

# Property

MIDDLE EAST

MAKKAH - APR 2026



## وجهة مسار

حين تتحول حركة الحجاج إلى محرك  
اقتصادي مستدام



مقدمة	03
بوابة مكة الغربية إلى الحرم	04
مكوّنات "وجهة مسار"	05
استثمارٌ حضريٌّ ضخم	07
الشركة المالكة والمطوّرة لـ "وجهة مسار"	08
مراحل إنشاء مشروع "وجهة مسار"	09
من التخطيط إلى التنفيذ	10
اتفاقيات الاستثمار.. ترجمة فعلية لجاذبية "وجهة مسار"	12
الأداء المالي لشركة "أم القرى"	15
"وجهة مسار".. من مشروعٍ إلى منظومةٍ اقتصادية	17
الخاتمة	18

# مقدمة

تشهد مكة المكرمة تحوُّلاً حضرياً متسارعاً نحو نموذج أكثر تنظيماً وكفاءة، يقوم على إدارة التدفقات البشرية، وتعظيم الاستفادة من موقعها الاستثنائي. ومع الارتفاع المستمر في أعداد الحجاج والمعتمرين، برزت الحاجة إلى تطوير حلول متكاملة تعزِّز كفاءة البنية التحتية، وتدعم جودة الخدمات المقدَّمة، بما يُحقق التوازن بين كثافة الحركة وجودة التجربة.

وفي هذا السياق، يأتي مشروع "وجهة مسار" كإطار متكامل يُعيد تشكيل العلاقة بين الحركة والبنية الحضرية، من خلال تحويل التدفقات البشرية إلى عنصرٍ فاعلٍ ضمن منظومة اقتصادية متكاملة، عبر تطوير محور حضريٍّ حديثٍ يُعيد تنظيم الوصول إلى الحرم، ويرتقي بكفاءة الحركة وانسيابيتها.

ويُمثِّل مشروع "وجهة مسار" مبادرةً إستراتيجيةً رائدةً تهدف إلى تطوير المدخل الغربي لمكة المكرمة، بما يسهم في تحسين جودة الحياة لسكان المدينة وزوّارها من الحجاج والمعتمرين، وذلك في إطار برنامج جودة الحياة، أحد برامج رؤية المملكة 2030. ويأتي المشروع ضمن توجُّهٍ تنمويٍّ أشمل يهدف إلى الارتقاء بالبنية الحضرية لمكة، وتعزيز جاهزيتها لاستيعاب النمو المتزايد في أعداد الزوّار، مع تحسين تجربة الوصول إلى الحرم المكي.

# بوابة مكة الغربية إلى الحرم

أرض تطويرية. ويعكس هذا الحجم تحوُّل المشروع من تطوير جزئي إلى إعادة تخطيطٍ شاملةٍ لمنطقةٍ كاملة، تشمل إزالة وإعادة بناء النسيج العمراني وفق أحدث معايير التخطيط الحضري.

ويتميّز الموقع أيضًا بقربه المباشر من الحرم المكي؛ ما يمنحه قيمةً استثنائيةً من حيث الطلب والاستثمار؛ حيث تقع معظم مكوثاته ضمن نطاقٍ يمكن الوصول منه إلى الحرم خلال دقائق، سواء عبر المشي أو وسائل النقل الحديثة. ولا يُعزز هذا القرب جاذبية المشروع للمستثمرين والمطوِّرين فحسب، بل يرفع كذلك كفاءته التشغيلية ضمن منظومة خدمة الحجاج والمعتمرين.

وبشكلٍ عام، يُشكّل موقع "وجهة مسار" نقطة القوة الأساسية في المشروع؛ إذ يجمع بين الموقع المحوري، والامتداد المنظم، والحجم التطويري الكبير؛ ما يجعله منصةً مثاليةً لإعادة هندسة الحركة داخل مكة، وتحويلها إلى تجربة حضرية واقتصادية متكاملة.

يقع مشروع "وجهة مسار" في موقعٍ محوريٍّ بالغ الأهمية على المدخل الغربي لمكة المكرمة؛ حيث يبدأ من طريق جدة - مكة السريع، ويمتد باتجاه المنطقة المركزية المحيطة بالحرم المكي. وتكمن أهمية هذا الموقع في كونه نقطة العبور الرئيسية لغالبية الحجاج والمعتمرين القادمين من مطار الملك عبدالعزيز الدولي، وميناء جدة؛ ما يجعله أول تماسٍ فعليٍّ بين الزائر والمدينة المقدسة.

ويمتد المشروع على محورٍ طوليٍّ يُقدَّر بنحو 3.6 كيلو متر، ويعرض 320 مترًا؛ ليربط بين بوابة مكة الغربية والمنطقة المركزية؛ ما يمنحه دورًا محوريًّا في إعادة تنظيم تدفقات الدخول إلى المدينة. ولا يقتصر على كونه طريقًا أو ممرًا، بل يُمثل ممرًا حضريًّا متكاملًا يُعيد تشكيل تجربة الوصول، وينقلها من حركة عشوائية مزدحمةٍ إلى تجربة منظمة وموجَّهة.

أما من حيث المساحة، فيغطي المشروع نطاقًا عمرانيًّا واسعًا يشمل نحو 6.3 مليون متر مربع من المساحات البنائية، موزعة على أكثر من 200 قطعة



## مكوّنات "وجهة مسار"

كما أن المخطط الرئيس لوجهة مسار يشمل تطوير نحو 18 ألف شقة فندقية، إذ تم تخصيص 59 قطعة أرض مساحتها الإجمالية 168 ألف متر مربع، لبناء أبراج لهذا الغرض.

وتنقسم الشقق الفندقية إلى فئتين، فئة (أ) وعددها 11315 شقة فندقية، وفئة (ب) وعددها 6666 شقة فندقية.

الشقق الفندقية التي يتم تطويرها ضمن وجهة مسار			
الفئة	عدد الأراضي	المساحة	عدد الوحدات
أ	40	126,769	11,315
ب	19	58,070	6,666
المجموع	59	184,839	17,981



يقوم مشروع "وجهة مسار" على نموذج تطوير عمرايّي متكاملٍ متعدد الاستخدامات، يجمع بين الضيافة والسكن والتجارة والخدمات ضمن منظومة واحدة، بما يعكس تحوّل المشروع من مجرد تطوير عقاريّ إلى بيئة حضرية متكاملة موجهة لخدمة التدفقات البشرية القادمة إلى مكة المكرمة.

