



سَدَن
SADAN
RESIDENCE

على أرض الطمأنينة

ON THE LAND OF TRANQUILITY

ARAB
GROUP
BUILDING WEALTH SHAPING FUTURES

0102#3&4

واحات
العقارية
DHAKA REALTY

خاص وسري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال رسول الله ﷺ
that the Messenger of Allah (ﷺ)

"ما أطيبت من بلد، وأحبك إلي، ولولا أن قومي أخرجوني منك ما سكنتُ غيرك".

"HOW SWEET OF A LAND YOU ARE AND HOW DEAR YOU ARE TO ME, AND IF IT WERE NOT THAT MY PEOPLE EXPELLED ME FROM YOU, I WOULD NOT HAVE LIVED IN OTHER THAN YOU".



سـدن تاور SADAN TOWER

برج سـدن تاور في قلب مشروع مسـار بمكة المكرمة، بالقرب من المسجد الحرام، تم تصميمه كمعلم عصري يعكس روح ثقافة مكة، حيث يجمع بين الموقع الاستثنائي والتصميم المتميز، ليشكل فرصة استثمارية فريدة للمستثمرين الساعين لتحقيق عوائد مميزة.



برج سكني فاخر يقع في قلب مكة المكرمة

ويعتبر جزء من المخطط الرئيسي في مسار مكة المكرمة، حيث يجمع المشروع بين أسلوب العيش العمري والهوية الثقافية في موقع يتميز برؤية استثنائية وسهولة وصول. وبفضل محركات الطلب القوية واستراتيجية البيع المرهنة، يوفر المشروع للمستثمرين فرصة لتحقيق عوائد جاذبة ومتميزة في أحد أكثر أسواق العقار رواجًا في المملكة.

الادوار

- 3 أقبية
- 2 أدوار تسوية
- 3 أدوار منصة
- 17 أدوار متكررة

المدة الزمنية

- مدة المشروع: 5 سنوات
- مدة التطوير: 4 سنوات
- مدة البيع على الخارطة: 3 سنوات
- مدة البيع للوحدات الجاهزة: سنة

العوائد

العائد على الاستثمار 110%
معدل العائد الداخلي 17%

الموقع

يبعد حوالي 1 كم عن المسجد
الحرام

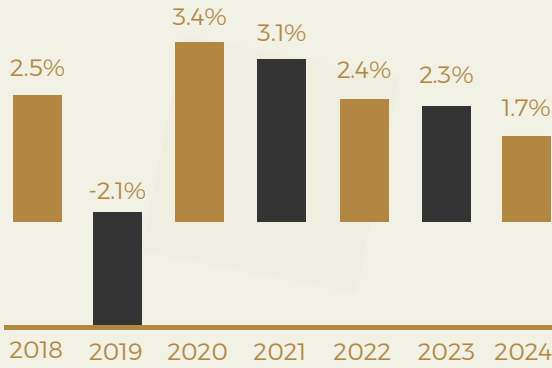
المساحات

مساحة الأرض 2,703 متر مربع
مساحة البناء 50,500 متر مربع
مساحة البيعة 26,200 متر مربع

نظرة عامة على اقتصاد المملكة العربية السعودية

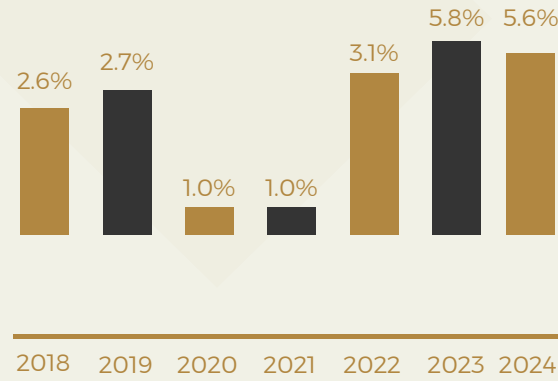
من المتوقع أن يستفيد برج مسار مكة من النمو الاقتصادي القوي في المملكة العربية السعودية، والتضخم المسيطر عليه، وتوسيع فرص الحصول على الرهن العقاري، مدعومًا بتركيبة سكانية من فئة الشباب يتمتعون بقوة شرائية عالية.

