أدوات ومعدات	368,612	10%	3,041	36,493
أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات	3,005,623	10%	24,796	297,557
الإجمالي	15,461,235	-	47,982	575,789

إجمالي إهلاك للأصول الثابتة للمشروع على مدار خمس سنوات

البيان	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5
مباني	11,845,260	11,603,520	11,361,780	11,120,040	10,878,300
أدوات ومعدات	332,120	295,627	259,135	222,642	186,149
أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات	2,708,066	2,410,509	2,112,953	1,815,396	1,517,839
الإجمالي	14,885,446	14,309,656	13,733,868	13,158,078	12,582,288

الهيكل التمويلي

مصادر التمويل

البيان	القيمة	النسبة المئوية
قروض	0	0%
تمويل ذاتي من المستثمر	31,864,000	100%
إجمالي رأس المال المستثمر	31,864,000	100%



حجم الإيرادات الكلية المتوقعة للمشروع

الإيرادات السنوية /ريال	سعر التأجير الشهري	العدد المتوقع سنويا	البيان
2,520,000	15,000	168	تأجير الفندق
2,520,000	-	168	الإجمالي

تم حساب الإيرادات على عدد الأسرة المتاحة داخل الفندق والتي سوف يتم تأجيرها بالكامل بقعد سنوي ويشمل تأجير الأسرة جميع الخدمات الباقية في الفندق.

تم حساب سعر تأجير السرير الواحد في السنة بمبلغ 15.000 ريال سنوياً.

سعر التأجير المدرج بالدراسة والذي تم إعداد الدراسة المالية وفقاً له هو أقل سعر تأجير من الممكن أن يحقق إيرادات وبالتالي صافي أرباح للمشروع.

في حال تأجير بسعر أقل لن يسترد المشروع رأس ماله خلال المدة المعمول بها في الدراسة وهي 10 سنوات.



مرحلة النمو: تتميز بتسارع المبيعات وازدياد الأرباح نتيجة لإدراك العملاء ومعرفتهم بجودة الخدمة المقدمة في هذه المرحلة يتبع المشروع استراتيجية ولاء العميل، وتركيز على تقديم خدمة أفضل بالمستقبل والتطوير والتحسين المستمر.

مرحلة التعادل: هي مرحلة تشير إلى نقطة محتملة حيث تتساوى إيراداتك مع جميع النفقات، ومنها تكون قادراً على تحديد متى تتوقع أرباحك، وهي ترتبط ارتباطاً وثيقاً باستراتيجية التسعير.

مرحلة النضج: في هذه المرحلة تستقر المبيعات ويحقق المشروع مبيعات عالية، ولكن خطر المنافسين يزداد فمن المهم اللجوء إلى استراتيجية

مرحلة الانحدار: تبدأ المبيعات بالانخفاض وتنخفض الأرباح، في هذه المرحلة يركز المشروع على سياسات جذب العملاء وتخفيض الأسعار.



القوائم المالية

تم إعداد قوائم التحليل المالي والاقتصادي للمشروع وهي تتضمن قائمة الدخل التقديرية والتدفقات النقدية التقديرية وقائمة المركز المالي التقديرية أخذاً في الاعتبار الافتراضات التالية:

- افتراض تشغيل المشروع في الحدود المتوقعة بنسبة% من بداية السنة الأولى للتشغيل.
- فترة التحليل 10 سنوات.

قائمة الدخل السنوية التقديرية لخمس سنوات

من بيانات الإيرادات والتكاليف السابق تقديرها يتم إعداد قائمة الدخل التقديرية للمشروع خلال سنوات التحليل المقترحة ويوضح جدول التالي قائمة الدخل التقديرية للمشروع، وكما يتضح من الجدول فقد بلغت صافي أرباح المشروع في السنة الأولى للتشغيل 1,502,910 ريال، وارتفعت لتبلغ 5,232,083 ريال في السنة العاشرة، كما بلغت الأرباح الصافية التراكمية للمشروع في السنة العاشرة حوالي 33,151,611 ريال.

السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	البيان
3,689,532	3,354,120	3,049,200	2,772,000	2,520,000	الإيرادات / المبيعات
3,689,532	3,354,120	3,049,200	2,772,000	2,520,000	مجمل الربح
					المصروفات العمومية والإدارية والإهلاك
					مصروفات ما قبل التشغيل (التأسيس)
					402,765
					إهلاك الأصول
575,789	575,789	575,789	575,789	575,789	إجمالي المصروفات العمومية والفوائد البنكية
575,789	575,789	575,789	575,789	978,554	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات العمومية
575,789	575,789	575,789	575,789	978,554	صافي الربح قبل الضريبة والزكاة
3,113,743	2,778,331	2,473,411	2,196,211	1,541,446	الزكاة
77,844	69,458	61,835	54,905	38,536	صافي الربح بعد الضريبة والزكاة
3,035,899	2,708,872	2,411,575	2,141,305	1,502,910	أرباح متراكمة أول السنة
8,764,663	6,055,790	3,644,215	1,502,910	0	صافي الربح بعد التوزيعات
3,035,899	2,708,872	2,411,575	2,141,305	1,502,910	أرباح متراكمة آخر السنة
11,800,562	8,764,663	6,055,790	3,644,215	1,502,910	



قائمة الدخل السنوية التقديرية من السنة السادسة إلى العاشرة

السنة 10	السنة 9	السنة 8	السنة 7	السنة 6	البيان
5,942,028	5,401,844	4,910,767	4,464,334	4,058,485	الإيرادات/المبيعات
5,942,028	5,401,844	4,910,767	4,464,334	4,058,485	مجمل الربح
					المصروفات العمومية والإدارية والإهلاك
0	0	0	0	0	مصروفات ما قبل التشغيل (التأسيس)
575,789	575,789	575,789	575,789	575,789	إهلاك الأصول
575,789	575,789	575,789	575,789	575,789	إجمالي المصروفات العمومية والفوائد البنكية
575,789	575,789	575,789	575,789	575,789	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات العمومية
5,366,239	4,826,055	4,334,978	3,888,544	3,482,696	صافي الربح قبل الضريبة والزكاة
134,156	120,651	108,374	97,214	87,067	الزكاة
5,232,083	4,705,403	4,226,603	3,791,331	3,395,629	صافي الربح بعد الضريبة والزكاة
27,919,528	23,214,125	18,987,521	15,196,191	11,800,562	أرباح متراكمة أول السنة
5,232,083	4,705,403	4,226,603	3,791,331	3,395,629	صافي الربح بعد التوزيعات
33,151,611	27,919,528	23,214,125	18,987,521	15,196,191	أرباح متراكمة آخر السنة

حقوق الملكية

31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	رأس مال أصحاب المشروع
33,151,611	27,919,528	23,214,125	18,987,521	15,196,191	11,800,562	8,764,663	6,055,790	3,644,215	1,502,910		الأرباح المجمعة
65,015,611	59,783,528	55,078,125	50,851,522	47,060,191	43,664,562	40,628,663	37,919,791	35,508,215	33,366,910		مجموع حقوق الملكية



قائمة التدفقات النقدية السنوية التقديرية

ترتبط قائمة التدفقات النقدية أساساً بتقدير كل من التدفقات النقدية الخارجة والتدفقات النقدية الداخلة بدءاً من سنة التأسيس حتى نهاية السنة العاشرة من عمر المشروع.