ويضم مشروع مسار أكثر من 200 أرض استثمارية، منها 28.80% لإقامة أبراج شقق فندقية، و26.30% لإقامة فنادق، و29.60% لإقامة أبراج سكنية.

### الأراضي الاستثمارية لوجهة مسار حسب القطاع

العنصر	عدد الأراضي	المساحة	النسبة
الشقق الفندقية	59	184,838	28.80%
الفنادق	54	168,452	26.30%
السكني	66	189,397	29.60%
التجاري	22	84,994	13.30%
الصحي	4	13,230	2.10%
المجموع	205	640,911	100%

وفي جانب الضيافة، يُمثّل القطاع الفندقي العمود الفقري للمشروع؛ حيث يضمُّ أكثر من 23 ألف غرفة فندقية، ونحو 18 ألف شقة فندقية، موزعة على مجموعة كبيرة من الأبراج، تستهدف استيعاب الأعداد المتزايدة من الحجاج والمعتمرين. وتتنوّع هذه الوحدات بين فنادق فاخرة ومتوسطة واقتصادية، بما يغطي مختلف الشرائح، ويُعزّز كفاءة التشغيل على مدار العام، وليس فقط خلال المواسم.

وحسب المخطط الرئيسي لوجهة مسار تم تخصيص 54 قطعة أرض لبناء 54 فندقاً توفر 23.24 ألف غرفة.

الفنادق التي يتم تطويرها ضمن وجهة مسار			
الفئة	عدد الأراضي	المساحة	عدد الغرف
5 نجوم	16	58,232	6880
4 نجوم	20	53,845	7697
3 نجوم	18	56,375	8665
المجموع	54	168,452	23,242

وفي الجانب التجاري والخدمي، يتضمن المشروع مساحات واسعة مخصصة للأنشطة التجارية والمطاعم ومراكز التسوق والخدمات اللوجستية، إلى جانب مرافق متكاملة تدعم تجربة الزائر، مثل مراكز النقل ومناطق الاستقبال والخدمات العامة. ويهدف هذا التكامل إلى خلق تجربة متصلة تبدأ من لحظة الوصول إلى مكة، وتمتد حتى الوصول إلى الحرم.

المراكز التجارية والخدمية التي يتم تطويرها ضمن وجهة مسار			
البند	عدد الأراضي	المساحة	المساحة القابلة للتأجير
مراكز تجارية	22	84,994	216,241
الرعاية الصحية	4	13,230	-

كما يعتمد المشروع على تصميم حضري يركز على المشاة والانسياوية، من خلال ممرات واسعة، وساحات مفتوحة، وربط مباشر بين المكونات المختلفة، بما يقلل الاعتماد على المركبات ويعزز سهولة الحركة داخل المشروع.

وتعكس هذه المكونات نموذجًا متقدمًا في التخطيط الحضري قائمًا على التكامل الوظيفي والكثافة الذكية، وتنوع الاستخدامات، بما يحقق كفاءة تشغيلية واقتصادية عالية، ويعزز تجربة المستخدم في واحدة من أكثر المدن ازدحامًا في العالم.

وعلى المستوى السكني، يضم المشروع آلاف الوحدات السكنية، تتنوع بين شقق للإقامة الدائمة، ووحدات للإقامة المؤقتة؛ ما يخلق توازنًا بين الاستخدام المستمر والموسمي. ويعكس هذا التنوع توجهًا نحو تحويل المنطقة إلى بيئة حضرية نشطة على مدار العام، تدعم الاستقرار السكاني، وتغذي الأنشطة الاقتصادية المحيطة.

ويضم المشروع كذلك عددًا كبيرًا من الأبراج متعددة الاستخدامات، التي تجمع بين الفنادق والوحدات السكنية والمراكز التجارية ضمن مبانٍ راسية عالية الكثافة. ويعزز هذا النموذج كفاءة استخدام الأرض في منطقة ذات قيمة استثنائية، ويُتيح تحقيق عوائد استثمارية أعلى لكل متر مربع.

الشقق السكنية التي يتم تطويرها ضمن وجهة مسار			
الفئة	عدد الأراضي	المساحة	عدد الوحدات
أ	28	80,186	3779
أ-	38	109,211	5443
المجموع	66	189,397	9222



# استثمار حضري ضخم

يُعدُّ مشروع "وجهة مسار" أحد أكبر المشاريع الاستثمارية في مكة المكرمة؛ حيث تُقدَّر تكلفته الإجمالية بنحو 100 مليار ريال سعودي، في حين تتجاوز تكلفة أعمال البنية التحتية وحدها 23 مليار ريال. ولا يعكس هذا الحجم من الإنفاق تطوير مشروع عقاريٍّ فحسب، بل يشير إلى إعادة تشكيل شاملة لمنطقةٍ حضريةٍ كاملةٍ وفق معايير حديثة. ويُمثل هذا الحجم من الاستثمار أحد أكبر عمليات إعادة التشكيل الحضري في مكة خلال العقود الأخيرة.

وتكمن أهمية هذا الرقم في أنه يعكس طبيعة المشروع كاستثمار طويل الأجل، لا يستهدف تحقيق عوائد سريعة، بل يركّز على بناء

منظومة متكاملة قادرة على توليد قيمة اقتصادية مستدامة من التدفقات البشرية المرتبطة بالحج والعمرة.

كما أن ضحَّ هذا الحجم من الاستثمارات في البنية التحتية - من طرقٍ وأنفاقٍ وشبكات نقل - يؤكد أن المشروع لا يركّز على البناء فقط، بل على تهيئة البيئة التشغيلية الكاملة التي تضمن كفاءة الحركة وانسيابيتها، وهو ما يُشكّل الأساس الحقيقي لتحقيق العوائد الاقتصادية لاحقاً.

وبالنظر إلى حجم المساحات المطوّرة وعدد الوحدات الفندقية والسكنية، تعكس التكلفة اعتماد

نموذج الكثافة العالية والتطوير الرأسي، بما يرفع كفاءة استخدام الأرض، ويُعزّز العائد الاستثماري لكل متر مربع.

ويمكن قراءة تكلفة مشروع "وجهة مسار" ليس كرقم ماليٍّ فحسب، بل كمؤشرٍ على حجم التحوّل الحضري والاقتصادي المستهدف؛ حيث يتم توظيف رأس المال لإعادة هندسة العلاقة بين الموقع والحركة والقيمة داخل مكة المكرمة.