معدلات التضخم



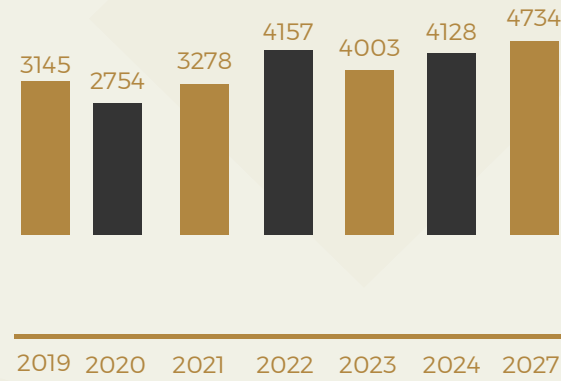
تحول معدل التضخم في المملكة العربية السعودية من معتدل في عام 2018 إلى انكماش قصير في عام 2019 بسبب الظروف العامة الاقتصادية. ثم ارتفع إلى 3.4% في عام 2020 مدفوعًا بانقطاعات سلسلة التوريد المرتبطة بجائحة كوفيد-19 وزيادة تكاليف التدابير الصحية، قبل أن ينخفض إلى 1.7% في عام 2024 مع استقرار الأسعار بفضل السياسات النقدية الأكثر صرامة، مما خلق بيئة تسعير مستقرة تدعم التكاليف المتوقعة وقابلية الاستثمار طويل الأجل وبيئة أسعار فائدة منخفضة.

أسعار الفائدة على القروض قصيرة الأجل



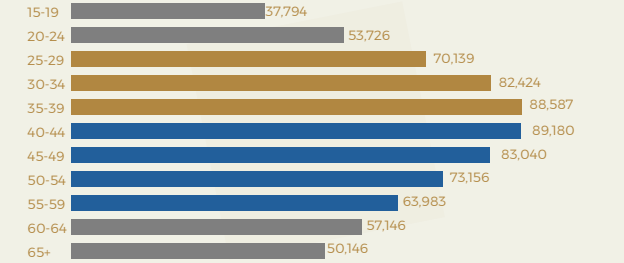
خُفِّضت أسعار الفائدة على القروض العقارية في المملكة العربية السعودية إلى 1.0% في عام 2021 كجزء من التحفيز الاقتصادي وذلك لمواجهة تباطؤ كوفيد-19، ثم زُيِّغت إلى 5.8% في عام 2023 لفتح جماح التضخم، مما قد يُخفِّف مؤقتًا من الطلب على المساكن. ومع ذلك، أفاد صندوق التنمية العقارية بارتفاع نسبة 16.4% في تمويل الرهن العقاري لمستفيدي دعم الإسكان في عام 2024، مما يُشير إلى استمرار الطلب طويل الأجل على الرهن العقاري، والذي من المتوقع أن يكون قويًا بحلول موعد اكتمال برج مسار مكة.

الناتج المحلي الإجمالي (مليار ريال سعودي)



سجلت المملكة العربية السعودية ناتجًا محليًا إجماليًا قدره 4,128 مليار ريال سعودي في عام 2024، مما يشير إلى نمو قوي بمعدل نمو سنوي مركب قدره 5.59% نتيجة للتأثير السلبي لجائحة كوفيد-19 في عام 2019، ومن المتوقع أن تحقق نموًا يصل إلى 4,734 مليار ريال سعودي بحلول عام 2027، مما يدعم الأسس الاقتصادية المتينة التي تعزز الطلب وجاذبية الاستثمار في برج مسار مكة.

معدل الدخل حسب الشرائح العمرية (2024)

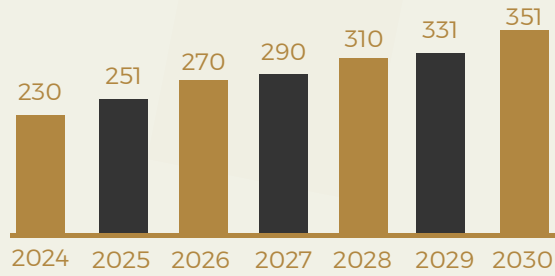


بناءً على بيانات متوسط الدخل الإجمالي حسب الشرائح العمرية لعام 2024 يتضح أن الفئة العمرية ما بين 29 و 44 عاماً تمثل الشريحة الأكثر تأثيراً في هيكل الطلب السكاني داخل المملكة حيث تتمتع هذه الفئة بأعلى مستويات القدرة الشرائية مقارنةً بقية الفئات العمرية ويعكس ذلك مرحلة الاستقرار المهني والمالي التي يبلغها الأفراد في هذه الأعمار والتي تتزامن عادةً مع قرارات محورية تتعلق بتملك المساكن والانتقال إلى وحدات سكنية أعلى جودة وقيمة.