كما أن الهدف الأساسي من تقدير هذه التدفقات هو حساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع، فمتى كانت صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع موجبة، دل ذلك على أن المشروع مجدي من الناحية المالية والاقتصادية، وصافي القيمة الحالية تأخذ في الحسبان القيمة الزمنية للنقود. وهذه القائمة تعتبر أداة جيدة لتقييم التخطيط المالي والاقتصادي للمشروع من الناحية التنظيمية. وتعتبر من وجهة النظر الاقتصادية أداة لاتخاذ القرار الخاص بالاستمرار في تشغيل المشروع والتوسع فيه أو عدمه. كما أن هناك معياراً يعتبر من أهم المعايير الاقتصادية لتقييم نشاط المشروع خلال الفترة المقبلة من العمر الافتراضي له، وهو معدل العائد الداخلي (IRR) (الذي يعتمد على قيم التدفقات النقدية الداخلة والخارجة للمشروع)، وهو ذلك المعدل المتحقق من داخل المشروع نفسه، والذي يجعل القيمة الحالية للتدفقات النقدية الموجبة (الداخلة) مساوية للقيمة الحالية للتدفقات النقدية السالبة (الخارجة). ويوضح جدول التالي قائمة التدفقات النقدية من وجهة نظر الاستثمار.

البيان	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5
إجمالي الإيرادات	2,520,000	2,772,000	3,049,200	3,354,120	3,689,532
صافي الإيرادات المقبوضة	2,520,000	2,772,000	3,049,200	3,354,120	3,689,532
المصروفات العمومية والإدارية	402,765	-	-	-	-
صافي التدفقات من أنشطة التشغيل	2,117,235	2,772,000	3,049,200	3,354,120	3,689,532
الأصول الثابتة	(31,461,235)	-	-	-	-
صافي التدفقات من أنشطة الاستثمار	(31,461,235)	-	-	-	-
رأس المال	31,864,000	-	-	-	-
ضرائب + زكاة + توزيعات أرباح	-	(38,536)	(54,905)	(61,835)	(69,458)
صافي التدفقات من الأنشطة التمويلية	31,864,000	(38,536)	(54,905)	(61,835)	(69,458)
صافي التدفقات من الأنشطة التشغيلية والاستثمارية والتمويلية	2,520,000	2,733,464	2,994,295	3,292,285	3,620,074
النقدية في بداية السنة	-	2,520,000	5,253,464	8,247,759	11,540,043
النقدية في نهاية السنة	2,520,000	5,253,464	8,247,759	11,540,043	15,160,117

البيان	السنة 6	السنة 7	السنة 8	السنة 9	السنة 10
إجمالي الإيرادات	4,058,485	4,464,334	4,910,767	5,401,844	5,942,028
صافي الإيرادات المقبوضة	4,058,485	4,464,334	4,910,767	5,401,844	5,942,028
صافي التدفقات من أنشطة التشغيل	4,058,485	4,464,334	4,910,767	5,401,844	5,942,028
ضرائب + زكاة + توزيعات أرباح	(77,844)	(87,067)	(97,214)	(108,374)	(120,651)
صافي التدفقات من الأنشطة التمويلية	(77,844)	(87,067)	(97,214)	(108,374)	(120,651)
صافي التدفقات من الأنشطة التشغيلية والاستثمارية والتمويلية	3,980,642	4,377,266	4,813,553	5,293,469	5,821,377
النقدية في بداية السنة	15,160,117	19,140,759	23,518,025	28,331,578	33,625,048
النقدية في نهاية السنة	19,140,759	23,518,025	28,331,578	33,625,048	39,446,425



صافي التدفقات النقدية

صافي التدفقات بالقيمة الحالية	صافي التدفقات النقدية	مدفوعات نقدية تشغيلية	مقبوضات نقدية تشغيلية	السنة
1,889,726	2,078,699	441,301	2,520,000	السنة الأولى
2,264,246	2,717,095	54,905	2,772,000	السنة الثانية
2,297,973	2,987,365	61,835	3,049,200	السنة الثالثة
2,346,187	3,284,662	69,458	3,354,120	السنة الرابعة
2,407,792	3,611,688	77,844	3,689,532	السنة الخامسة
2,482,136	3,971,418	87,067	4,058,485	السنة السادسة
2,568,894	4,367,120	97,214	4,464,334	السنة السابعة
2,667,996	4,802,393	108,374	4,910,767	السنة الثامنة
2,779,575	5,281,192	120,651	5,401,844	السنة التاسعة
2,903,936	5,807,872	134,156	5,942,028	السنة العاشرة
24,608,461	38,909,504	1,252,806	40,162,310	المجموع
2,460,846	3,890,950	125,281	4,016,231	المتوسط