ويُظهر الجدول التالي أبرز الأرقام المرتبطة بمشروع "وجهة مسار"، من حيث المساحة والتكلفة والمكوّنات الرئيسية:

بيانات عامة عن مشروع "وجهة مسار"		
ملاحظات فنية	القيمة	البند
تمتد بطول 3,650 متراً وعرض 320 متراً.	نحو 1.25 مليون متر مربع	إجمالي مساحة المشروع
معظم الأراضي أصبحت جاهزة للتطوير بعد اكتمال البنية التحتية الرئيسية	نحو 205 قطع أراضٍ تطويرية	إجمالي قطع الأراضي
تشمل المسطحات المبنية لكافة الأبراج والمرافق (Floor Area).	نحو 6.3 مليون متر مربع	إجمالي المساحات البنائية
عدد محدود من المشاريع الفندقية وصل لمرحلة تشغيل أو افتتاح أولى	نحو 40 ألف غرفة وشقة فندقية	الغرف الفندقية
المشاريع السكنية الأولى دخلت مراحل متقدمة من التنفيذ	نحو 9222 وحدة سكنية	الوحدات السكنية
تشمل قيمة الأراضي، البنية التحتية، وتكاليف بناء الأبراج والمرافق.	نحو 100 مليار ريال سعودي	التكلفة الإجمالية التقديرية
استثمار ضخم في الأنفاق، المواقف، ومسارات المترو والحافلات.	ما يتجاوز 23 مليار ريال	تكلفة البنية التحتية فقط

وتعكس هذه المؤشرات أن "وجهة مسار" يتجاوز كونه مشروعاً عقاريّاً تقليديّاً؛ ليشكّل منظومة حضرية متكاملة عالية الكثافة والتنوّع.

# الشركة المالكة والمطورة لـ "وجهة مسار"

اقتصاديةً طويلة الأجل بدلاً من تنفيذ مشروع تقليدي.

وتتمثل إحدى أبرز مزايا الشركة في سيطرتها على أراضٍ إستراتيجية تقع ضمن أحد أكثر المواقع طلبًا في العالم الإسلامي؛ ما يمنحها قوة تفاوضية عالية، وقدرةً على التحكم في وتيرة التطوير. وهذه الميزة تجعلها أقرب إلى "مالك أصول" منها إلى "مطور تقليدي".

ويعتمد نموذج عمل الشركة على مزيج متوازن من بيع الأراضي، والتطوير المباشر، والتشغيل طويل الأجل، بما يحقق توازنًا بين السيولة الفورية والعوائد المستدامة، ويُعزز قيمة الشركة على المدى الطويل.

تأسست شركة "أم القرى للتنمية والإعمار"، المالكة والمطورة والمشغلة لمشروع "وجهة مسار"، عام 2012 بموجب أمرٍ ساهم كشركة مساهمة مغلقة، ويقع مقرها في مدينة مكة المكرمة. وبلغ رأس مالها عند التأسيس 916 مليون ريال، موزعة على 91.62 مليون سهم بقيمة اسمية 10 ريالات للسهم الواحد. ومنذ ذلك الحين، شهدت الشركة نموًا ملحوظًا في رأس المال؛ ليصل في عام 2025، بعد عملية اكتتاب، إلى 14.4 مليار ريال موزعة على 1.44 مليار سهم.

وتعدّ شركة "أم القرى للتنمية والإعمار" كيانًا محوريًا في هذا التحول؛ إذ انتقلت من كونها شركة تطوير إلى منصة استثمار عقاري متكاملة، تدير منظومة

أم القرى  
للتنمية والإعمار

مسار  
M A S A R

# مراحل إنشاء مشروع "وجهة مسار"

ورصدت شركة أم القرى للتنمية والإعمار حوالي 24 مليار ريال للتعويضات وتكاليف أعمال البنية التحتية، وصلت فيها قيمة الأعمال المنجزة إلى 22 مليار ريال حتى نهاية 2023م.

## أهم مخرجات المرحلة الثانية:

- 24 مليار ريال تكلفة مقدره لأعمال البنية التحتية والتعويضات.
- 22 مليار ريال قيمة الأعمال المنجزة.

## المرحلة الثالثة

دخول مشروع وجهة ومسار مرحلة التنفيذ الفعلي لنموذج عمل الشركة المالكة عبر الصفقات الاستثمارية، وبدأ بيع الأراضي على المستثمرين لبناء الأبراج والمباني الفندقية والسكنية وفق خطة مراحل متكاملة.

## أهم أهداف المرحلة:

- بناء 113 برجًا فندقيًا، وتوفير 41 ألف وحدة فندقية.
- بناء 66 مبنى وورجًا سكنيًا، وتوفير 9 آلاف وحدة سكنية.

قطعت شركة أم القرى للتنمية والإعمار سلسلة من المراحل التي شكلت بصمة في سجل إنجازاتها نحو إنشاء وجهة "مسار".

## المرحلة الأولى

انطلقت الخطوة الأولى من مشروع وجهة مسار، بحصر العقارات في الأحياء المستهدفة، تلاها تنفيذ عمليات الرفع المساحي تحت إشراف هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة. وعلى مدار 5 أعوام منذ 2012، تمكنت الشركة من استكمال إجراءات الإفراغ وتسليم المستفيدين تعويضات تجاوزت 10 مليارات ريال.

## أهم مخرجات المرحلة:

- إزالة 6 أحياء سكنية غير منظمة.
- أكثر من 3600 عقار تم حصره ونزع ملكيته لصالح الشركة.
- أكثر من 10 مليارات ريال مبالغ تعويضات.

## المرحلة الثانية

انطلقت المرحلة الثانية من مشروع وجهة "مسار" ببدء أعمال البنية التحتية التي تمهد الطريق لتحويل المنطقة إلى مركز حضري حديث متكامل، يسهم في إعادة تشكيل المنطقة المركزية، ويحتضن بنية تحتية متطورة تتكامل مع شبكة الطرق الرئيسية، مما يجعله بوابة رئيسة نحو المسجد الحرام.



# من التخطيط إلى التنفيذ

ولتوضيح مستوى التقدم بشكلٍ أدق، يُبيّن الجدول التالي مقارنةً بين المستهدفات التخطيطية والوضع التنفيذي التقريبي للمشروع حتى عام 2026:

يعكس الوضع التنفيذي لمشروع "وجهة مسار" انتقاله من مرحلة التخطيط الإستراتيجي إلى مرحلة التنفيذ الفعليّ على أرض الواقع؛ حيث شهدت السنوات الأخيرة تقدماً ملحوظاً في تطوير البنية التحتية وتهيئة الأراضي؛ ما مهّد لانطلاق المشاريع العقارية ضمن نطاقه بشكلٍ متسارع.

