



أركان
للإستشارات الاقتصادية

دراسة الجدوى
الاقتصادية لمشروع
عمارة سكنية تجارية

وقف الرضوان

بمكة التابع لجمعية البر الخيرية بالحمنة

KSA

0567840017

www.arkkaan.com



قائمة المحتويات

الدراسة التمهيدية

- 4 الملخص التنفيذي
- 6 نبذة عامة عن الاقتصاد السعودي

الدراسة التسويقية

- 14 مقدمة عامة عن المشروع
- 15 وصف المشروع
- 16 الخدمات المقدمة
- 17 أهداف المشروع
- 21 أهم العوامل التي تؤثر على العرض والطلب
- 32 حجم الطلب على المشروع
- 33 التحليل الرباعي للمشروع: SWOT Analysis
- 36 حجم المنافسين
- 38 خطة التسويق والدعاية

الدراسة الفنية

- 38 موقع المشروع
- 50 احتياجات المشروع من المعدات والتجهيزات
- 51 إجمالي التكاليف الرأسمالية
- 52 المصروفات التشغيلية
- 53 احتياجات المشروع من الكوادر البشرية

الدراسة المالية

- 57 تقدير رأس المال المستثمر
- 57 تقدير رأس المال العامل
- 57 إجمالي الاهلاك للأصول الثابتة للمشروع
- 57 مصادر التمويل
- 58 الإيرادات
- 59 القوائم المالية
- 61 المؤشرات المالية
- 63 الاستنتاجات



أركان
للاستشارات الاقتصادية

دراسة الجدوى التمهيدية



1

الباب الأول



الملخص التنفيذي :

تتمثل فكرة المشروع في إنشاء وقف الرضوان الخيري على أن يكون مقرة في المملكة العربية السعودية بمدينة مكة المكرمة بحي الشرائع مخطط " 4 " وهو عقار سكني تجاري مكون من 8 وحدات سكنية وعدد أربع محلات تجارية وسوف يتم تجهيز العقار لتأجير هذه الوحدات والمحلات لصالح جمعية البر الخيرية بالجمنة وذلك بهدف زيادة مصادر تمويل الجمعية وإنشاء مصدر مستدام لها لدعم مسيرتها نحو مساعدة ودعم الفقراء والمحتاجين ولكافة أنشطتها المتعددة على أن يتم تجهيز العقار بأعلى جودة ممكنة لتقديم خدمات الإيواء بأفضل شكل ممكن وأسعار تنافسية ولسد حاجات الكلب على خدمات الإيواء السكني في مدينة مكة المكرمة ، والجدير بالذكر أن الاحصائيات التقريبية للسوق العقاري السعودي تشير إلى أن حجمه يزيد عن 1,4 تريليون ريال تقريباً ، ويتم تداول نحو 200 مليار ريال سنوياً في السوق من خلال عمليات البيع والشراء في العقارات إضافة إلى المشروعات التطويرية الجديدة التي يقوم بمعظمها القطاع الخاص بدعم من الحكومة . وقد بلغت نسبة مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية 7,5% بنهاية العام 2020 ويستهدف المشروع كافة فئات وشرائح المجتمع السعودي سواءً كان السعوديين و الوافدين ورجال الأعمال وغيرهم ، وسوف يستعين المشروع بمجموعه من المتخصصين في مجال التسويق لرسم وتنفيذ خطة دعائية وتسويقية للمشروع لجعله يحتل مكانه متميزة داخل السوق ووفقاً للحسابات المالية الخاصة بالدراسة فقد بلغت الإيرادات المتوقعة للسنة الأولى 217,600 ريال سعودي والتي تزداد تدريجياً لتصل إلى 609,294 ريال سعودي للسنة العاشرة ، وتبلغ فترة استرداد رأس المال 92 شهراً من بدأ تشغيل المشروع بمعدل عائد على الاستثمار 12% بالإضافة إلى أن المشروع يوفر فرصة عمل لأبناء مدينة مكة .

البيان	القيمة
إجمالي التكاليف الرأسمالية	1,673,420
إجمالي رأس المال العامل	26,580
إجمالي رأس المال المستثمر	1,700,000
توقعات الإيرادات للسنة الأولى	217,600
توقعات الإيرادات السنوية للسنة الخامسة	378,323
توقعات الإيرادات السنوية للسنة العاشرة	609,294
صافي الربح بعد الزكاة والضرائب للسنة الأولى	71,243
صافي الربح بعد الزكاة والضرائب للسنة الخامسة	184,653
صافي الربح بعد الزكاة والضرائب للسنة العاشرة	323,471
معدل العائد علي الاستثمار	12%
معدل العائد الداخلي	9%
معدل العائد على حقوق الملكية	7%
نسبة مجمل الربح للإيرادات	99%
نسبة صافي الربح للإيرادات	49%
نقطه التعادل %	63%
نقطه التعادل بالمبيعات	171,742
فترة الاسترداد / شهور	92
صافي القيمة الحالية للمشروع	1,531,310
فرص العمل التي يوفرها المشروع	1



تم اختيار مشروع عقار استثماري وذلك لعدة أسباب :

معايير التقييم الكلية	معايير التقييم الجزئية
السوق : استهدفنا سوق المملكة وخاصة منطقة مكة المكرمة عن غيرها من مدن المنطقة نظراً لعدد السكان المتزايد فيها وتواجد جميع مقومات نجاح المشروع	مستوى الطلب (4)
	احتمالات الطلب في المستقبل (4)
	تعتبر خدمات الإيواء التي يقدمها المشروع من تأجير الوحدات السكنية بشكل شهري أو سنوي ، من الخدمات المستمرة والهامة لمختلف فئات وشرائح المجتمع حيث الحاجة لهذه الخدمات امر في غاية الضرورة والأهمية وخاصة في ظل تزايد السكان وارتفاع معدلات النمو السكانية إلى 2,4% سنوياً بجانب نمو معدلات السياحة الداخلية في المملكة . مع تطور أهداف ورؤى المملكة ، وازدياد الاهتمام بالقطاع العقاري وزيادة أعداد الوافدين داخل المملكة سوف يزداد الطلب على خدمات المشروع .

معايير التقييم الكلية	معايير التقييم الجزئية
الجوانب الاجتماعية	درجة تلوث البيئة (1)
	درجة الاعتماد على عمالة محلية (2)
	المنافع الجالبة للمشروع (3)
	يخدم المشروع المجتمع من خلال تقديم خدمة أساسية ولا ينتج عنها أي نسب تلوث . يخدم المشروع المجتمع من خلال توظيف العمالة محلية وأجنبية. المشروع يؤدي إلى التوسع في حجم الخدمات المقدمة

تقدير العمر الاقتصادي للمشروع :

العمر التشغيلي للمشروع	العمر الاقتصادي للمشروع
يتحدد العمر التشغيلي للمشروع بالفترة الزمنية التي يزاول المشروع نشاطه الإنتاجي فيها . ومن المتوقع أن يستمر التشغيل لمدة 10 سنوات ويزيد	الفترة التي يتم فيها تحقيق الأرباح ومن المتوقع أن يتراوح مدة العمر الاقتصادي إلى 10 سنوات
لا يؤثر التقدم التكنولوجي على العمر التشغيلي للمشروع	الاستفادة من التقدم التكنولوجي في برامج المحاسبة والإدارة .
تقدم طرق التشغيل (تقدم تكنولوجي)	