معدل الخصم

معدل الخصم	السنة
110%	السنة الأولى
120%	السنة الثانية
130%	السنة الثالثة
140%	السنة الرابعة
150%	السنة الخامسة
160%	السنة السادسة
170%	السنة السابعة
180%	السنة الثامنة
190%	السنة التاسعة
200%	السنة العاشرة



قائمة المركز المالي

يطلق عليها أيضاً اسم الميزانية العمومية، وهي عبارة عن بيان يساهم في توضيح المركز المالي للمشروع وتحتل قائمة المركز المالي القسم الأول من القوائم المالية ربع السنوية، وتقدم صورة مفصلة للوضع المالي للمشروع، وتساعد قائمة المركز المالي في توضيح طبيعة الأصول التي يمتلكها المشروع، والالتزامات المترتبة عليها، والمبلغ المالي المتبقي بعد دفع قيمة الالتزامات، وتعرف قائمة المركز المالي أيضاً بأنها قائمة مالية تلخص كافة الموجودات، والمطلوبات، وحقوق المساهمين الخاصة بالمنشأة ما أثناء فترة زمنية محددة، وتساهم هذه المكونات الثلاثة بتوضيح طبيعة أملاك المنشأة، والمبالغ التي يتم استثمارها في عملياتها المتنوعة، ومن التعريفات الأخرى لقائمة المركز المالي هي بيان يوضح المركز المالي للأعمال، وتشمل على الأصول، والالتزامات، وحقوق الملكية في وقت ما، أي أنها توضح القيمة الصافية للنشاط التجاري، كما تُعد واحدة من القوائم المالية الرئيسية المستخدمة في قطاع الأعمال وتتمثل فوائده قائمة المركز المالي في الآتي:

- تساهم قائمة المركز المالي في بيان قيمة الأرباح والخسائر، ويساعد ذلك في فهم طبيعة الأداء المالي للنشاط، كما يساهم في الكشف عن النفقات الشخصية لأصحاب العمل مقابل قيمة الدخل.
- تساهم في تزويد المستثمرين المتوقعين وأصحاب القروض بالمعلومات التي تساعد على اتخاذ القرارات الصحيحة، وخصوصاً في حال أرادوا تقديم الأموال أو الموارد للمشروع.
- تساهم في تحديد الديون طويلة الأجل كالقروض، كما تساعد على وضع مقارنة بين الحسابات الفعلية، مثل النقود، والأراضي، والمخزون، والحسابات مستحقة القبض كالخدمات والسلع المقدمة للعملاء.
- توفر مجموعة من النسب المفيدة للأفراد، مما يساهم بتحديد الأرباح طويلة الأجل للشركة، والتوقعات المالية قصيرة الأجل، حيث تشكل هذه النسب أهمية للجهات المهتمة بالائتمان أو المحافظة على استدامة الشركات أو الأشخاص الذين يفكرون بشراء أسهمها.