نظرة عامة على اقتصاد مكة المكرمة

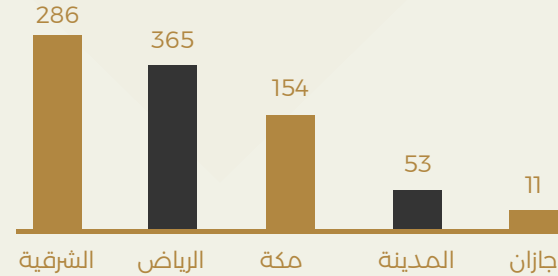
نتيجة للتوسع القوي في الناتج المحلي الإجمالي، وتزايد الاستثمار الأجنبي المباشر، ومرونة السكان، فإن دور مكة المكرمة كمركز سياحي رئيسي في المملكة العربية السعودية يعزز من جدوى الاستثمار في برج مسار مكة

ناتج المحلي الإجمالي لمدينة مكة المكرمة



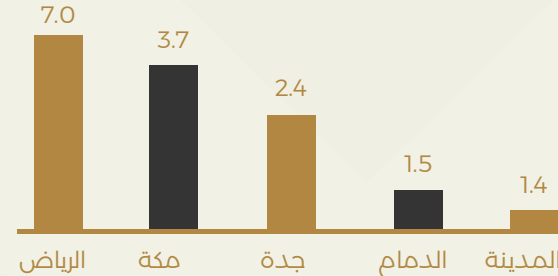
من المتوقع أن يصل الناتج المحلي الإجمالي لمدينة مكة المكرمة إلى 352 مليار ريال سعودي بحلول عام 2030، مما يعكس معدل نمو سنوي مركب قوي بنسبة 7.3%، مما يؤكد الزخم الاقتصادي القوي الذي سيعزز الطلب وإمكانات الاستثمار في برج مسار مكة.

رصيد الاستثمار الأجنبي المباشر في المملكة حسب المنطقة



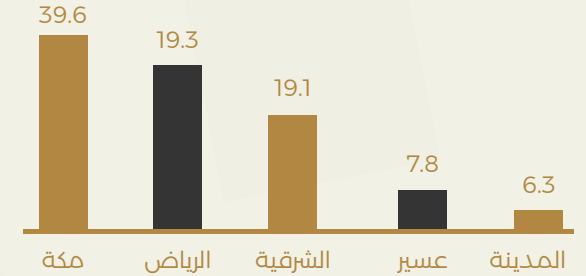
ارتفع رصيد الاستثمار الأجنبي المباشر في منطقة مكة المكرمة من 73.4 مليار ريال سعودي في عام 2015 إلى 154.6 مليار ريال سعودي في عام 2023، مدفوعًا بالسياحة الدينية التي غذت استثمارات الارتفاع والبنية التحتية. وقد أجرت المملكة العربية السعودية تحولًا كبيرًا في سياساتها ويتوقع أن يسمح بتملك الأجانب للعقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة، بهدف تعزيز سيولة السوق وجذب رؤوس الأموال العالمية، مما سيعزز إمكانات الاستثمار وجاذبية برج مسار مكة الدولية.

التعداد السكاني حسب المنطقة الجغرافية في المملكة



على المستوى الإقليمي، تُعد جدة ثاني أكبر مدينة بعد الرياض، تليها مكة المكرمة، أو لتي يبلغ عدد سكانها حوالي 2.4 مليون نسمة، مما يوفر قاعدة طلب محلية قوية تدعم الإمكانيات السكنية وجاذبية برج مسار مكة في السوق.

