

١ يونيو، ٢٠٢٦

النشرة اليومية

مسار ومكة للإنشاء والتعمير تحصلان على تعرض لمشروع تطوير الهنداوية بقيمة 6 مليارات ريال سعودي

مسار | آخر سعر: 15.1 ريال سعودي | الأداء على أساس سنوي: -34.2%

مكة | آخر سعر: 90.8 ريال سعودي | الأداء على أساس سنوي: -6.2% | السعر المستهدف وفق الإجماع: 105.0 ريال سعودي

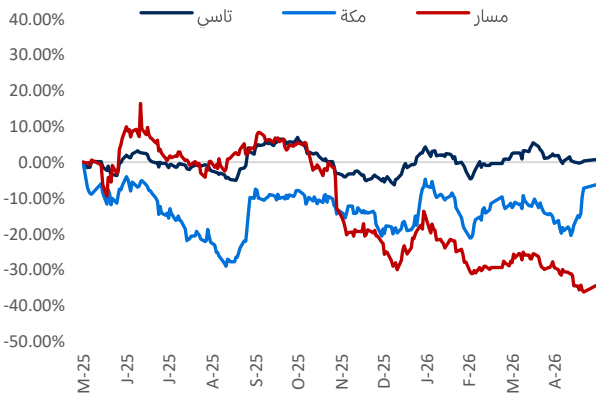
في 31 مايو 2026، حصلت شركة أم القرى للتنمية والإعمار (مسار) وشركة مكة للإنشاء والتعمير على خطابي ترسية من الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة لتطوير موقعي الهنداوية الغربية والهنداوية الجنوبية، بمساحة إجمالية تبلغ حوالي 1.15 مليون متر مربع، وبقيمة تقديرية للمشروع تصل إلى 6 مليارات ريال سعودي. وتأتي هذه الترسية ضمن برنامج أوسع لإعادة التطوير الحضري تقوده الهيئة الملكية ويشمل ستة مواقع في مكة المكرمة بإجمالي قيمة تطويرية تبلغ 13.3 مليار ريال سعودي، ما يجعل مشروع الهنداوية يمثلان حوالي 45% من إجمالي الحزمة. وتضع هذه الترسية كلا من مسار ومكة ضمن المستفيدين الرئيسيين من مبادرات التطوير الحضري المدعومة حكومياً في مكة.

سيتم تنفيذ المشروع من خلال صندوق استثمار عقاري مغلق خاص. وستتولى مسار دور قائد التحالف ومدير التطوير، مع مساهمات نقدية وعينية تشمل علاوات التطوير ورسوم الإدارة وحقوق التسمية. بينما ستشارك شركة مكة للإنشاء والتعمير كشريك مالي، في حين ستعمل شركة الراجحي المتحدة العقارية كشريك تقني. ويتماشى دور مسار مع مسؤولياتها الحالية في وجهة مسار، كما يوسع نطاق تطويرها ليشمل أحياء مجاورة. أما دور شركة مكة للإنشاء والتعمير فيتركز بشكل أساسي على ضخ رأس المال.

يقع المشروع بجوار وجهة مسار ويستفيد من الاتصال بخط قطار الحرمين السريع ومركز مكة المكرمة، ما يمنحه أهمية استراتيجية قوية ضمن محور النمو الحضري في مكة. ومن المتوقع أن يكون المشروع ذا طابع سكني بشكل رئيسي، مع تضمين تحسينات للبنية التحتية لمناطق السكن العشوائي، مع تعويض الملاك المتأثرين إما بوحدات سكنية أو دفعات نقدية. ومع ذلك، فإن غياب تفاصيل حول هيكل الصندوق ومزيج التمويل وجدول تحقيق الإيرادات يحد من وضوح مساهمة الأرباح المستقبلية. وبالنظر إلى فترة التطوير المقدره بخمس سنوات، فمن غير المرجح أن يظهر أي أثر مالي قبل عام 2027. وبالنسبة لمسار، فإن هذه الترسية توسع من خططها التطويرية وتعزز موقعها كشريك مفضل لمشاريع الهيئة الملكية. أما شركة مكة للإنشاء والتعمير، فإن الأثر الربحي المستقبلي سيعتمد على هيكل الصندوق والتدفقات النقدية المرتبطة بالتعويضات. وبينما قد تستفيد الشركتان من معنويات إيجابية مرتبطة بحزمة تطوير بقيمة 13.3 مليار ريال سعودي، فإن الفترة الزمنية من الترسية إلى تحقيق الإيرادات قد تمتد إلى ما بعد التوقعات الأولية، مما يستدعي متابعة دقيقة للإفصاحات المستقبلية مع اكتمال إطار المشروع وهيكل الصندوق.

نلاحظ أن سهمي مسار وشركة مكة للإنشاء والتعمير قد شهدا أداءً أضعف من السوق خلال الـ 12 شهراً الماضية، حيث انخفضت أسعارهما بنسبة 34% و6% على التوالي، مقارنة بارتفاع مؤشر تاسي بنسبة 1%. وبعد الإعلان، ارتفع سهم مسار بنسبة 4% خلال التداولات اللحظية، بينما انخفض سهم شركة مكة بنسبة 2%. ويظهر إجماع بلومبرغ أن السعر المستهدف لشركة مكة يبلغ 105.0 ريال سعودي، ما يشير إلى احتمال صعود بنسبة 16% من سعر الإغلاق الأخير، في حين لا يوجد سعر مستهدف إجماعي من بلومبرغ لسهم مسار حالياً.

الرسم البياني النسبي للأسعار



المصدر: تداول، العربي المالية

تفاصيل المشروع

الموقع	المصدر: إعلان الشركة، العربي المالية
غرب وجنوب الهنداوية، مكة	
منطقة غرب الهنداوية	841,000 متر مربع
منطقة جنوب الهنداوية	308,000 متر مربع
إجمالي مساحة التطوير	1.15 مليون متر مربع
نوع المشروع	تطوير حضري متعدد الاستخدامات
قيمة المشروع	حوالي 6 مليار ريال سعودي
مدة التطوير	5 سنوات
هيكل التطوير	تحالف استراتيجي

المصدر: إعلان الشركة، العربي المالية

إخلاء مسؤولية:

تم إعداد هذا التقرير استنادًا إلى معلومات يُعتقد أنها موثوقة، إلا أن "العربي المالية" لا تقدم أي ضمان أو تعهد، صريحًا كان أم ضمنيًا، بشأن دقة أو صحة أو اكتمال هذه المعلومات، كما لا تتحمل أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر قد ينشأ بأي شكل من الأشكال (بما في ذلك نتيجة الإهمال) بسبب أخطاء أو سهو في هذه المعلومات.

تم إعداد هذا التقرير من قبل "العربي المالية" لأغراض معلوماتية فقط، ولا يُعد، ولا ينبغي اعتباره، نصيحة أو توصية أو عرضًا للبيع أو دعوة للاشتراك أو الشراء أو البيع في أي أوراق مالية. كما لا يشكل هذا التقرير أو أي جزء منه أساسًا لأي عقد أو التزام، ولا يجوز الاعتماد عليه في هذا السياق. كما أن الآراء أو وجهات النظر الواردة فيه قابلة للتغيير دون إشعار مسبق.

يُقدّم هذا التقرير والمعلومات الواردة فيه لأغراض معلوماتية عامة فقط، ولا يراعي أي أهداف استثمارية أو أوضاع مالية أو احتياجات خاصة لأي من المتلقين. كما أنه لم يُعدّ بغرض توجيه المعلومات إلى جهة معينة، بل يقتصر على تقديم معلومات عامة غير مخصصة.