نظرة عامة عن الاقتصاد السعودي:-

يتمتع الاقتصاد داخل المملكة بالقوى والمتانة وأسواق مستقرة ، حيث تتبع المملكة نظام آليات السوق الذي يقوم على العرض والطلب وعلى المنافسة ولا توجد قيود على عمليات الصرف الأجنبي، كما لا يوجد حظر أو قيود كمية على الواردات من السلع باستثناء عدد قليل من السلع الممنوع استيرادها لأسباب شرعية أو تتعلق بالأمن القومي وحماية الصحة العامة للمواطنين ، وتتسم التعرفة الجمركية على الواردات بالانخفاض بل وتعفى بعض السلع الأساسية المستوردة من الرسوم الجمركية على الواردات من احتياطات النفط في العالم وتصنف بأنها أكبر الدول المصدرة للنفط والجدير بالذكر أن المملكة هي الدولة الوحيدة التي أحرزت تقدماً استثنائياً على مستوى الشرق الأوسط والخليج العربي في تقرير الكتاب السنوي للتنافسية العالمية 2020 الصادر من مركز التنافسية العالمي فحصلت على المرتبة 24 متقدمة مرتبتين عن العام 2019 ، وقد أظهرت المملكة العربية السعودية تحسن في 3 من أصل 4 محاور رئيسية يقيسها التقرير ، وهي محور الأداء الاقتصادي وتقدمت فيه المملكة من المرتبة 30 إلى المرتبة 20 ومحور كفاءة الأعمال والتي تقدمت فيه من المرتبة 25 إلى المرتبة 19، ومحور البنية التحتية الذي تقدمت فيه من المرتبة الـ 38 إلى المرتبة الـ 36 ، وقد حققت المملكة مراتب متقدمة في مؤشرات فرعية ، والتي من أبرزها حصول المملكة على المرتبة الأولى عالمياً في نمو القوى العاملة والمرتبة الثانية عالمياً في مؤشر أسعار المستهلك والمرتبة الثالثة عالمياً في نمو صادرات الخدمات التجارية ، كما احتلت المرتبة 10 عالمياً في مرونة الاقتصاد ومحفزات الاستثمار ودعم الخدمات البنكية والمالية للأعمال ، واحتلت المملكة المرتبة 15 في إجراءات بدء عمل تجاري ، وقد صنفت المملكة بحسب مؤشرات التقرير في المرتبة 8 من بين دول مجموعة العشرين ، متفوقه بذلك على دول ذات اقتصادات متقدمة في العالم مثل روسيا واليابان وإيطاليا والهند وتركيا ، وجاءت المملكة العربية السعودية ضمن الاقتصادات العشرين الأكبر عالمياً في المركز الثامن عشر عند 792,96 مليار دولار بينما بلغ نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي 23,14 ألف دولار ، حسب بيانات البنك لدولي ، وقد بلغ عدد السكان يقارب 32,9 مليون نسمة ، ويشير التقرير الصادر من صندوق النقد العربي السعودي "ساما" إلى أن الاقتصاد السعودي حقق تطورات إيجابية في معظم قطاعاته خلال عام 2019، حيث سجل الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة نمواً نسبته 0,3% بدعم من القطاع غير النفطي الذي حقق تطورات إيجابية وسجل نمواً نسبته 3,3 ، والجدير بالذكر أن الاقتصاد السعودي سجل أداءً أفضل من أغلب دول مجموعة العشرين خلال الربع الثاني لعام 2020م رغم أزمي كورونا وتراجع أسعار النفط ، ورغم أثر جائحة كورونا وانخفاض أسعار النفط إلا أن تراجع نمو اقتصاد المملكة بنسبة 7% مقارنة بنفس الفترة لعام 2019م كان ضمن الأقل بين دول مجموعة العشرين وحلت السعودية في المركز الخامس بين دول المجموعة ، وقد توقعت وزارة المالية السعودية أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي تراجعاً بنسبة 3,8% في عام 2020م ، كما أنه من المتوقع حدوث تحسن في الأداء الاقتصادي ، مستفيداً من حزم الإصلاحات الاقتصادية والمالية التي أقرتها الحكومة لتحقيق تطلعات رؤية المملكة 2030 ، وقد أظهر الاقتصاد المحلي مرونة في امتصاص الصدمات الاقتصادية نتيجة تذبذب أسعار النفط خلال السنوات السابقة وذلك بفضل استمرار الإنفاق الحكومي على المشاريع التنموية وبدعم من برامج رؤية المملكة 2030 التي ساهمت في تجديد أثار تلك الصدمات واستمرار الجهود الدولية الهادفة إلى رفع كفاءة الاقتصاد المحلي وتنويع قاعدته الإنتاجية ، وتستهدف ميزانية البلاد لعام 2021 على المدى المتوسط استمرار الصرف على المشاريع الكبرى وبرامج تحقيق الرؤية ، وعلى منظومة الدعم والإعانات الاجتماعية ، وحزم التحفيز ، ومع تعافي الطلب المحلي من إجراءات الإغلاق عام 2020 يرى أعضاء لجنة "FocusEconomics" أن الناتج المحلي الإجمالي سوف ينمو بنسبة 3,7% في عام 2021م وفي عام 2022م سوف ينمو بنسبة 2,9% .



القطاع الخدمي في المملكة العربية السعودية :

يمثل القطاع الخدمي جزءاً مهماً من الاقتصاد في المملكة العربية السعودية الذي يديره الأفراد أو الشركات من أجل الربح ولا يخضع لسيطرة الدولة ، نظراً لوجود مشاركة قليلة أو معدومة من الحكومة فإنه يهدف إلى كسب المال وتوظيف المزيد من العمال أكثر من القطاع العام ويعتبر القطاع الخدمي مهتم بتقديم الخدمة للناس ، وهناك فرص كثيرة لدى القطاع الخاص والعام للاستثمار بالقطاع الخدمي الذي يعول عليه في زيادة الناتج المحلي ويزداد مع الوقت لأن القطاع الخدمي هو أكبر مجال يستوعب تشغيل الأيدي العاملة الوطنية وينضم إلى القطاع الخدمي خدمات ترفيهيه ومنها خدمات تقديم (المشروبات والمطاعم و الكوفي شوب و المقاهي للمشروبات و المجمعات الترفيهية) وغيرها من الخدمات المقدمة ويعتبر القطاع الخدمي شريان أي اقتصاد والتهاون في جودة خدماته أو في مستويات الخدمة التي يقدمها يعكس مستوي اهتمام صناع القرار بالاقتصاد الوطني وبالخدمات التي يتم تقديمها للمستهلك ولذلك يمثل القطاع الخدمي جزءاً مهماً من الاقتصاد بل أن القطاع الخدمي يمثل الجزء الأكبر في الاقتصاد العالمي ويعتبر القطاع الخدمي صناعة وعلماً فهو الذي يهتم بإنتاج الخدمات بدلا من السلع الملموسة مثل : السيارات والطائرات والآلات والمعدات فالقطاع الخدمي: هو الذي يهتم بتقديم الخدمة للناس من خدمات ترفيهية و مصرفية واتصالات وتجارة الجملة والتجزئة وخدمات الهندسة والطب والسياحة والنشاطات الاقتصادية غير الربحية: كخدمات العملاء والخدمات الحكومية التي تتضمن التنمية والدفاع عن البلد وحفظ الأمن الداخلي والخارجي.

مساهمة القطاع الخدمي في الاقتصاد السعودي:

يعد قطاع الخدمات ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية إلى جانب القطاعين الآخرين المكونين للناتج المحلي (الصناعي والزراعي). حيث يضم الناتج المحلي لقطاع الخدمات خمسة أنشطة رئيسية وهي تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق والنقل والتخزين والمعلومات والاتصالات وخدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال وخدمات جماعية واجتماعية وشخصية وخدمات حكومية كما تسعى وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية لتشجيع وتنمية القطاع الخدمي في السعودية من خلال تسهيل إجراءات الحصول على التراخيص اللازمة، والإسهام في معالجة القضايا والمعوقات التي تحول دون تطوير وتنمية القطاع، ليتواءم مع «رؤية 2030» التي تركز على تنمية الخدمة وزيادة مشاركة القطاعات غير النفطية في الناتج الإجمالي بالإضافة إلى أن قطاع الخدمات من أكثر القطاعات كثافة في العمالة وبالتالي فالتركيز عليه وتنميته قد يساهم بشكل كبير في حل مشكلة البطالة بين المواطنين السعوديين ، و تحتل المملكة العربية السعودية المرتبة الأولى في الشرق الأوسط من حيث ناتج قطاع الخدمات حيث يبلغ ناتج قطاع الخدمات في المملكة وفقاً للهيئة العامة للإحصاء أسهم قطاع الخدمات بنسبة 55.1% في الناتج المحلي الإجمالي السعودي بالأسعار الجارية للربع الأول 2020 (الاقتصاد السعودي)، بناتج قيمته نحو 380.8 مليار ريال، وارتفعت قيمة الناتج المحلي لنشاط الخدمات 3.6% خلال الربع الأول 2020، بزيادة قيمتها 13.3 مليار ريال عن المستويات البالغة 367.4 ريال في الربع الأول من 2019. و يأتي ذلك على الرغم من انكماش الناتج المحلي الإجمالي السعودي بالأسعار الجارية خلال الربع الأول 2020 بنسبة 3.2%، ما يعكس مستقبلاً واعداً للقطاع محلياً. وأسهم قطاع الخدمات بنسبة 60.6% في الناتج المحلي الإجمالي السعودي بالأسعار الجارية للربع الثاني 2020 (الاقتصاد السعودي)، بناتج قيمته نحو 342.1 مليار ريال، في حين بلغ الناتج المحلي الإجمالي لجميع القطاعات والأنشطة الاقتصادية في المملكة نحو 564.2 مليار ريال. وتراجعت قيمة الناتج المحلي لنشاط الخدمات 7% خلال الربع الثاني 2020، وبفارق بلغ 27.1 مليار ريال عن المستويات البالغة 369.2 ريال في الربع الثاني من 2019، بسبب أزمة فيروس كورونا الذي أدت إلى وقف الأنشطة المختلفة . وجاء نشاط " الخدمات الحكومية " (



المتعلقة بجميع المصالح الحكومية ووحدات الإدارة المركزية والمحلية وأجهزة الدفاع والأمن والعدالة والوحدات المختصة بتخطيط التنمية الاقتصادية وتخطيط الرفاهية الاجتماعية والتعليم والصحة والثقافة والخدمات الاجتماعية ، التي تقدم مجاناً أو بسعر رمزي وهيئات الضمان الاجتماعي.) في المرتبة الأولى من حيث نسبة المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي للقطاع للربع الثاني 2020 حيث ساهم بنسبة 40.5 % بقيمة نحو 138.4 مليار ريال. تلها خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال " 27.2 % وقيمة 92.99 مليار ريال. وجاء في المرتبة الثالثة : نشاط " تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق " الذي كان الأكثر تضرراً خلال هذه الفترة جراء فيروس كورونا فساهم هذا النشاط في الربع الثاني لعام 2020 بنسبة 17% وقيمة 58.17 مليار ريال ، متراجعاً بنسبة 18% عن نفس الفترة (الربع الثاني) لعام 2019، يليه في المرتبة الرابعة نشاط "النقل والتخزين والاتصالات" (النقل البري والنقل المائي والنقل الجوي والنقل عبر الأنابيب والتخزين وخدمات البرق والبريد والهاتف وتشمل أنشطة النشر وإنتاج الأفلام والبرامج التلفزيونية والتسجيلات الصوتية والإذاعة وخدمات المعلومات) ساهم هذا النشاط بنسبة 10.9 % وقيمة 37.14 مليار ريال. وجاء في المرتبة الخامسة نشاط "خدمات جماعية واجتماعية وشخصية" (وهي الخدمات المنزلية المقدمة للعائلات فيما بينها، وأنشطة التعليم، وأنشطة الصحة، وأنشطة العمل الاجتماعي، وأنشطة الرعاية، وأنشطة الرياضة والتسلية والترفيه والثقافة والفنون، وأنشطة دور الإيواء، وأنشطة المكتبات والمتاحف، وأنشطة الألعاب) بنسبة مساهمة 2.7 % وقيمة 15.35 مليار ريال. ومن المتوقع أن يسجل قطاع الخدمات نمواً متسارعاً خلال السنوات المقبلة في ظل المشاريع السياحية والترفيهية الضخمة المعلن عنها ضمن رؤية المملكة 2030 ومنها مشروع القدية ومشروع البحر الأحمر ومشروع نيوم وكذلك تطوير مدينته العلاما سيساهم بمليارات الريال في الناتج المحلي الإجمالي . وفي هذا الشأن، تعد السعودية واحدة من أكثر دول الخليج التي تسعى إلى زيادة حجم الاستثمار في القطاع الخدمي في البلاد، وترتكز السعودية على عدة مقومات رئيسية تجعلها بلدًا مناسبًا لنجاح القطاع الخدمي، حيث تتلخص هذه المقومات في الثروات الطبيعية المتعددة التي تمتلكها البلاد، ووفرة الأيدي الوطنية المؤهلة، والموقع الجغرافي المميز، بالإضافة إلى توافر الأراضي، والسيولة المالية التي تمهد لإقامة الخدمات، والقوة الشرائية المتعلقة بالمستهلك النهائي. وتأتي هذه التطورات في الوقت الذي رصدت فيه السعودية عام 2016، نحو 53 فرصة استثمارية خدمية في مختلف مناطق البلاد، وذلك في وقت بدأت فيه هيئة المدن الصناعية السعودية بقيادة القطاع الخدمي المحلي نحو تحول كبير للغاية، وهو التحول الذي من شأنه أن يقود إلى تحقيق أهم ملامح الاستراتيجية الوطنية بعيدة المدى لاقتصاد البلاد. وتأتي عملية تقديم الأراضي الخدمية المطورة بأسعار رمزية للغاية، بوصفها من أهم أدوات الدعم التي تقدمها السعودية للمستثمرين في القطاع الخدمي، إضافة إلى تقديم قروض مالية مرتفعة لهؤلاء المستثمرين الخدمات في السعودية حالياً، وبحسب هيئة المدن الصناعية السعودية، فإن الاستراتيجية الوطنية للخدمات تقدم رؤية وطنية للدور المحوري لقطاع الخدمة في النمو وفي التنمية، وفي ترسيخ واستدامة الثروة في المملكة، عن طريق تعظيم عائدات ثرواتها الطبيعية واستثمارها لتوطين الخبرات البشرية المنتجة ولتنويع الاقتصاد، كما تقدم رسمياً لوسائل تحقيق ذلك الدور، بما في ذلك آليات الإدارة الفعالة والقوانين المحدثة والتمويل اللازم.



أركان
للاستشارات الاقتصادية

دراسة الجدوى التسويقية



الباب الثاني



مقدمة عامه عن المشروع :