التعداد السياح الزائرين حسب المنطقة الجغرافية في المملكة

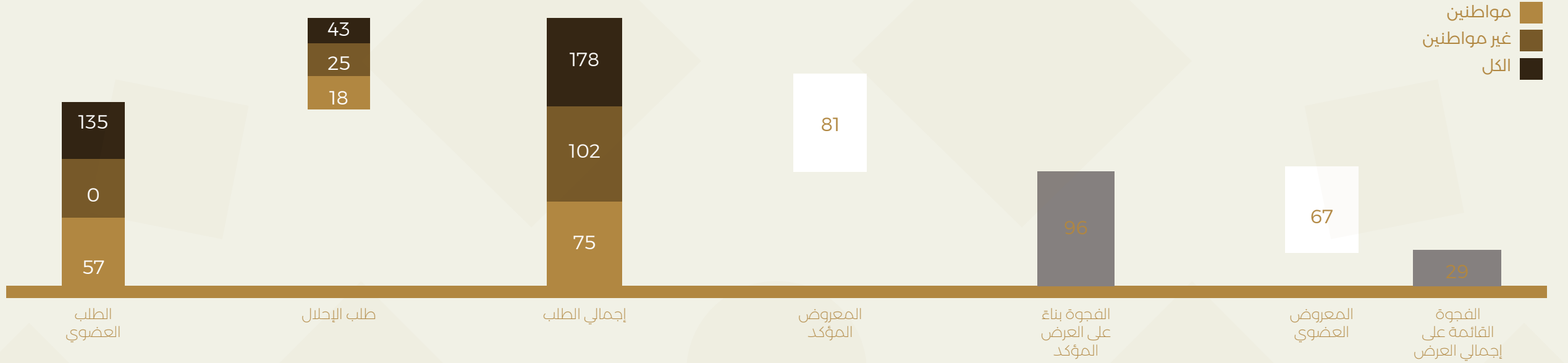


في عام 2023، استحوذت مكة المكرمة (36%) والرياض (18%) والمنطقة الشرقية (14%) مجتمعة على أكثر من 71% من إجمالي الرحلات السياحية في المملكة العربية السعودية.

ولا تزال مكة المكرمة الوجهة السياحية الأبرز، مسجلة 39.6 مليون رحلة، منها 17 مليون رحلة وافدة، مما يعكس نجاح إصلاحات التأشيرات وتحسينات إجراءات العمرة، مما يضمن تدفقًا ثابتًا للزوار يدعم الطلب المحتمل على برج مسار مكة على المدى الطويل.

العرض والطلب على الوحدات السكنية في مكة المكرمة

توقعات العرض والطلب للفترة 2025-2030 (بالآلاف)



التوقعات

سيستمر الطلب السكني في مكة بتجاوز المعروض حتى عام 2030، مع فجوة تُقدَّر بـ 96 ألف وحدة مقارنة بالمعرض العضوي المؤكد، وبـ 29 ألف وحدة حتى بعد إضافة المعرض العضوي. هذا العجز المستمر يدعم معدلات امتصاص قوية للمشاريع النوعية مثل برج مسار مكة.

الطلب

خلال الفترة من 2025 إلى 2030، يُقدَّر إجمالي الطلب القابل للاستيعاب بحوالي 178 ألف وحدة، يتكون من 135 ألف وحدة تمثل الطلب العضوي (78 ألف وحدة من السعوديين و57 ألف وحدة من غير السعوديين)، و43 ألف وحدة تمثل طلب الإحلال (25 ألف وحدة من غير السعوديين و18 ألف وحدة من السعوديين).

العرض

من المتوقع أن ينمو المعرض السكني في مكة من 711 ألف وحدة في عام 2024 إلى 859 ألف وحدة بحلول عام 2030، مما يعكس معدل نمو سنوي مركب (CAGR) يبلغ 3.2%. وسيأتي المعرض الإضافي البالغ 148 ألف وحدة من 81 ألف وحدة ضمن مشاريع مؤكدة (55%)، إضافة إلى 67 ألف وحدة ناتجة عن المعرض العضوي من المطورين الصغار والأفراد.