وضع مشروع "وجهة مسار" على أرض الواقع		
البند	التخطيط النهائي (المستهدف)	الوضع التنفيذي التقريبي 2026
إجمالي قطع الأراضي	203 قطع أراضٍ تطويرية	معظم الأراضي أصبحت جاهزة للتطوير بعد اكتمال البنية التحتية الرئيسية
عدد المباني/ الأبراج	لم يعلن رقم رسمي، لكن المخطط يستوعب 200 برج بين فنادق ومبانٍ سكنية وشقق فندقية	عشرات المشاريع قيد التطوير من قِبَل مطوّرين متعددين
الأبراج المكتملة إنشائياً	جميع المباني ضمن مراحل تنفيذ متعددة	عدد محدود من المشاريع وصل لمراحل متقدمة من البناء أو التشطيب
الغرف الفندقية	نحو 40 ألف غرفة وشقة فندقية	عدد محدود من المشاريع الفندقية وصل لمراحل تشغيل أو افتتاح أولى
الوحدات السكنية	نحو 9222 وحدة سكنية	المشاريع السكنية الأولى دخلت مراحل متقدمة من التنفيذ
المساحات التجارية	مركز تجاري كبير ومساحات تجزئة واسعة ضمن المشروع	افتتاح تدريجي لبعض الواجهات التجارية المرتبطة بالمشاريع المكتملة
البنية التحتية وأنفاق الخدمات	منظومة بنية تحتية متكاملة طويلة الأمد	تم تنفيذ الجزء الأكبر من البنية التحتية الأساسية
مواقف السيارات	منظومة مواقف ضخمة متعددة المستويات	تشغيل جزئي للمواقف المرتبطة بالمشاريع التي دخلت الخدمة
النقل والربط	تكامل مع النقل العام وربط مع قطار الحرمين السريع	تشغيل فعلي لشبكات الحافلات والربط مع محطة القطر
المطورون والشركاء	تطوير الأراضي عبر شركات استثمارية	مشاركة عددٍ كبير من المطوّرين العقاريين في تطوير قطع الأراضي



التنفيذ ضمن إجمالي مستهدف يبلغ نحو 9222 ألف وحدة؛ ما يشير إلى بدء تشكّل نواة سكنية داخل المشروع.

وفي الجانب التجاري، يشهد المشروع افتتاحًا تدريجيًا لبعض المساحات والواجهات المرتبطة بالمشاريع المكتملة؛ ما يعزز تجربة الزائر ويدعم النشاط الاقتصادي داخل المشروع.

تطوير الأراضي حسب خطة تطوير وجهة مسار خلال السنوات 2022-2027				
السنة	أبراج فندقية	أبراج سكنية	تجارية وخدمية	المجموع
2022	5	4	25	34
2023	3	3		6
2024	16	6		22
2025	12	6		18
2026	13	2	1	16
2027	10	10		20
<b>المجموع</b>	<b>59</b>	<b>31</b>	<b>26</b>	<b>116</b>

ملاحظة: الشركة ستحتفظ بأراضي للتطوير لما بعد العام 2027  
المصدر: نشرة الاكتتاب لشركة أم القرى للتنمية والإعمار

ويبرز التقدّم في البنية التحتية كأحد أهم مؤشرات الإنجاز، مع تنفيذ الجزء الأكبر من شبكات الطرق والأنفاق والخدمات، إلى جانب التشغيل الجزئي لمنظومة مواقف السيارات متعددة المستويات. كما بدأ المشروع في تحقيق التكامل مع منظومة النقل، من خلال تشغيل شبكات الحافلات، وربطه بمحطة قطار الحرمين السريع، وهو عنصر محوريّ في تحسين كفاءة الحركة.

وعلى مستوى نموذج التطوير، تعكس مشاركة عدد كبير من المطوّرين نجاح نموذج الشراكات الاستثمارية في توزيع المخاطر وتسريع وتيرة التنفيذ.

وبشكلٍ عام، يمكن وصف الوضع التنفيذي لمشروع "وجهة مسار" بأنه في مرحلة الانتقال من استكمال البنية التحتية إلى التشغيل الجزئي؛ حيث تم إنجاز الأساس، فيما تتسارع وتيرة تطوير الأصول، تمهيدًا للدخول في مرحلة النضج خلال السنوات القادمة.

وتُظهر هذه المؤشرات أن المشروع تجاوز مرحلة التأسيس والبنية التحتية، وبدأ فعليًا في الدخول إلى مرحلة التشغيل التدريجي، مع تسارع وتيرة تطوير الأصول العقارية، وتعدد الجهات المطورة.

فعلى مستوى الأراضي التطويرية، يتضمن المخطط الكلي نحو 203 قطع أراضٍ، وقد أصبحت جاهزة للتطوير بعد استكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية، وهو ما يُمثّل خطوة حاسمة في تحويل المشروع من فكرة تخطيطية إلى منصة استثمارية جاهزة، ويعكس نجاح المرحلة الأولى التي ركّزت على إزالة العوائق وتهيئة البيئة العمرانية.

محفظة الأصول التشغيلية بنهاية العام 2025		
الفرص	عدد الأراضي	ملاحظات
بناء 27 برجًا سكنيًا	27	تم تحويلها لمشاريع تطويرية
بناء 22 برج ضيافة	22	تم تحويلها لمشاريع تطويرية
بناء مول تجاري	22	تم تحويلها لمشاريع تطويرية
بناء مستشفى متكامل الخدمات	3	تم تحويلها لمشاريع تطويرية
تطوير لما بعد 2025	129	لم تسند بعد لخطط البيع أو التأجير
<b>المجموع</b>	<b>203</b>	<b>ضمن النطاق التطويري</b>

وفيما يتعلق بالمباني والأبراج، ورغم عدم الإعلان عن رقم رسمي، إلا أن المخطط يستوعب ما يقارب 200 برج متعدد الاستخدامات، وتشير المؤشرات الحالية إلى دخول عشرات المشاريع مراحل التطوير الفعلي من قبّل مطوّرين متعددين؛ ما يعكس نموذجًا استثماريًا قائمًا على تنوُّع اللاعبين.