يعد السوق العقاري ركناً أساسياً في المنظومة الاقتصادية العالمية، وتعتمد العديد من الدول على هذا القطاع اعتماداً كبيراً، وهو أحد القطاعات التنافسية التي تتأثر بالعديد من العوامل، ما يجعله متذبذباً أحياناً، ومع ذلك فإن الاستثمار في القطاع العقاري لا يخسر أبداً ، ولدى السوق العقاري قدرة على التأثير الإيجابي بكافة أنشطة ومجالات الاستثمار الحالية والمحتملة لدى كافة الاقتصاديات، كما برهن القطاع على قدرته العالية على التأقلم مع أكثر الظروف تقلباً وضبابية، إذ شكّل في كثير من الأوقات حواجز مقاومة إيجابية في مواجهة التحديات المالية والاقتصادية والسياسية الضاغطة، وذلك بكونه محفظة استثمار في الأصول المعمرة، وملاذناً آمناً للاستثمارات والسيولة، التي تدفع الأخيرة للبقاء بعيداً عن المخاطر المباشرة وغير المباشرة إذا ما قورن ببقية الخيارات الاستثمارية التي يوفرها الحراك المالي والاقتصادي، فيما تشهد العقارات السكنية المزيد من الجاذبية والطلب وتماسك القيم، وتتجه نحو المزيد من الارتفاع خلال السنوات القادمة حيث أصبح مجال العقارات من أهم المجالات التي تسيطر على الساحة فالجميع يبحثون وبشكل مستمر عن المسكن، فالكامل يبحث عن البيع والشراء في مختلف الدول وكذلك البحث عن محلات تجارية أو مقرات إدارية في مواقع متميزة في الدولة أو المنطقة. و نظراً لكثرة وتنوع الأعمال في المجتمع السعودي واعتبار المملكة محط أنظار جميع دول العالم للاستثمار بها وإقامة المشروعات على أرضها وتوافد العمالة إليها مما جعلها خلية عمل كبيرة حيث يعتبر هذا المناخ الاستثماري مولداً لحركة رجال المال والأعمال والاستثمار لاستغلال رؤوس الأموال في جميع مدن المملكة على كافة مستوياتها . وللقطاع العقاري دور واعد في المملكة العربية السعودية ، في جوانب عديدة من أهمها الدور المأمول منه في تنوع مصادر الدخل، وتطوير البنية التحتية، وتنفيذ المشاريع ذات الصلة بالسياحة والترفيه، إضافة لمشاريع الإسكان وتمليك المواطنين للمساكن، بجانب توفير فرص العمل بما يساعد على توظيف المواطنين . تماشياً مع رؤية المملكة 2030 ، حيث بلغت مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي 7.5% و تستهدف الهيئة العامة للعقار الوصول بنسبة مساهمة القطاع في الاقتصاد إلى 8.8% ، وساهم في دعم القطاع بنسبة كبيرة وعودته لنشاطه وازدهاره مرة أخرى بعد تأثره بأزمة كورونا ، القرار الملكي بإعفاء الصفقات العقارية من ضريبة القيمة المضافة الـ 15% وفرض ضريبة 5% يعفى من دفعها المسكن الأول لنحو مليون ريال. من أجل تنشيط الاقتصاد السعودي باعتبار أن القطاع العقاري أحد أهم محركات نمو الناتج المحلي وفي نفس الوقت تحقيق هدف رؤية المملكة 2030 بتحقيق هدف تعزيز ملكية السعوديين للمساكن إلى 70% بحلول 2030 لتحقيق الرفاهية للمواطن السعودي والوصول إلى مجتمع حيوي مع استمرار العمل بإعفاء إيجارات العقارات السكنية من الضريبة المضافة .

ومن هنا تأتي أهمية المشروع حيث انه لا شك أن مشروع وقف الرضوان الخيري التابع لجمعية البر بالحمنة (عمارة سكنية تجارية) أصبح من المشروعات الهامة ذو الربحية العالية والتي تنال حظاً وافراً من الاهتمام من قبل المستثمرين .





وصف المشروع :

تتمثل فكرة المشروع في إنشاء عقار استثماري تجاري في المملكة العربية السعودية على أن يكون مقره تحديداً في حي الشرائع مخطط رقم 4 وهذا العقار وقف خيرى تابع لجمعية البر الخيرية بمركز الحمنة لدعم مسيرتها الخيرية نحو مساعدة الفقراء والأيتام والمحتاجين والأرامل ، ويتكون العقار من الدور الأرضي (4 محلات تجارية)، الدور الأول (شقتين) مكونة من (غرفة+صالة+ مطبخ + 1 حمام)، الدور الثاني (شقتين) مكونة من (3 غرفة ،+ صالة+مطبخ (شقتين) مكونة من (2 حمام) ، الدور الثالث (شقتين) مكونة من (3 غرفة ،+ صالة+مطبخ + 2 حمام)، الملحق (شقتين) مكونة من (غرفة+صالة+ مطبخ + 1 حمام)، على أن تطرح هذه الوحدات والمحلات للإيجار وتشغيلها لصالح الجمعية لمساعدة الفقراء والمحتاجين وفقاً لما تسعى له الجمعية نحو تحقيق أثر مستدام للفقراء والمحتاجين وتقديم لهم برامج نوعية مميزة ، وتحقيق الوصول نحو الريادة في العمل الخيري ، على أن يتم تجهيز العقار بأفضل الإمكانيات الموجودة لتقديم خدمة الإيواء السكني بأعلى جودة ممكنة وباستخدام أحدث وسائل التكنولوجيا لتلائم جميع الأذواق وتقديمها بأسعار تنافسية لاحتلال العقار لجزء كبير من سوق الوحدات السكنية في مدينة مكة المكرمة ، ويستهدف المشروع قطاع السكان السعوديين والوافدين ، وسوف يعمل المشروع وفق خطة تسويقية ودعائية معده من قبل وعلى يد كادر متخصص في التسويق . وتعتبر مشاريع العقارات من المشاريع المربحة جداً وتوفر داخل دائم لصحابها . تعتبر العقارات من أكثر الأشياء التي تزداد قيمتها بمرور الزمن

رؤيتنا : الوصول نحو الريادة في العمل الخيري والتوسع في أعمال وأنشطة الجمعية لسد احتياجات جميع الفقراء في المملكة .

هدفنا: احتلال جزء كبير من سوق القطاع العقاري والسكني في المنطقة لدعم مسيرة وأنشطة الجمعية وتحقيق هدفها نحو الوصول إلى الاكتفاء الذاتي للفقراء والمحتاجين .

رسالتنا : مساعدة الفئات المحتاجة مالياً وعينياً بما يحفظ كرامتهم ويكسبهم مهارات النجاح في الحياة ، وذلك من خلال توفير مصادر مالية مستدامة .



الخدمات المقدمة :

يقوم المشروع بتقديم الخدمات الآتية :

- شقق سكنية .
- محلات تجارية .



شقق سكنية

الخدمات المقدمة

يقوم المشروع بتقديم الخدمات الآتية



محلات تجارية



أهداف المشروع :-

تنقسم أهداف المشروع إلى خمس أقسام :

أولاً: أهداف شخصية لصاحب المشروع منها:-

- تحقيق عائد ربحي جيد للقائم على المشروع وتحقيق نجاح وتميز في البيئة العملية.
- عمل علاقات عملية تساعده على التوسع في المستقبل في نشاطاته العملية والدخول في استثمارات جديدة.

ثانياً: أهداف اجتماعية:-

- توفير فرص عمل لأبناء مدينة مكة المكرمة .
- تحسين الوضع الاقتصادي للعاملين بالقطاع العقاري والخدمي .
- يهدف المشروع إلى تمويل جمعية البر لتحقيق الاستقرار المالي لها والتي تعمل بدورها على مساعدة الفقراء والمحتاجين والأيتام .
- يساهم المشروع نشاط الجمعية للوصول إلى الريادة في التنمية المجتمعية بمكة المكرمة والوصول بالفئات المستفيدة إلى الاكتفاء الذاتي .
- تساهم إيرادات المشروع في التوسع في الأنشطة التي تقدمها الجمعية .
- توفير فرص عمل للسعوديين توافراً مع رؤية المملكة في السعودية وخفض معدل البطالة 2030 .
- المساهمة في سد جزء من الطلب على الخدمات السكنية في مدينة مكة المكرمة .
- تشجيع الشباب السعودي على القيام بالمشاريع المختلفة والدخول في سوق العمل .

ثالثاً: أهداف اقتصادية :-

- تحسين الوضع الاقتصادي للعاملين بالمشروع.
- المساهمة في انتعاش الحركة الاقتصادية داخل الدولة.
- تغطية جزء من الطلب على خدمات المحال التجارية والخدمات السكنية .
- المحافظة على مستوى أسعار منافس يمكن المشروع من الحصول على حصته المستهدفة .
- المساهمة في النهوض بالاقتصاد الوطني السعودي.
- تطور و نمو القطاع العقاري داخل المملكة .
- زيادة حجم سوق العقارات والوحدات السكنية في المملكة .

رابعاً: الأهداف التسويقية :-

- العمل في الحصول على تنامي إيجابي مستمر ملحوظ في أعداد المتعاملين مع المشروع.
- جعل التكاليف التسويقية نسبة مئوية من الإيرادات .
- العمل في الحصول على تنامي إيجابي مستمر في إيرادات المشروع .