موقع المشروع

موقع استثنائي يدمج بين الاتصال الإقليمي والمحلي، ويستفيد من عناصر جذب عالية الحركة، بالإضافة إلى دمج العمق الحضري مع البروز المعماري لترسيخ مكانة المشروع كواجهة حضرية مميزة في قلب «مسار مكة»، بما يعزز القيمة الاستثمارية للمشروع



1 كم عن المسجد الحرام
850 م عن جامع الملك عبدالله



600 م عن الحزمة التجارية D
2.5 كم عن الحزمة التجارية A



المعالم القريبة

Nearby landmarks

2.5 كم عن محطة قطار الحرمين



600 م عن محطة المترو (خط 8)



100 م عن محطة الباصات (خط 8)



وسائل النقل

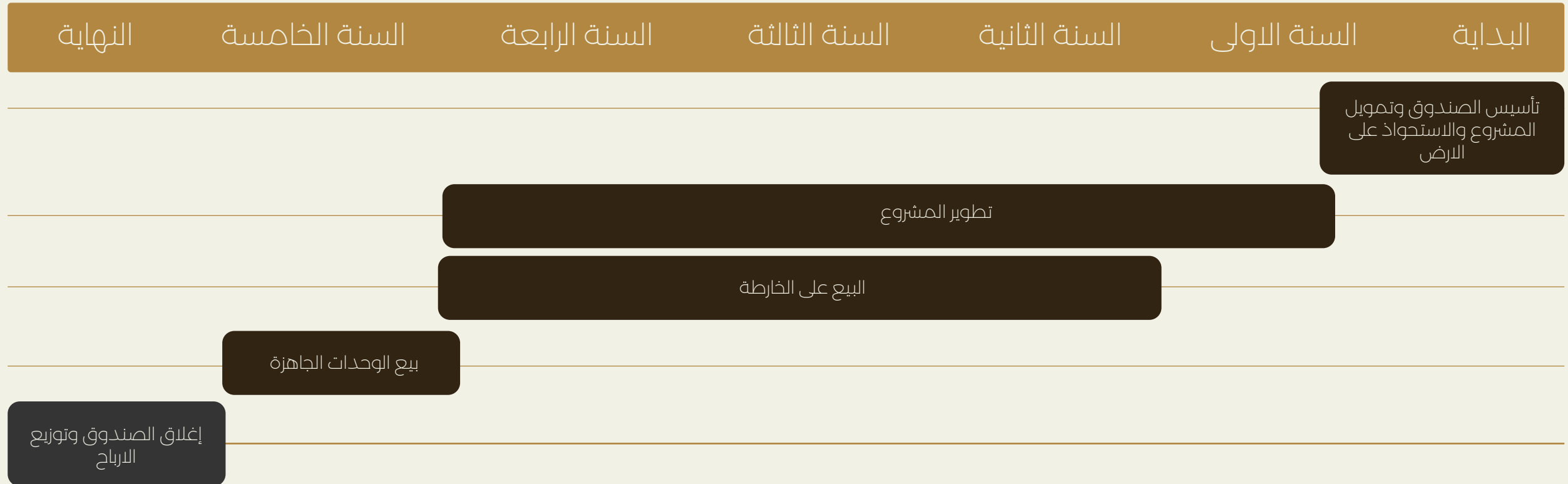
Transportation



من مكة المباركة تنبض الطمأنينة ..
وفي سدن تاور تستقرّ تفاصيلها

الجدول الزمني للمشروع

خارطة طريق تنفيذية لخمس سنوات توازن بين التصميم المرحلي وتثبيت المشتريات المبكر مع حوكمة صارمة للهوامش زمنية لضمان التسليم في الوقت والجودة والتكلفة المستهدفة





بالقرب منك تنبض الطمأنينة

وفي سدن تاور تستقرّ تفاصيلها

المحفزات الاستثمارية

موقع متميز

- يبعد حوالي 1 كم عن المسجد الحرام
- واجهات متعددة بإطلالات مميزة وسهولة وصول للموقع

التكامل مع المشروع العمراني للمنطقة

- جزء من مخطط رئيسي متكامل يشمل فنادق، مساكن، أسواق، مساحات خضراء، وبنية تحتية حديثة.
- ارتباط مباشر بمطاور النقل الرئيسية (قطار الحرمين السريع، المترو، والطافلات السريعة).

طلب عالي وخطة بيع محكمة

- وجود فجوة بين العرض والطلب العالي المدفوع بارتفاع أعداد الحجاج والزوار.
- استراتيجية بيع مرطبة مرتبطة بمواسم الذروة تسرع العملية وتقلل المخاطر.