ويوضح الجدول التالي قائمة المركز المالي للمشروع

البيان	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5	السنة 6	السنة 7	السنة 8	السنة 9	السنة 10
الأصول المتداولة										
النقدية	2,520,000	5,253,464	8,247,759	11,540,043	15,160,117	19,140,759	23,518,025	28,331,578	33,625,048	39,446,425
إجمالي الأصول المتداولة	2,520,000	5,253,464	8,247,759	11,540,043	15,160,117	19,140,759	23,518,025	28,331,578	33,625,048	39,446,425
الأصول الغير متداولة										
الأرض	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
المباني والمنشآت	11,845,260	11,603,520	11,361,780	11,120,040	10,878,300	10,636,560	10,394,820	10,153,080	9,911,340	9,669,600
الألات والمعدات	332,120	295,627	259,135	222,642	186,149	149,657	113,164	76,671	40,179	3,686
أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات	2,708,066	2,410,509	2,112,953	1,815,396	1,517,839	1,220,283	922,726	625,170	327,613	30,056
إجمالي الأصول الغير متداولة	30,885,446	30,309,657	29,733,867	29,158,078	28,582,289	28,006,499	27,430,710	26,854,921	26,279,132	25,703,342
مجموع الأصول المتداولة والغير متداولة	33,405,446	35,563,120	37,981,626	40,698,121	43,742,406	47,147,258	50,948,735	55,186,499	59,904,179	65,149,767
الالتزامات المتداولة										
مخصص ضرائب وركا وتوزيع أرباح	38,536	54,905	61,835	69,458	77,844	87,067	97,214	108,374	120,651	134,156
إجمالي الالتزامات المتداولة	38,536	54,905	61,835	69,458	77,844	87,067	97,214	108,374	120,651	134,156
مجموع الالتزامات المتداولة والغير متداولة	38,536	54,905	61,835	69,458	77,844	87,067	97,214	108,374	120,651	134,156
حقوق الملكية										
راس المال	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000	31,864,000
الأرباح المحتجزة	1,502,910	3,644,215	6,055,790	8,764,663	11,800,562	15,196,191	18,987,521	23,214,125	27,919,528	33,151,611
إجمالي حقوق الملكية	33,366,910	35,508,215	37,919,791	40,628,663	43,664,562	47,060,191	50,851,522	55,078,125	59,783,528	65,015,611



تحليل المؤشرات المالية

التحليل المالي والمؤشرات المالية: - هو نشاط يتعلق بتحويل البيانات المالية والمعلومات والنسب المالية المدونة في القوائم المالية إلى معلومات ذات دلالات معينة من وجهة نظر الاستشاري القائم على التحليل المالي وبما يفيد في الحكم على مجالات القوة والضعف في السياسات المالية للمنشأة وهو يعمل على إيجاد علاقات مفهومة بين البيانات المالية بما يجعلها أكثر وضوحاً.

أهمية التحليل المالي والمؤشرات المالية:

- المساهمة في إعداد الخطط المالية وزيادة فعاليتها
- التعرف على مدى قوة المركز المالي والانتماني للمنشأة والقدرة الاستثمارية لديها.
- التعرف على نقاط القوة والضعف في السياسات المالية للمنظمة مما يؤدي إلى إمكانية التركيز على نقاط القوة ومواجهة نقاط الضعف ومن ثم زيادة القدرة على تحقيق النتائج والأهداف
- قياس كفاءة عمليات المنشأة المختلفة وتأثيرها على القيمة السوقية للأسهم وفرص تعظيم ثروة الملاك.
- قياس كفاءة عمليات المنشأة داخل الصناعة التي تنتمي إليه والتعرف على وضعها الإنتاجي والتسويقي والمالي وتقدير حصتها السوقية ومكانتها التنافسية.
- الوقوف على مستقبل المشروع من خلال إعداد النتائج التقديرية المترتبة على برامج الاستثمار والتمويل ودراسة العلاقة بين النتائج المالية المستقبلية والقيمة السوقية المتوقعة للسهم.

السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	المؤشرات المالية
10%	9%	8%	7%	5%	معدل العائد علي رأس المال المستثمر خلال فترة المشروع
100%	100%	100%	100%	100%	هامش مجمل الربح /الإيرادات
84%	83%	81%	79%	61%	هامش صافي الربح قبل الضريبة والزكاة
82%	81%	79%	77%	60%	هامش صافي الربح بعد الضريبة والزكاة
0%	0%	0%	0%	16%	المصروفات العمومية منسوبة الي الإيرادات
168	168	168	168	168	عدد الوحدات من الخدمات أو المنتجات المتوقع
21,962	19,965	18,150	16,500	15,000	هامش مجمل ربح الوحدة
575,789	575,789	575,789	575,789	978,554	التكاليف الثابتة
26	29	32	35	65	نقطة التعادل بالوحدات
575,789	575,789	575,789	575,789	978,554	نقطة التعادل بالمبيعات
16%	17%	19%	21%	39%	نقطة التعادل %