خامساً: الأهداف المالية :-

- العمل على مضاعفة معدلات النمو لكل سنة مستقبلية .
- العمل على تقليل التكاليف التشغيلية المتغيرة .
- العمل على زيادة هامش الربح



عوامل نجاح المشروع :

1. توظيف فريق عمل كفء وذو خبرة كبيرة في طريقة التعامل مع الزبائن ونيل رضائهم .
2. تجهيز العقار بأجود الخامات وفرشة بأفضل الأثاث .
3. التأكد من توفير كافة المرافق التي يحتاجها السكان من كهرباء ومياه وغيرها .
4. تصميم الوحدات بتصاميم عصرية وجذابة .
5. تجهيز الشقق بمساحات مناسبة ومريحة .
6. تقديم عروض وتخفيضات دورية .
7. زرع مزروعات وأشجار مثمرة وزينة وورود لإعطاء شكل جمالي للمكان وجعله أكثر راحة للعملاء .
8. الاهتمام بالصيانة الدورية لكافة الأجهزة والمعدات داخل العقار .
9. توظيف موظف استقبال يملك حسن التعامل مع الزبائن ويحسن طريقة استقبالهم .
10. تخصيص جزء من ميزانية المشروع للتسويق والترويج المستمر .
11. توظيف خدمة عملاء للرد على اقتراحات وشكاوى العملاء والتعامل معها بشكل جيد .
12. التسويق الجيد للمشروع يعتبر من أهم عوامل نجاحه .
13. التأكد من توفر جميع متطلبات الوحدات بشكل دائم كل فترة حتى لا ينزعج العميل من عدم وجودها .
14. طرح الوحدات للإيجار الشهري والسنوي .
15. توفير خدمة الواي فاي المجاني داخل الوحدات السكنية .
16. تخصيص غرفة للأمن والحراسة داخل العقار .
17. توفير خزانات مياه للمبني .
18. إمكانية تشغيل محل تجاري للغسيل والكي لخدمة سكان العقار والمنطقة .
19. توفير معدات الأمن والسلامة داخل العقار للحفاظ على الموارد المادية والبشرية .
20. التعاقد مع شركات السياحة لمد الشاليه بالنزلاء سواء من داخل المملكة أو خارجها .
21. إتاحة حجز العقار من خلال المواقع الإلكترونية المختلفة تسهياً على العميل .
22. تقديم الخدمات بأسعار مناسبة وغير مبالغ فيها .
23. استغلال الوحدات في مواسم الحج والعمرة وتأجيرها للسياح .
24. إمكانية التعاقد مع الشركات والمؤسسات المختلفة وتوفير الوحدات السكنية لهم لتسكين موظفي الشركات بأسعار مناسبة .
25. العلاقات الإيجابية مع المستأجر تؤدي إلى دفع الإيجار في الوقت المناسب وخلق تعاون مستمر مع المستأجر مما يعزز الثقة في العقار وكذلك رعاية أفضل للعقارات الخاص .
26. إمكانية التنبؤ: عليك أن تضع لنفسك هدف محدد من العمل في العقارات وسوف تصل إليه بالتأكيد، فقط تابع العمل والاستثمار لفترة من الزمن وسوف تصل لهدفك.



مميزات المشروع:

1. تواجد المشروع في مدينة مكة المكرمة التي تضم عدد كبير من سكان المملكة .
2. تواجد المشروع في حي الشرائع وهو حي حيوي وراقي يوجد به كافة الخدمات والمرافق التي يحتاجها السكان .
3. العمالة التي يحتاجها المشروع متوافرة بكثرة وبسهولة .
4. يمكن إدارة المشروع من قبل موظف واحد مسئول فقط .
5. لا يشترط في صاحب المشروع أن يكون حاصل على مؤهل معين أو لديه خبرات معينة لنجاح مشروعه .
6. يعد العقار وقف لصالح جمعية البر الخيرية وسوف يستفيد من التسهيلات التي تقدمها المملكة للمشاريع الخيرية .
7. تجهيز العقار بدقة عالية وتصميمات حديثة وأثاث مريح .
8. سهولة التسويق للمشروع من قبل أعضاء الجمعية .
9. يساهم المشروع في دعم وزيادة منجزات جمعية الشرائع والمساهمة في الوصول إلى الاكتفاء الذاتي للفئات المستفيدة .
10. العقارات الاستثمارية من المشاريع التي تحقق أرباح عالية مقارنة بغيرها ولا توجد فيه كمية محددة من الأرباح لأنه تصاعدي
11. لا تفقد العقارات قيمتها مع مرور الزمن بل يزداد مع مرور الزمن .
12. في حالة حدوث الأزمات العالمية والسياسية والاقتصادية لا يتأثر المشروع بأي شكل من الأشكال
13. يتضمن العقار أرباح شهرية منتظمة من تأجير الشقق والمحلات .



شرائح المنتفعين التي يستهدفها المشروع:

يستهدف المشروع جميع السكان من :

- السعوديين .
- الوافدين .





أهم العوامل التي تؤثر على العرض والطلب :-

- حجم السكان في المملكة .
- حجم السكان في منطقة مكة المكرمة .
- القدرة الشرائية للأفراد ومعدلات الدخل والإنفاق .
- حجم القطاع العقاري في المملكة .
- حجم نشاط تجارة الجملة والتجزئة في منطقة مكة المكرمة .
- حجم نشاط الشركات والمؤسسات في منطقة مكة المكرمة .
- حجم القطاع الخدمي .



ولذلك تصبح أعداد هذه القطاعات وتطورها من أهم المؤثرات التي تؤثر في حجم الطلب على خدمات المشروع حيث أنهم يعتبروا المستفيدين الأساسيين من خدمات المشروع وفيما يلي عرض لحجم وأعداد هذه القطاعات ومعدلات نموها وتطورها وهما سوق المشروع.

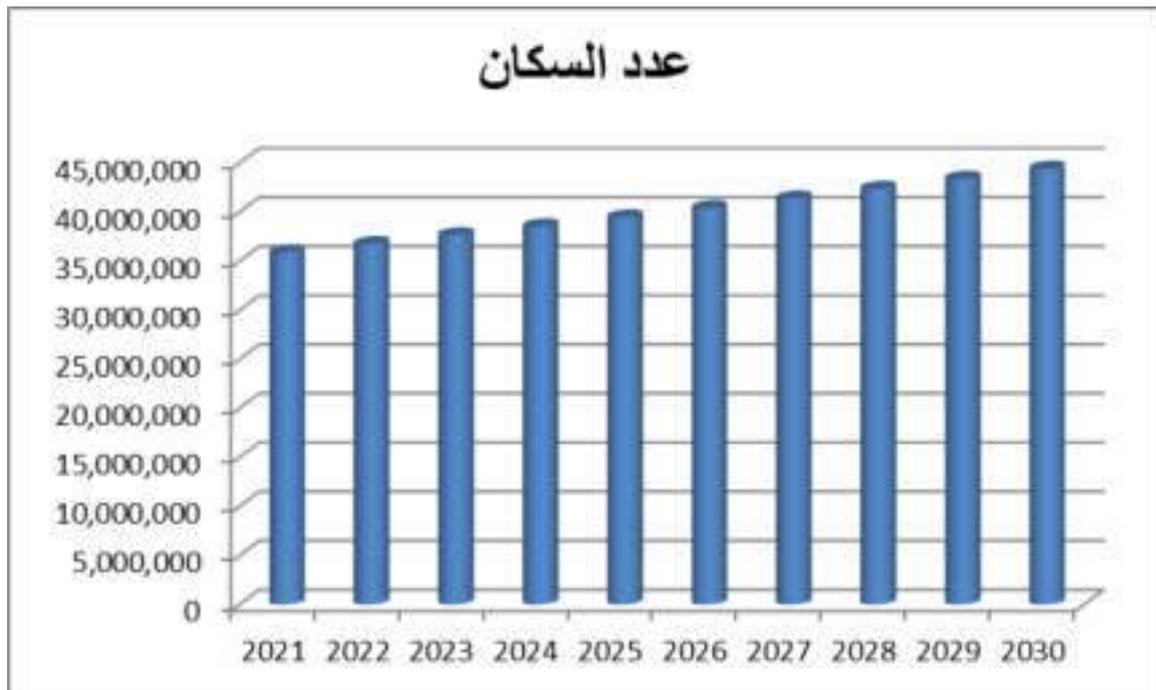


أولاً: حجم السكان بالمملكة:

السكان بالمملكة العربية السعودية

وفقاً لآخر إصدار للهيئة العامة يقدر عدد سكان المملكة العربية السعودية طبقاً لنتائج الخصائص السكانية 1438هـ (2017) بـ (32,552,336) نسمة، وبمعدل نمو سكاني في المملكة يبلغ 2.54% حتى عام 2019، وأن المتوسط السنوي لمعدل النمو السكاني من عام 2019 في المملكة العربية السعودية بلغ 2.4%. ويتوزع هؤلاء السكان حسب الجنس بما نسبته (57,48%) ذكور، و(42,52%) إناث من جملة السكان في عام 1438هـ (2017)، ويقدر عدد السكان السعوديين وفقاً لنتائج المسح (20,408,362) نسمة، أي بنسبة (62,69%) من جملة سكان المملكة، ويبلغ عدد السكان في عام 2019 طبقاً لتقديرات للهيئة العامة (34,218,169) نسمة وفيما يلي جدول يوضح أعداد السكان بالمملكة العربية السعودية للأعوام من 2021: 2030 م.