وعلى صعيد التنفيذ الإنشائي، لا تزال معظم الأبراج ضمن مراحل متفاوتة من البناء، في حين وصل عددٌ محدود منها إلى مراحل متقدمة تشمل الهيكل الإنشائي أو التشطيبات؛ ما يشير إلى أن المشروع لا يزال في مرحلة التراكم التدريجي.

أما في قطاع الضيافة، الذي يُمثّل أحد أهم مكونات المشروع، فقد بدأت بعض المشاريع الفندقية في الوصول إلى مراحل التشغيل الأولى أو الافتتاح الجزئي، من إجمالي مستهدف يبلغ نحو 40 ألف غرفة فندقية وشقة فندقية؛ ما يعكس بداية دخول المشروع إلى مرحلة تحقيق العوائد التشغيلية.

وبالمثل، شهد القطاع السكني تقدّمًا ملحوظًا؛ حيث دخلت بعض المشاريع الأولى مراحل متقدمة من

# اتفاقيات الاستثمار.. ترجمة فعلية لجاذبية "وجهة مسار"

وتوزعت هذه الاتفاقيات على قطاعاتٍ رئيسيةٍ تعكس تنوع الاستخدامات داخل المشروع؛ **حيث شملت:**

- **قطاع الضيافة:** 22 قطعة مخصصة لتطوير فنادق من فئة 3 إلى 5 نجوم وشقق فندقية.
- **القطاع السكني:** 27 قطعة أرض مخصصة للتطوير السكني.
- **القطاع التجاري:** 22 قطعة أرض مخصصة للتجزئة والمراكز التجارية.

تعكس اتفاقيات الاستثمار في "وجهة مسار" مستوى الإقبال المتزايد من المطورين والمستثمرين على المشروع؛ ما يؤكد جاذبيته كفرصة استثمارية إستراتيجية في أحد أكثر المواقع طلبًا في المملكة.

وحتى نهاية عام 2025، أتمت شركة "أم القرى" اتفاقيات بشأن 74 قطعة أرض استثمارية من أصل 203 قطع، أي ما يعادل نحو 36% من إجمالي محفظة الأراضي بالمشروع، شملت مزيجًا من بيع وتأجير الأراضي، إلى جانب مشاريع مشتركة ومشاريع تطوير ذاتي.

ويبين الجدول التالي أبرز الصفقات الاستثمارية التي تم إبرامها لتطوير الأبراج السكنية والفندقية داخل المشروع:

الاتفاقيات التي وقعتها شركة أم القرى للتنمية والإعمار في 2022		
الشركة الموقعة	نوع الاتفاقية	الفرض
هامات القابضة	اتفاقية شراكة	تطوير وتشغيل (مسار مول) أكبر مول في مكة على مساحة 71 ألف متر مربع، باستثمارات تبلغ 2.7 مليار ريال. متوقع اكتماله بنهاية 2026.
مجموعة بن فقيه الطبية	اتفاقية شراكة	تطوير مستشفى بمليار ريال، يضم: 200 سرير و60 عيادة خارجية و20 وحدة طوارئ، و6 غرف عمليات جراحية. وسيبدأ التشغيل في 2027.
الديار العربية	اتفاقية حجز	حجز لبيع أراضي بهدف تطوير 10 أبراج سكنية باسم "ديار الحرم"، باستثمارات تبلغ 3 مليارات ريال.
مجموعة الزامل العقارية	بيع أرض	تطوير برج "الإزامل - مسار".
بايتور السعودية	إنشاء (مقاول بناء)	بناء 7 أبراج فندقية، من فئة 5 نجوم و4 نجوم، تحمل العلامات "كمبينسي - هيلتون جاردن، وتاج"، باستثمارات تبلغ 7 مليارات ريال.
جبل البناء للمقاولات	اتفاقية تأجير	تطوير وإنشاء برج فندق بونسايانا، يحتوي على 28 طابقاً و950 غرفة فندقية، باستثمار يبلغ 600 مليون ريال.

الاتفاقيات التي وقعتها شركة أم القرى للتنمية والإعمار في 2023		
الشركة الموقعة	نوع الاتفاقية	الفرض
إرث العقارية	استحواذ	تملك 3 أبراج شقق سكنية فاخرة باستثمارات أكثر من 2 مليار ريال.
مؤسسة صالح كامل الإنسانية	استحواذ	تطوير برج سكني تجاري، يضم: 130 وحدة سكنية و3000 متر مربع مساحات تجارية.
فؤاد خفاجي العقارية	اتفاقية شراكة	تطوير وتشغيل فندق "صرح العروبة" يضم 600 غرفة وجناح، باستثمارات تبلغ 450 مليون ريال.
مجموعة الضيافة العالمية	اتفاقية شراكة	تطوير وتشغيل فندق "سوبيس" من فئة 5 نجوم، يضم 450 وحدة فندقية، باستثمارات تبلغ 800 مليون ريال. الاستحواذ على أرض مساحتها 2437 متر مربع، لتطوير برج سكني يتكون من 240 شقة سكنية، باستثمارات تتفوق 600 مليون ريال.
أنا المالية	استحواذ	الاستحواذ على قطعي أرض لبناء أبراج فندقية تضم أكثر من 1000 غرفة وجناح فندق، باستثمارات تتجاوز 2.5 مليار ريال.
الهيئة العامة للأوقاف	استحواذ	

الاتفاقيات التي وقعتها شركة أم القرى للتنمية والإعمار في 2024		
الشركة	نوع الاتفاقية	الفرض
الديار العربية	بيع أرض	تطوير مشروع ديار الحرم من خلال إضافة البرجين الثالث والرابع.
الديار العربية	بيع أرض	استكمال مشروع ديار الحرم بإضافة البرج الخامس.
اتحاد الراجحي العقارية	بيع أرض	تطوير برج شقق يضم 500 وحدة سكنية.
ألفا كابيتال	بيع أرض	تطوير برج سكني يضم 150 وحدة سكنية.
الرمز	بيع أرض	تطوير برجين سكنيين يضمان 530 وحدة سكنية.
قائد للتطوير والاستثمار العقاري	بيع أرض	تطوير فندق من فئة 5 نجوم يضم 720 مفطاً فندقياً.
جبل البناء للمقاولات	اتفاقية تأجير	تطوير وتشغيل فندق بنسايانا 2.
مسار سدكو كابيتال	اتفاقية شراكة	تطوير وتشغيل فندق 4 نجوم يضم أكثر من 1000 مفطاً فندقياً.

وبدأت شركة أم القرى للتنمية والإعمار "مسار" بتطوير 8 أراضي من قبلها، لبناء فنادق وشقق فندقية ومراكز تجارية في 2022، وسيتم اكتمالها في عام 2026.