المتوسط	السنة 10	السنة 9	السنة 8	السنة 7	السنة 6	المؤشرات المالية
10%	16%	15%	13%	12%	11%	معدل العائد علي رأس المال المستثمر خلال فترة المشروع
100%	100%	100%	100%	100%	100%	هامش مجمل الربح /الإيرادات
83%	90%	89%	88%	87%	86%	هامش صافي الربح قبل الضريبة والزكاة
83%	88%	87%	86%	85%	84%	هامش صافي الربح بعد الضريبة والزكاة
2%	0%	0%	0%	0%	0%	المصروفات العمومية منسوبة الي الإيرادات
168	168	168	168	168	168	عدد الوحدات من الخدمات أو المنتجات المتوقع
23,906	35,369	32,154	29,231	26,573	24,158	هامش مجمل ربح الوحدة
616,066	575,789	575,789	575,789	575,789	575,789	التكاليف الثابتة
29	16	18	20	22	24	نقطة التعادل بالوحدات
616,066	575,789	575,789	575,789	575,789	575,789	نقطة التعادل بالمبيعات
17%	10%	11%	12%	13%	14%	نقطة التعادل %



تحليل الحساسية لقائمة الدخل

إضافة لما سبق من المؤشرات والمعايير التي تم عرضها، والمبنية على الفرض الأساسي وهو إنشاء المشروع خلال سنة واحدة، رأينا إجراء تحليل الحساسية للمشروع في جدول التالي لنرى ما لصافي أرباح المشروع إذا ارتفعت الإيرادات المقدرة للمشروع بنسبة 10% أو انخفضت تكاليف التشغيل بنسبة 10%. كما يستعرض الجدول أيضاً صافي أرباح المشروع في إذا ارتفعت الإيرادات المقدرة للمشروع بنسبة 15% أو انخفضت تكاليف التشغيل بنسبة 15% وذلك للعامين الأول والثاني من بدء التشغيل.

تحليل الحساسية للعام الأول

البيان	الوضع المعياري	البيان	زيادة التكاليف	انخفاض التكاليف
			10%	10%
الإيرادات	2,520,000	الإيرادات	2,520,000	2,520,000
تكاليف التشغيل		تكاليف التشغيل		
نفقات تشغيلية أخرى	978,554	نفقات تشغيلية أخرى	1,076,410	880,699
إجمالي تكاليف التشغيل	978,554.2808	إجمالي تكاليف التشغيل	1,076,410.709	880,698.8528
مجموع الربح	1,541,446	مجموع الربح	1,443,590	1,639,301
الزكاة والضرائب وتوزيعات أرباح العاملين	38,536	الزكاة والضرائب	36,090	81,965
صافي الربح	1,502,910	صافي الربح	1,407,501	1,557,336

البيان	زيادة المبيعات	البيان	انخفاض المبيعات
	10%		10%
الإيرادات	2,772,000	الإيرادات	2,268,000
تكاليف التشغيل		تكاليف التشغيل	
نفقات تشغيلية أخرى	978,554	نفقات تشغيلية أخرى	978,554
إجمالي تكاليف التشغيل	978,554.2808	إجمالي تكاليف التشغيل	978,554.2808
مجموع الربح	1,793,446	مجموع الربح	1,289,446
الزكاة والضرائب	44,836	الزكاة والضرائب	32,236
صافي الربح	1,748,610	صافي الربح	1,257,210

البيان	الوضع المعياري	البيان	زيادة التكاليف	انخفاض التكاليف
			15%	15%
الإيرادات	2,520,000	الإيرادات	2,520,000	2,520,000
تكاليف التشغيل		تكاليف التشغيل		
نفقات تشغيلية أخرى	978,554	نفقات تشغيلية أخرى	1,125,337	831,771
إجمالي تكاليف التشغيل	978,554.2808	إجمالي تكاليف التشغيل	1,125,337.423	831,771.1387
مجموع الربح	1,541,446	مجموع الربح	1,394,663	1,688,229
الزكاة والضرائب وتوزيعات أرباح العاملين	38,536	الزكاة والضرائب	34,867	84,411
صافي الربح	1,502,910	صافي الربح	1,359,796	1,603,817