عدد السكان	العام
35,875,608	2021
36,736,623	2022
37,618,302	2023
38,521,141	2024
39,445,648	2025
40,392,344	2026
41,361,760	2027
42,354,442	2028
43,370,949	2029
44,411,852	2030



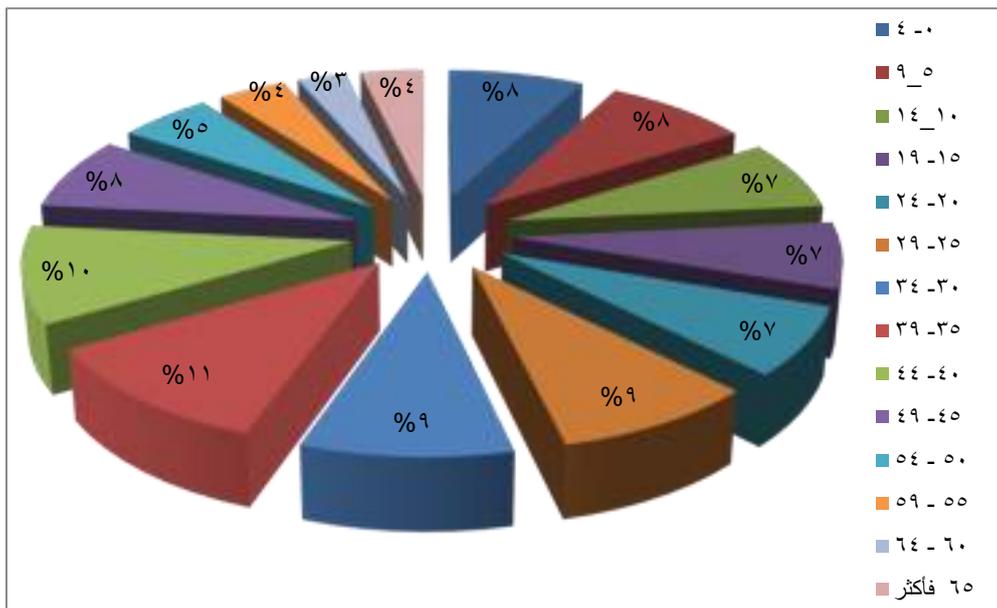


ثانياً: حجم السكان في منطقة مكة المكرمة :

تعد منطقة مكة المكرمة أعلى مناطق المملكة من حيث الكثافة السكانية ويوجد بها مقر الأمانة ووفقاً لآخر إحصائية صدرت عن الهيئة العامة للإحصاء وصلت أعداد السكان في المنطقة إلى 8,557,766 نسمة ، فكلما زادت أعداد السكان كلما زاد حجم الطلب على خدمات المشروع .

العمر	سعودي			غير سعودي			الجملة		
	ذكور	إناث	جملة	ذكور	إناث	جملة	ذكور	إناث	جملة
0- 4	222,554	221,257	443,811	112,692	108,651	221,343	335,246	329,908	665,154
5-9	213,414	208,198	421,612	143,050	145,744	288,794	356,464	353,942	710,406
14-10	193,075	190,504	383,579	119,633	123,988	243,621	312,708	314,492	627,200
15- 19	193,060	192,422	385,482	100,923	106,098	207,021	293,983	298,520	592,503
20- 24	224,079	210,845	434,924	88,985	89,961	178,946	313,064	300,806	613,870
25- 29	207,806	202,696	410,502	190,813	152,924	343,737	398,619	355,620	754,239
30- 34	195,073	197,441	392,514	243,144	140,759	383,903	438,217	338,200	776,417
35- 39	188,350	185,271	373,621	390,574	184,075	574,649	578,924	369,346	948,270
40- 44	157,845	151,510	309,355	380,225	179,058	559,283	538,070	330,568	868,638
45- 49	131,172	125,943	257,115	291,913	104,690	396,603	423,085	230,633	653,718
50 - 54	108,419	93,964	202,383	215,057	42,821	257,878	323,476	136,785	460,261
55 - 59	85,978	77,136	163,114	141,027	30,821	171,848	227,005	107,957	334,962
60 - 64	67,842	61,021	128,863	89,086	24,736	113,822	156,928	85,757	242,685
65 فأكثر	101,822	107,880	209,702	66,973	32,768	99,741	168,795	140,648	309,443
الجملة	2,290,489	2,226,088	4,516,577	2,574,095	1,467,094	4,041,189	4,864,584	3,693,182	8,557,766

الهيئة العامة للإحصاء



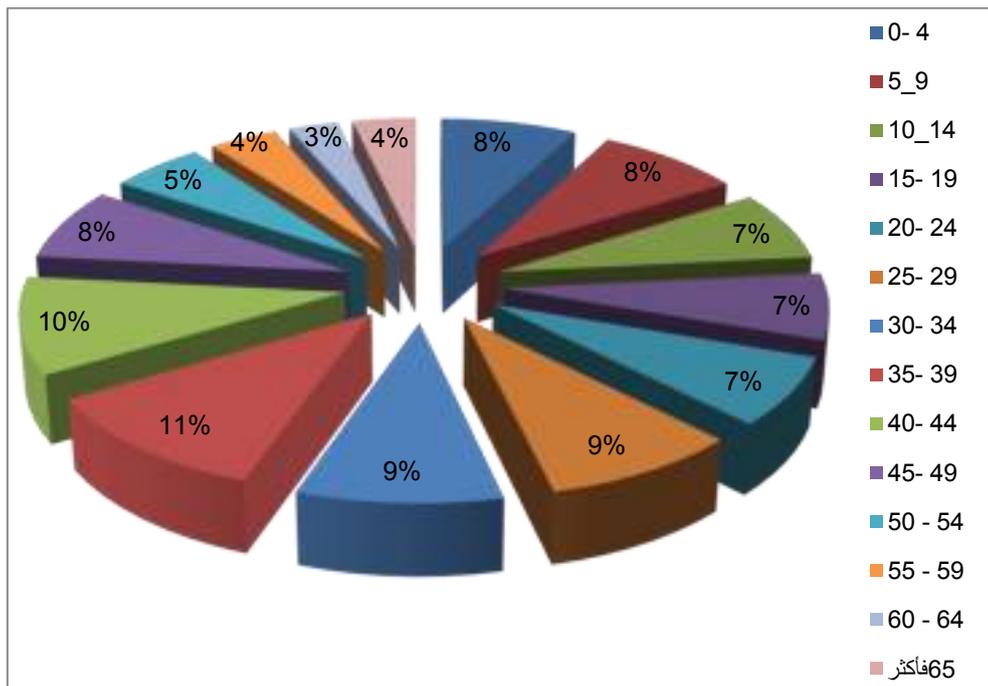


حجم السكان في مدينة مكة المكرمة :

تمثل مدينة مكة المكرمة نسبة 24% من إجمالي السكان في منطقة مكة المكرمة البالغ تعدادهم وفقاً لأخر إحصاء (

8,557,766) نسمة .