هيكل استثماري محكم وعوائد مميزة

- عوائد على الاستثمار عالية
- مزيج تمويلي متوازن بين حقوق الملكية والدين والبيع على الطارئة.

دعم حكومي تشريعي وتنظيمي

- التوافق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030
- أقرت المملكة تشريعياً يتيح التملك الأجنبي للعقار في مكة والمدينة، مما يعزز السيولة السوقية والطلب على الوحدات

تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات (SWOT)

نقاط القوة

موقع مميز: مجاور للحرم المكي، بواجهة ثلاثية وإمكانية الوصول إلى ساحة عامة.
جزء من مشروع تطوير حضري رئيسي: جزء من المخطط الرئيسي لمشروع مسار ببنية تحتية متكاملة.
طلب مرتفع: مدفوع بالسياحة، والنمو السكاني، والقروض العقارية، وتوسع الناتج المحلي الإجمالي.
شريك موثوق: مطور ذو خبرة وسجل حافل.
سعر أرض تنافسي: تم الاستحواذ عليه بأسعار مناسبة، مما يقلل من التعرض للمخاطر.

S

نقاط الضعف

استهداف المشترين ذوي الدخل المرتفع: يُحدّد استهداف المشترين الأثرياء من توافر الوحدات، ولكنه يضمن موقعاً متميزاً.
الاعتماد على البنية التحتية: يعتمد على تسليم "مسار" للبنية التحتية في الوقت المناسب.
دخول كثيف رأس المال: يتطلب الموقع المتميز استثماراً أولياً كبيراً.
قيود التصميم: قد تُقيّد قواعد البناء تحسين الوحدات.
قيود الموقع: قد تُعقّد المساحة المحدودة العمليات اللوجستية وتُطيل الجداول الزمنية.

W

الفرص

الملكية الأجنبية: لوائح جديدة تفتح المجال للمشترين الدوليين.
نمو الرهن العقاري: يساهم توسيع صندوق التنمية العقارية والمنتجات المصرفية في دعم الطلب.
العوامل الديموغرافية المواتية: يُشكل جيل الألفية (73% من السكان) محرك الطلب طويل الأجل.
الدعم الحكومي: يتوافق تمامًا مع أهداف رؤية 2030.
نمو السياحة: تنصدر مكة المكرمة الرحلات بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ 5.7%، مما يعزز الإشغال.

O

التهديدات

تقلبات الاقتصاد الكلي: قد تُضعف أسعار الفائدة المرتفعة المعنويات.
تضخم التكاليف: يضغط ارتفاع التكاليف على هوامش الربح.
مخاطر السياسات: تغييرات محتملة في الملكية أو اللوائح.
المنافسة: قد يُؤدّي إطلاق مسارات متعددة إلى تكثيف العرض.
المخاطر الجيوسياسية: قد يؤثر عدم الاستقرار الإقليمي على تدفقات السياحة.

T



خدمات ترتقي بتجربة السكن
Services that Elevate the Residential Experience

المشاريع الاسترشادية

بالنظر إلى مزايا الموقع مقارنةً بالعقارات الأخرى، يُعد متوسط سعر البيع البالغ 35.5 ألف ريال سعودي للمتر المربع متحفظ مقارنةً بأسعار البيع في الموقع. كما تظل أسعار الوحدات في متناول شريحة واسعة من المشترين.

الموقع

سنة الانتهاء

معدل امتصاص السوق

نوع المنتج

متوسط حجم الوحدة

متوسط سعر الوحدة (مليون ريال)

متوسط السعر للمتر المربع

برج الرحمة - ديار الحرم

برج السلام - ديار الحرم

راديسون ريزيدنسز

جميرا جبل عمر

الرصيفة		الرصيفة			ربع ذاخر			الشبكة	
2026		2026			2025			2024	
85%		100%			86%			75%	
شقة	شقة	شقة	شقة	شقة	شقة	استديو	شقة	شقة	
77	121	78	115	202	30	91	93	89	142
2,6	4,1	2,4	3,7	7	0,8	N/A	2,8	8,1	15,4
34,731	33,621	30,814	32,349	34,653	26,333	N/A	30,108	91,610	112,469