البيان	زيادة المبيعات	انخفاض المبيعات
	15%	15%
الإيرادات	2,898,000	2,142,000
تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل
نفقات تشغيلية أخرى	978,554	978,554
إجمالي تكاليف التشغيل	978554.2808	978554.2808
مجموع الربح	1,919,446	1,163,446
الزكاة والضرائب	47,986	29,086
صافي الربح	1,871,460	1,134,360

تحليل الحساسية للعام الثاني

البيان	الوضع المعياري	البيان	زيادة التكاليف	انخفاض التكاليف
		نسبة التغير	10%	10%
الإيرادات	2,772,000	الإيرادات	2,772,000	2,772,000
تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل
نفقات تشغيلية أخرى	575,789	نفقات تشغيلية أخرى	633,368	518,210
إجمالي تكاليف التشغيل	575789.2808	إجمالي تكاليف التشغيل	633368.2089	518210.3528
مجموع الربح	2,196,211	مجموع الربح	2,138,632	2,253,790
الزكاة والضرائب وتوزيعات أرباح العاملين	54,905	الزكاة والضرائب	53,466	112,689
صافي الربح	2,141,305	صافي الربح	2,085,166	2,141,100

البيان	زيادة المبيعات	انخفاض المبيعات
	10%	10%
الإيرادات	3,049,200	2,494,800
تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل
نفقات تشغيلية أخرى	575,789	575,789
إجمالي تكاليف التشغيل	575789.2808	575789.2808
مجموع الربح	2,473,411	1,919,011
الزكاة والضرائب	61,835	47,975
صافي الربح	2,411,575	1,871,035

البيان	الوضع المعياري	البيان	زيادة التكاليف	انخفاض التكاليف
		نسبة التغير	15%	15%
الإيرادات	2,772,000	الإيرادات	2,772,000	2,772,000
تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل	تكاليف التشغيل
نفقات تشغيلية أخرى	575,789	نفقات تشغيلية أخرى	662,158	489,421
إجمالي تكاليف التشغيل	575789.2808	إجمالي تكاليف التشغيل	662157.673	489420.8887
مجموع الربح	2,196,211	مجموع الربح	2,109,842	2,282,579



114,129	52,746	الزكاة والضرائب	54,905	الزكاة والضرائب وتوزيعات أرباح العاملين
2,168,450	2,057,096	صافي الربح	2,141,305	صافي الربح

البيان	زيادة المبيعات	انخفاض المبيعات 15%
الإيرادات	3,187,800	2,356,200
تكاليف التشغيل	575,789	575,789
نفقات تشغيلية أخرى	575,789.2808	575,789.2808
إجمالي تكاليف التشغيل	2,612,011	1,780,411
مجموع الربح	65,300	44,510
الزكاة والضرائب	2,546,710	1,735,900
صافي الربح		

نسبة المبيعات

التحليل المالي	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5
إجمالي المبيعات السنوية	2,520,000	2,772,000	3,049,200	3,354,120	3,689,532
إجمالي المصروفات السنوية	1,017,090	630,695	637,625	645,248	653,633
صافي الربح	1,502,910	2,141,305	2,411,575	2,708,872	3,035,899
مجموع الربح	2,520,000	2,772,000	3,049,200	3,354,120	3,689,532
نسبة مجمل الربح للإيرادات	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة صافي الربح للإيرادات	60%	77%	79%	81%	82%
معدل العائد على الاستثمار	5%	7%	8%	9%	10%
معدل العائد على حقوق الملكية	5%	10%	16%	22%	27%