الأراضي التي يتم تطويرها من قبل شركة أم القرى للتنمية والإعمار			
الحزمة	التطوير	سنة تخصيص الأرض	سنة الانتهاء
الحزمة التطويرية أ	برج شقق فندقية	2022	2026
	برج فندق 5 نجوم (هيلتون)	2022	2026
	برج فندق 5 نجوم (كمبينسي)	2022	2026
	المركز التجاري الشمالي	2022	2026
الحزمة التطويرية ب	المركز التجاري الجنوبي	2022	2026
	البرج الأول (هيلتون فاردن إن)	2022	2026
	البرج الثاني (هيلتون فاردن إن)	2022	2026
	البرج الثالث (هيلتون فاردن إن)	2022	2026

ووفق الخطة التطويرية للأعوام 2022-2027، تعمل الشركة على بيع 55 قطعة أرض على شركات بهدف تطويرها أبراج فندقية (فنادق وشقق فندقية)، إلى جانب أبراج سكنية.

الأراضي التي تم بيعها والتي ستباع حسب خطة التطوير للسنوات 2022-2025			
السنة	أبراج سكنية	فنادق وشقق فندقية	المجموع
2022	3	0	3
2023	3	2	5
2024	6	7	13
2025	6	4	10
2026	2	8	10
2027	7	7	14
<b>المجموع</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>55</b>

ملاحظة: الشركة وقعت اتفاقيات لبيع 28 أرض في 2025 وهو أعلى من ما هو في الخطة

وأعلنت شركة أم القرى للتنمية والإعمار على موقع سوق المال السعودي عن توقيع 22 اتفاقية لبيع 28 أرض على شركات مطورة خلال العام 2025، وهو أعلى مما هو في الخطة التطويرية.

وخلال عام 2025، أكملت الشركة صفقات لبيع 20 قطعة أرض، فيما تم إنهاء وعكس صفقة واحدة؛ ليلعب إجمالي المبيعات المكتملة 19 قطعة.





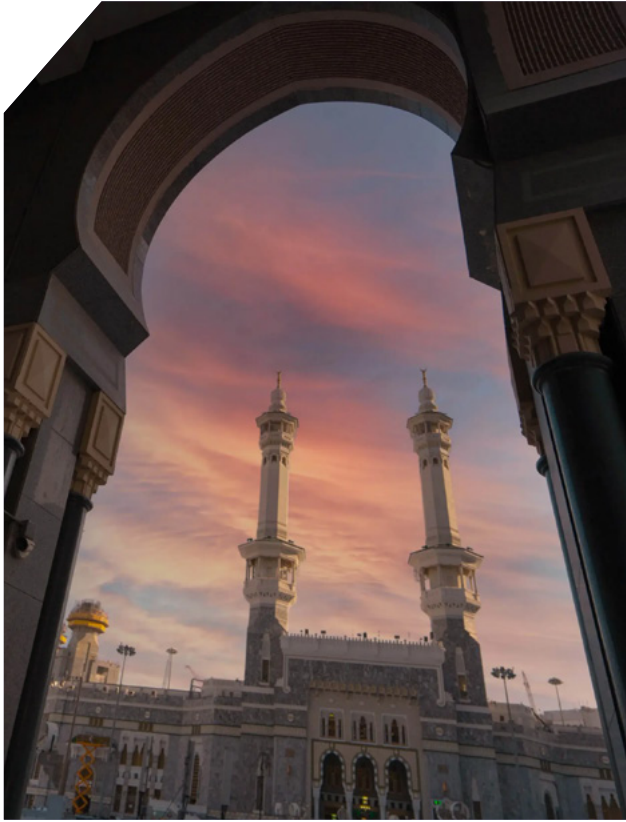
الاتفاقيات التي وقعتها شركة أم القرى للتنمية والإعمار في 2025				
المساحة (متر)	عدد الأراضي	قيمة البيع	الشركة الموقعة	الفرض
2,500	1	255,761,253	صندوق المنزل للاستثمار	تطوير برج سكني
2,704	1	264,943,000	شركة طموح الخليج المالية	تطوير برج سكني
2,359	1	145,331,032	صندوق وثيق رثال روبا الحرم العقارى	تطوير برج سكني
5,369	2	235,053,506	شركة وجهات البيت العقارية	تطوير برجين سكنيين
15,574	5	628,461,196	شركة سقيفة العاصمة (تابعة الى محمد الحبيب)	تطوير 5 أبراج سكنية
2,671	1	145,120,772	شركة جزيل البناء	تطوير برج سكني
2,671	1	195,300,000	شركة شعلة الوادى العقارية	تطوير وحدات سكنية
2,640	1	133,500,000	شركة شعلة الوادى العقارية	تطوير وحدات سكنية
2,500	1	237,359,480	مجموعة موسى عبدالعزيز موسى	تطوير وحدات فندقية
2,386	1	201,461,750	مجموعة موسى عبدالعزيز موسى	تطوير وحدات فندقية
2,440	1	121,980,000	شركة أسوار الفا	تطوير أبراج سكنية
3,060	1	153,024,000	شركة أسوار الفا	تطوير أبراج سكنية
3,835	1	220,610,867	شركة نمو	تطوير وحدات فندقية
3,000	1	227,217,000	شركة صندوق شرق العاصمة	تطوير وحدات فندقية
2,874	1	201,144,112	شركة مدار التاسع	تطوير وحدات فندقية
3,740	1	260,967,986	شركة مدار التاسع	تطوير وحدات فندقية
2,862	1	204,617,985	شركة جزيل البناء	تطوير وحدات سكنية
4,487	1	210,763,264	شركة بلوم للاستثمار السعودية وشركة حياة للتطوير العقارى	تطوير وحدات فندقية
3,261	1	88,473,089	شركة بيوت الخماسية	تطوير وحدات سكنية
3,497	1	128,400,485	شركة بيوت الخماسية	تطوير وحدات سكنية
3,062	1	91,847,400	الديار العربية للتطوير العقارى	تطوير وحدات سكنية
7,409	2	228,410,000	شركة الديار العربية للتطوير العقارى	تطوير برجين سكنيين
2,916	1	89,460,000	شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة	تطوير برج سكني

وقعت شركة أم القرى اتفاقيات لتأجير 28 قطعة أرض لبناء فنادق وشقق فندقية ومراكز تجارية ومستشفيات، وفق خطة تطوير المشاريع الخاصة التي بدأت من عام 2022، وتعكس هذه الصفقات تنوع قاعدة

الأراضي التي تم تأجيرها أو سيتم تأجيرها حسب خطة التطوير للسنوات 2022-2027			
السنة	فنادق وشقق فندقية	مركز تجارى	مستشفى
2022	1	20	3
2023	1	-	-
2024	1	-	-
2025	1	-	-
2026	1	-	-
2027	-	-	-
المجموع	5	20	3

المستثمرين المشاركين في تطوير المشروع؛ ما يُعزّز ديناميكية التنفيذ، ويحدّ من مخاطر الاعتماد على مطوّر واحد. كما تشير إلى انتقال "وجهة مسار" من مرحلة طرح الفرص إلى مرحلة التفعيل الفعلي؛ حيث بدأت الأراضي تتحوّل إلى مشاريع قائمة ضمن منظومة متعددة اللاعبين.