فئات العمر	سعودي			غير سعودي			الجملة		
	ذكور	إناث	جملة	ذكور	إناث	جملة	ذكور	إناث	جملة
0- 4	53,413	53,102	106,515	27,046	26,076	53,122	80,459	79,178	159,637
سبتمبر-05	51,219	49,968	101,187	34,332	34,979	69,311	85,551	84,946	170,497
أكتوبر-14	46,338	45,721	92,059	28,712	29,757	58,469	75,050	75,478	150,528
15- 19	46,334	46,181	92,516	24,222	25,464	49,685	70,556	71,645	142,201
20- 24	53,779	50,603	104,382	21,356	21,591	42,947	75,135	72,193	147,329
25- 29	49,873	48,647	98,520	45,795	36,702	82,497	95,669	85,349	181,017
30- 34	46,818	47,386	94,203	58,355	33,782	92,137	105,172	81,168	186,340
35- 39	45,204	44,465	89,669	93,738	44,178	137,916	138,942	88,643	227,585
40- 44	37,883	36,362	74,245	91,254	42,974	134,228	129,137	79,336	208,473
45- 49	31,481	30,226	61,708	70,059	25,126	95,185	101,540	55,352	156,892
50 - 54	26,021	22,551	48,572	51,614	10,277	61,891	77,634	32,828	110,463
55 - 59	20,635	18,513	39,147	33,846	7,397	41,244	54,481	25,910	80,391
60 - 64	16,282	14,645	30,927	21,381	5,937	27,317	37,663	20,582	58,244
65 فأكثر	24,437	25,891	50,328	16,074	7,864	23,938	40,511	33,756	74,266
الجملة	549,717	534,261	1,083,978	617,783	352,103	969,885	1,167,500	886,364	2,053,864





ثالثاً: القدرة الشرائية للأفراد في المملكة

كلما ازدادت القدرة الشرائية للسكان وارتفع الدخل ونسبة الإنفاق كلما ازداد الأقبال على خدمات الإيواء السكني والمحلات التجارية التي يقدمها المشروع محل الدراسة وبالتالي ازدياد إيرادات المشروع. وفيما يلي بيان بالدخل والإنفاق للأسرة السعودية.

أهم مؤشرات دخل وإنفاق الأسرة والفرد لعام 2018 مقارنة بعام 2013م

2018		2013		المؤشر
الإجمالي	السعودية	الإجمالي	السعودية	
11,984	14,823	10,723	13,610	متوسط الدخل الشهري للأسرة
8,958	11,494	8,000	10,723	وسيط الدخل الشهري للأسرة
2,485	2,741	2,062	2,262	متوسط الدخل الشهري للفرد
1,964	2,150	1,619	1,792	وسيط الدخل الشهري للفرد
6,346	7,940			متوسط الدخل الشهري للأفراد ذوي الدخل
12,818	16,125	11,522	15,367	متوسط الإنفاق الشهري العام ¹ للأسرة
8,605	11,189	6,930	9,682	وسيط الإنفاق الشهري العام للأسرة
2,521	2,857	2,216	2,554	متوسط الإنفاق الشهري العام للفرد
1,822	2,051	1,455	1,682	وسيط الإنفاق الشهري العام للفرد
11,728	14,584	10,103	13,282	متوسط الإنفاق الاستهلاكي ² الشهري للأسرة
17.2	16.3	17.9	16.9	نسبة الإنفاق الشهري للأسرة على "الأغذية والمشروبات"
	42.2%		45.9%	مؤشر (جيني) للإنفاق العام



متوسط الدخل الشهري للأسرة حسب المناطق الإدارية

أعلى متوسط دخل شهري للأسرة كان في المنطقة الشرقية ثم منطقة الرياض بمتوسط شهري بلغ (17, 872) سبعة عشر ألفاً وثمانمائة واثنين وسبعين ريالاً و (16,011) ستة عشر ألفاً وأحد عشر ريالاً شهرياً على التوالي، وأما عن أقل منطقة في متوسط الدخل الشهري للأسرة فكانت منطقة تبوك حيث بلغ متوسط دخل الأسرة السعودية فيها شهرياً (11,024) أحد عشر ألفاً وأربعة وعشرين ريالاً. وتأتي منطقة مكة المكرمة بمتوسط دخل بلغ 14,648 ريال سعودي شهرياً والجدول التالي يوضح ذلك :-

المناطق الإدارية	سعودي	الإجمالي
الرياض	16,011	12,668
مكة المكرمة	14,648	11,584
المدينة المنورة	12,016	9,646
القصيم	15,322	11,023
الشرقية	17,872	14,902
عسير	11,817	10,139
تبوك	11,024	9,305
حائل	11,571	9,701
الحدود الشمالية	12,051	11,072
جازان	15,199	13,278
نجران	11,388	8,697
الباحة	13,728	11,810
الجوف	14,193	11,320
الإجمالي	14,823	11,984

متوسط الدخل الشهري للفرد حسب المناطق الإدارية :

المناطق الإدارية	سعودي	الإجمالي
الرياض	2,996	2,645
مكة المكرمة	2,990	2,525
المدينة المنورة	2,088	1,844
القصيم	2,646	2,461
الشرقية	3,349	3,024
عسير	2,060	2,059
تبوك	2,067	2,024
حائل	2,238	2,214
الحدود الشمالية	1,926	1,949
جازان	2,408	2,123
نجران	2,164	2,060
الباحة	2,364	2,279
الجوف	2,087	2,008
الإجمالي	2,741	2,485



متوسط الإنفاق الشهري للأسرة حسب المناطق الإدارية

يؤثر متوسط الإنفاق الشهري للأسر على عملية سير المشروع ، والجدول التالي يوضح متوسط الإنفاق للأسر حيث أن أعلى متوسط إنفاق للأسر كان في المنطقة الشرقية بمتوسط بلغ (18,691) ريال شهرياً ثم في منطقة الرياض بمتوسط إنفاق بلغ (17,856) ريال شهرياً ، وأما عن أقل منطقة في متوسط الإنفاق للأسرة كان في منطقة تبوك بمتوسط إنفاق شهري بلغ 11,466 ريال شهرياً ، وكان متوسط الإنفاق الشهري في منطقة مكة المكرمة (15,918) وكلما زاد متوسط الإنفاق الشهري للأسرة كلما ذلك على ارتفاع حجم الطلب على خدمات المبيت والإيواء التي يقدمها المشروع .

المناطق الإدارية	سعودي	الإجمالي
الرياض	17,856	13,893
مكة المكرمة	15,918	12,099
المدينة المنورة	13,207	10,562
القصيم	16,251	12,066
المنطقة الشرقية	18,691	15,541
عسير	13,604	11,119
تبوك	11,466	9,746
حائل	12,459	10,160
الحدود الشمالية	12,882	11,590
جازان	16,474	14,395
نجران	12,348	9,551
الباحة	15,058	12,938
الجوف	14,805	11,863
الإجمالي	16,125	12,818

متوسط الأنفق الشهري للأفراد حسب المناطق الإدارية :

المناطق الإدارية	سعودي	الإجمالي
الرياض	3,227	2,722
مكة المكرمة	2,986	2,461
المدينة المنورة	2,273	1,904
القصيم	2,736	2,576
المنطقة الشرقية	3,494	3,104
عسير	2,109	1,988
تبوك	2,003	1,984
حائل	2,324	2,264
الحدود الشمالية	2,021	2,039
جازان	2,514	2,258
نجران	2,219	2,180
الباحة	2,650	2,557
الجوف	2,222	2,167
الإجمالي	2,857	2,521