التحليل المالي	السنة 6	السنة 7	السنة 8	السنة 9	السنة 10	المتوسط/المعدل
إجمالي المبيعات السنوية	4,058,485	4,464,334	4,910,767	5,401,844	5,942,028	4,016,231
إجمالي المصروفات السنوية	662,857	673,003	684,164	696,441	709,945	701,070
صافي الربح	3,395,629	3,791,331	4,226,603	4,705,403	5,232,083	3,315,161
مجموع الربح	4,058,485	4,464,334	4,910,767	5,401,844	5,942,028	4,016,231
نسبة مجمل الربح للإيرادات	100%	100%	100%	100%	100%	100%
نسبة صافي الربح للإيرادات	84%	85%	86%	87%	88%	81%
معدل العائد على الاستثمار	11%	12%	13%	15%	16%	10%
معدل العائد على حقوق الملكية	32%	37%	42%	47%	51%	29%



جدول حساب فترة الاسترداد

السنة	صافي الأرباح خلال السنة	الإهلاك	صافي الربح بعد إضافة الإهلاك	المبلغ المسترد حتى تاريخه	المتبقي من رأس المال المستثمر
1	1,502,910	575,789	2,078,699	2,078,699	29,785,301
2	2,141,305	575,789	2,717,095	4,795,794	27,068,207
3	2,411,575	575,789	2,987,365	7,783,158	24,080,842
4	2,708,872	575,789	3,284,662	11,067,820	20,796,180
5	3,035,899	575,789	3,611,688	14,679,508	17,184,492
6	3,395,629	575,789	3,971,418	18,650,926	13,213,074
7	3,791,331	575,789	4,367,120	23,018,046	8,845,954
8	4,226,603	575,789	4,802,393	27,820,439	4,043,561
9	4,705,403	575,789	5,281,192	33,101,631	-1,237,631
10	5,232,083	575,789	5,807,872	38,909,504	-7,045,504

ملخص المؤشرات المالية

القيمة	جدول المؤشرات المالية
31,864,000	التكلفة الإجمالية للمشروع
100%	نسبة مجمل الربح للإيرادات
81%	نسبة صافي الربح للإيرادات
10%	معدل العائد على الاستثمار
29%	معدل العائد على حقوق الملكية
98	فترة الاسترداد بالسنوات
155	فترة الاسترداد المخصصة بالسنوات
24,608,461	صافي القيمة الحالية للمشروع
8%	معدل العائد الداخلي
39%	نقطة التعادل
978,554	نقطة التعادل بالمبيعات

صافي الأرباح

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	الإجمالي
الإيرادات/المبيعات	2,520,000	2,772,000	3,049,200	3,354,120	3,689,532	4,058,485	4,464,334	4,910,767	5,401,844	5,942,028	40,162,310
تكاليف التشغيل+المصروفات	1,017,090	630,695	637,625	645,248	653,633	662,857	673,003	684,164	696,441	709,945	7,010,699
صافي الأرباح	1,502,910	2,141,305	2,411,575	2,708,872	3,035,899	3,395,629	3,791,331	4,226,603	4,705,403	5,232,083	33,151,611

الاستنتاجات

وبناء على التحليل المالي وبالنظر إلى معدل العائد للمشروع تم التوصل إلى أن فكرة المشروع الاستثماري مربحة ومجدية اقتصادياً حيث إن معدل العائد على الاستثمار بلغ 10% ومعدل العائد الداخلي 8% وهامش الربح الصافي 81% كما أنه سوف يتم استرداد رأس المال المستثمر في غضون 98 شهر (8 سنوات وشهرين) وهذه مدة مناسبة وجيدة.



المصادر المرجعية لإعداد الدراسة:

- الهيئة العامة للإحصاء.
- البنك المركزي السعودي (ساما).
- وزارة التجارة السعودية.
- وزارة السياحة السعودية.
- رؤية المملكة 2030.
- صندوق النقد الدولي.
- وزارة الصحة السعودية.
- منصة البيانات المفتوحة.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت).
- المديرية العامة للدفاع المدني.
- غرفة مكة المكرمة.
- دراسات مشابهة.
- مصادر أخرى.