# الأداء المالي لشركة "أم القرى"



من بيع الأصول قبل الانتقال تدريجيًا إلى التشغيل (الفنادق، التجاري، الخدمات).

وبالتالي، فإن الأرباح الحالية تعكس نجاح مرحلة التأسيس، لكنها لا تُمَثِّل بعد الصورة النهائية للنموذج. ويُعدُّ تحيّل التدفقات النقدية العامل الأهم في تقييم جودة الأداء؛ حيث ارتفع صافي النقد من الأنشطة التشغيلية بشكلٍ كبيرٍ إلى 2.15 مليار ريال، مقارنةً بـ443 مليون ريال في العام السابق؛ ما يؤكد أن الأرباح مدعومةٌ بسيولةٍ فعلية، وليست محاسبية فقط.

في المقابل، استمرت التدفقات الاستثمارية عند مستوياتٍ سالبةٍ (1.05 مليار ريال)، وهو ما يعكس استمرار ضخّ الاستثمارات في تطوير المشروع. كما تحوّلت التدفقات التمويلية من موجب 707 ملايين ريال إلى سالب 1.37 مليار ريال، في مؤشرٍ على اعتماد الشركة على السيولة الذاتية، وسداد الالتزامات بدلًا من التمويل الجديد.

تعكس النتائج المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار خلال عام 2025 تحوُّلاً واضحاً من مرحلة بناء الأصول إلى مرحلة تسييل القيمة، بما يتسق مع النموذج الاقتصادي لمشروع "وجهة مسار" القائم على تحويل التدفقات البشرية إلى إيراداتٍ فعلية.

فقد ارتفعت المبيعات بنسبة 59.18%؛ لتصل إلى 2.9 مليار ريال، بالتوازي مع نموّ إجمالي الربح بنسبة 61.7% إلى 1.36 مليار ريال؛ ما يعكس قدرة الشركة على تحقيق هوامش جيدة رغم التوسُّع.

والأهم أن الربح التشغيلي قفز بنسبة 96%، وصافي الربح بنسبة 97%، وهو نموٌّ يتجاوز الإيرادات؛ ما يشير إلى تحسُّن ملحوظٍ في الكفاءة التشغيلية وليس فقط زيادة النشاط.

وبيّن الجدول التالي أبرز مؤشرات الأداء المالي للشركة، خلال عامي 2024 و2025:

قائمة الدخل والأرباح لشركة "أم القرى للتنمية والإعمار" (مليون ريال)			
الإيرادات	عام 2024	عام 2025	التغير
المبيعات	1,824	2,903	59.18%
تكلفة المبيعات	984	1,545	57.03%
إجمالي الربح	840	1,358	61.70%
الربح التشغيلي	558	1,094	96.14%
صافي الربح العائد للمساهمين	499	983	97.23%
ربحية السهم (ريال للسهم)	0.38	0.70	84.21%

وتعكس هذه المؤشرات نموًّا قويًّا في الأداء المالي، مدفوعًا بمرحلة تفعيل الأصول وبدء تحويلها إلى إيراداتٍ فعلية.

لكن القراءة الأعمق تشير إلى أن الجزء الأكبر من الإيرادات لا يزال مرتبطًا ببيع الأراضي وتطويرها، أي أن المشروع لا يزال في مرحلة "تحويل الأصول إلى سيولة" أكثر من كونه في مرحلة التشغيل الكامل. وهو أمرٌ طبيعيٌّ في المشاريع الضخمة؛ حيث تبدأ الإيرادات

وفي المحصلة، تؤكد الأرقام أن شركة "أم القرى" نجحت في تفعيل النموذج الاقتصادي لمشروع "وجهة مسار" على أرض الواقع، لكنها لا تزال في المرحلة الانتقالية بين بيع الأصول وبناء منصة تشغيلية متكاملة. ومع اكتمال المشاريع ودخول المزيد من الأصول في مرحلة التشغيل، من المتوقع أن يتحوّل هيكل الإيرادات تدريجيًا من أرباح رأسمالية إلى تدفقات نقدية تشغيلية مستقرّة، وهو ما سيمثل نقطة التحوّل الحقيقية في قيمة المشروع.

ورغم قوة التدفقات التشغيلية، إلا أن إجمالي التدفق النقدي ظل سالبًا عند 286 مليون ريال؛ ما يعني أن المشروع لا يزال في مرحلة استثمارية كثيفة؛ حيث يتم إعادة ضخ السيولة داخل المشروع بدلًا من تحقيق فائض نقدي نهائي. وهذه نقطة مهمة:

### المشروع لم يصل بعد إلى مرحلة "الحصاد"، بل لا يزال في مرحلة "البناء والتوسّع المدفوع ذاتيًا".

وبمجرد اكتمال الفنادق البالغ عددها أكثر من 40 ألف غرفة وشقة فندقية، ستحوّل شركة "أم القرى" إلى أكبر مشغّل لوجستيّ وسياحيّ في المنطقة المركزية؛ مما يمهد الطريق لطرح عامّ أوليّ (IPO) قد يكون من الأضخم في القطاع العقاري السعودي.



# مستقبل "وجهة مسار".. من مشروع إلى منظومة اقتصادية



في جوهره، لا يُمثّل مشروع "وجهة مسار" دورة تطويرٍ عقاريٍّ تنتهي بالتسليم، بل منصة طويلة الأجل تعتمد على استمرار الحركة (الحج والعمرة) كوقودٍ دائمٍ للنمو؛ ما يمنحه ميزةً نادرةً مقارنةً بأيّ مشروعٍ عقاريٍّ تقليديّ.

وفي المرحلة القادمة، من المتوقع أن ينتقل المشروع من مرحلة "بناء الأصول" إلى مرحلة "تشغيل وتعظيم العوائد"، حيث تبدأ القيمة الحقيقية بالظهور مع ارتفاع نِسب الإشغال الفندقية، وتوسّع الأنشطة التجارية، وزيادة كفاءة التقاط الإنفاق داخل المشروع. وسيقود هذا التحوّل إلى إعادة تسعير الأصول تدريجيًّا، ليس فقط بناءً على الموقع، بل على أدائها التشغيلية وقدرتها على توليد تدفقاتٍ نقديةٍ مستقرّة.

كما أن احتمال شبكة النقل والربط مع قطار الحرمين، إلى جانب التشغيل

المتبقية، وجودة التنفيذ من قِبَل المطوّرين، وقدرة الإدارة على الحفاظ على تجربة الزائر عند مستوى مرتفع؛ إذ إن أي تراجع في هذه العناصر قد يؤثر مباشرة على القيمة الاقتصادية؛ نظرًا لاعتماد النموذج على جودة التجربة بقدر اعتماده على البنية التحتية.

وفي المحصّلة، لا يتجه "مسار" نحو الاكتمال فحسب، بل نحو التحوّل إلى نظامٍ اقتصاديٍّ متكامل؛ حيث تصبح الحركة أصلًا، والتجربة منتجًا، والموقع أداةً لتعظيم القيمة.

ومع نضوج المشروع، سيتحوّل من فكرةٍ تطويريةٍ إلى أحد أهم مراكز توليد الدخل المرتبطة بالحج والعمرة على مستوى العالم الإسلامي.

الكامل للمرافق والخدمات، سيُعزّز انسيابية الحركة داخل المشروع، ويرفع كفاءة تحويل الحركة إلى دخل. ومع مرور الوقت، سيصبح "مسار" نقطة عبورٍ رئيسيةً لغالبية الزوّار؛ ما يعزز قدرته على احتجاز جزءٍ كبيرٍ من الإنفاق داخل نطاقه.

ومن زاويةٍ استثماريةٍ، يُتوقّع أن يتحوّل المشروع إلى أحد أهم الأصول المدوّرة للدخل في القطاع العقاري السعودي، في ظل محدودية الأراضي القريبة من الحرم، واستمرار نموّ أعداد الحجاج والمعتمرين ضمن مستهدفات رؤية المملكة. وتخلق هذه العوامل بيئة ندرّة حقيقية تدعم إعادة تقييم الأصول بشكلٍ مستمرٍّ، سواء عبر البيع أو التشغيل طويل الأجل.

وفي المقابل، يبقى مستقبل المشروع مرتبّطًا بعدة عوامل حاسمة، أبرزها سرعة تطوير الأراضي

# الخاتمة

يُمثّل مشروع "وجهة مسار" نموذجًا متقدّمًا لإعادة هندسة العلاقة بين الموقع والحركة والقيمة، في سياق التحوّل الوطني الذي تقوده المملكة ضمن برنامج جودة الحياة، أحد برامج رؤية المملكة 2030. فالمشروع لا يضيف مباني إلى مكة، بل يُعيد تعريف كيفية تدفّق البشر داخلها، وكيف يمكن تحويل هذا التدفق إلى منظومة اقتصادية مستدامة.

وقد نجح المشروع حتى الآن في تجاوز المرحلة الأكثر تعقيدًا، والمتمثلة في إعادة تشكيل البنية التحتية، وتهيئة الأرض، وبدأ فعليًا بالدخول في مرحلة التشغيل الجزئي، مع ظهور أول مؤشرات العوائد من خلال تشغيل بعض الأصول وارتفاع وتيرة الاستثمار. ومع استمرار تطوير الأبراج والمرافق، يقترب المشروع من نقطة التحوّل الحاسمة؛ حيث تتكامل الكتلة التشغيلية، وتبدأ القيمة الحقيقية بالظهور.

وتشير المؤشرات الحالية إلى أن "وجهة مسار" يتجه نحو التحوّل من نموذج يعتمد على بيع الأراضي إلى نموذج قائم على التشغيل وتوليد التدفقات النقدية المستدامة، وهو التحوّل الذي سيحدّد قيمته على المدى الطويل.

ويستند هذا التحوّل إلى عنصرٍ نادرٍ يتمثل في استمرارية الطلب المرتبط بالحج والعمرة؛ ما يمنح المشروع أساسًا قويًا للنمو طويل الأجل، بشرط الحفاظ على جودة التجربة وكفاءة التشغيل.

**وفي جوهره، لا يُعدّ "وجهة مسار" مشروعًا تقليديًا، بل منصةً اقتصاديةً قائمةً على إدارة التدفقات البشرية؛ حيث تتحوّل الحركة إلى أصل، والموقع إلى أداةٍ لتعظيم القيمة، والتجربة إلى منتجٍ اقتصاديٍّ.**

ومع نضوج المشروع، لن تُقاس قيمته بحجم ما تمّ بناؤه، بل بقدرته على تحسين جودة الحياة وتنظيم تجربة ملايين الحجاج والمعتمرين، وتحويل هذه التجربة إلى عوائد اقتصادية مستدامة؛ ليصبح المشروع بذلك بنيةً تحتيةً اقتصاديةً دائمةً لإدارة أحد أكبر التدفقات البشرية في العالم.

## إخلاء مسؤولية

- تُقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" المعلومات الواردة هنا لأغراض إعلامية فقط.
- لا تُقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي ضمانات صريحة أو ضمنية بشأن دقة أو احتمال أو مدى ملاءمة المعلومات لأي غرضٍ معيّن.
- على الرغم من أن "بروبرتي ميدل إيست ميديا" قد بذلت قصارى جهدها لضمان دقة المعلومات الواردة هنا، إلا أنها لا تتحمّل أي مسؤولية عن أي أخطاء أو سهو أو نقص.
- لا تتحمّل "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضررٍ قد ينتج عن استخدام المعلومات الواردة هنا، أو عن أي قراراتٍ أو تصرفاتٍ يتخذها القارئ بناءً على هذه المعلومات.
- يُنصح القراء بالتحقق من صحة المعلومات من مصادر أخرى، واستشارة المتخصصين قبل اتخاذ أي قراراتٍ بناءً على هذه المعلومات.

propnext  
RIYADH

# Where Real Estate Leaders Meet

Be There in 2027



 Register Now  
[propnext.net](https://propnext.net)