الإنفاق الشهري للأسرة حسب مجموعة الإنفاق الرئيسية

معدل إنفاق الأسر في المملكة يشكل عامل أساسي في التأثير على المشروع، فكلما زاد حجم الإنفاق على خدمات الإيواء كلما أدى ذلك لزيادة الطلب على خدمات المشروع، ويتبين من الجدول أن أعلى متوسط إنفاق شهري للأسرة حسب مجموعات الإنفاق الرئيسية كان على السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع وقود أخرى بمتوسط بلغ (989 2, ألفين وتسعمائة وتسعة وثمانين ريالاً شهرياً، تليها مجموعة السلع والخدمات الشخصية المتنوعة بمتوسط بلغ (2, 567 2, ألفين وخمسمائة وسبعة وستين ريالاً شهرياً، وأن أقل متوسط إنفاق شهري للأسرة كان على مجموعة التبغ بمتوسط بلغ (70) سبعين ريالاً، بينما كان أعلى متوسط إنفاق شهري للأسرة السعودية حسب مجموعات الإنفاق الرئيسية على مجموعة السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى بمتوسط بلغ (3, 616) ثلاثة آلاف وستمائة وستة عشر ريالاً شهرياً، تليها مجموعة السلع والخدمات الشخصية المتنوعة بمتوسط بلغ (3, 605) ثلاثة آلاف وستمائة وخمسة ريالات، وأقل متوسط إنفاق شهري للأسرة السعودية كان على مجموعة التبغ بمتوسط (50) خمسين ريالاً، أما بالنسبة للإنفاق على المطاعم والفنادق بلغ 726 ريال بنسبة 4.5% والجدول التالي يوضح ذلك:

الإجمالي		سعودي		مجموعة الإنفاق الرئيسية
%	متوسط الإنفاق	%	متوسط الإنفاق	
17.2	2,202	16.3	2,621	الأغذية والمشروبات
0.5	70	0.3	50	التبغ
3.8	492	3.7	599	الأقمشة والملابس والأحذية
23.3	2,989	22.4	3,616	السكن والمياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى
6.2	789	6.5	1,048	تأثيث وتجهيزات المنزل
1.3	167	1.4	225	الصحة
11.9	1,532	12.4	1,992	النقل
5.1	658	5.1	827	الاتصالات
2.8	359	2.9	460	الترفيه والثقافية
2.6	336	2.2	358	التعليم
5.1	657	4.5	726	المطاعم والفنادق
20.0	2,567	22.4	3,605	السلع والخدمات الشخصية المتنوعة
100.0	12,818	100.0	16,125	الإجمالي

متوسط الأنفاق الشهري للأسر على الخدمات التي يقدمها المشروع حسب مجموعات الأنفاق الرئيسية :

الإجمالي	سعودي	مجموعة الإنفاق الرئيسية
2,457.80	2,929.60	الإيجار المدفوع للسكن
59.40	70.40	خدمات الفنادق والشقق المفروشة
2,030.0	2,861.9	خدمات أخرى غير مصنفة في مكان آخر



متوسط الأنفاق الشهري للفرد على الخدمات التي يقدمها المشروع حسب مجموعات الأنفاق الرئيسية

الإجمالي	سعودي	مجموعة الإنفاق الرئيسية
335.5	485.9	الإيجار المدفوع للسكن
6.8	10.	خدمات الفنادق والشقق المفروشة
335.5	453.2	خدمات أخرى غير مصنفة في مكان آخر

متوسط عقود الزواج في المملكة

وطبقاً لمنصة وزارة العدل الإلكترونية فقد بلغ عدد عقود النكاح لشهر شعبان لعام 1440 أكثر من 13 ألف عقد، بزيادة قدرها 6% عن عقود النكاح الصادرة في الشهر نفسه من العام قبل الماضي، ومثلت عقود النكاح التي يكون طرفها سعودي الجنسية 33% من إجمالي عقود النكاح في المملكة. صدر 46% من إجمالي عقود النكاح في منطقة مكة المكرمة والرياض، وتراوح عدد عقود النكاح الصادرة يومياً بين 392 عقداً و1457 عقداً يومياً. بينما العام الماضي فقد بلغ عدد عقود النكاح لشهر ربيع الآخر لعام 1441 وفقاً لوزارة العدل أنه أكثر من 10 آلاف عقد، بنقص قدره 17% عن عقود النكاح الصادرة في الشهر نفسه من العام قبله. ومثلت عقود النكاح التي يكون طرفها سعودي الجنسية نسبة 88% من إجمالي عقود النكاح في المملكة، صدرت 46% من إجماليها في منطقتي مكة المكرمة والرياض، وتراوح عدد عقود النكاح الصادرة يومياً بين 257 و829 عقداً بمتوسط 543 عقد نكاح يومياً. واحتلت منطقة مكة عدد عقود النكاح أولاً بإجمالي 2648 في حين كانت منطقة الرياض 2283 عقد نكاح.

ومع ارتفاع معدلات الزواج سوف تزداد الحاجة إلى مسكن يلبي كافة احتياجات المواطن وبالتالي تزداد الحاجة إلى خدمات المشروع من توفير سكن بأسعار تناسب المقبلين على الزواج.



رابعاً: حجم القطاع العقاري في المملكة :

يعد القطاع العقاري ركيزة أساسية في الدول التي تشهد تحولات سريعة في اقتصادها حيث يشكل التطوير العقاري حجر الزاوية في التنمية من إجراء الدراسات إلى بناء التصاميم وتحقيق القيمة المضافة إلى الأرض واستخدامها بشكل أمثل حتى يتم تحقيق الربح المطلوب منها ، ويعتبر سوق العقارات السعودي من أكبر الأسواق الإقليمية كما يعد القطاع العقاري بالمملكة من أهم القطاعات مساندةً للقطاعات الأخرى كقطاع السياحة وقطاع الصحة والاستثمار والقطاع المالي أيضا ، حيث يجذب قطاع العقارات أكبر المدخرات والاستثمارات الوطنية والأجنبية ، وبلغ حجم السوق العقاري السعودي ما يزيد عن 1,4 تريليون ريال تقريبا ، ويتم تداول نحو 200 مليار ريال سنوياً في السوق من خلال عمليات البيع والشراء في العقارات إضافة إلى المشروعات التطويرية الجديدة التي يقوم بمعظمها القطاع الخاص بدعم من الحكومة . وقد بلغت نسبة مساهمة الأنشطة العقارية في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية 7,1% خلال عام 2019 ، كما ساهم القطاع بنحو 10,4% من الناتج المحلي غير النفطي لنفس العام ، حيث يشهد سوق العقارات السعودية إقبالا كبيرا وذلك لكافة العقارات (المكاتب والمحلات التجارية – الشقق – الفلل – الأراضي – الاستراحات) وهذا يختلف تبعا لمن يبحث عن العقار وحالته المادية وإقامته من عدمها . وبالنسبة لنشاط سوق العقارات للعام 2020 انخفض نشاط سوق العقارات انخفاض طفيف في إجمالي قيمة صفقاته خلال العام 2020 بنسبة 1.1% وذلك مقارنة بالارتفاع الذي سجلته خلال العام 2019 بنسبة 23.7% لتستقر بنهاية العام عند مستوى 168.1 مليار ريال ، مقارنة بمستواها خلال العام الأسبق 2019 البالغ 170.0 مليار ريال ، ولكن سرعان ما عاد النشاط إلى التحسن مجدداً طوال الربع الأخير من العام 2020 ، ليسجل أفضل مستوى له ، مقارنة ببقية الأرباع الثلاثة الأولى من العام ، مستقرا عند 51.4 مليار ريال ومسجلا ارتفاعا بلغت نسبته السنوية 13.5% ، بالمقارنة بالربع الرابع من 2019. ذلك نتيجة عودة الحياة إلى طبيعتها وقرار استثناء السوق العقارية من خضوعه لضريبة القيمة المضافة وخضوعه لضريبة التصرفات العقارية ، خلال حيث سجلت قيمة صفقات القطاع السكني انخفاضا سنويا 9.2% ، مقارنة بارتفاعها خلال 2019 بنسبة 35.9% ، لتستقر قيمة صفقات القطاع بنهاية العام عند مستوى 115.3 مليار ريال ، مقارنة بمستواها خلال العام الأسبق 2019 البالغ 127.0 مليار ريال. وعلى العكس من ذلك ، سجلت قيمة صفقات القطاع التجاري ارتفاعا سنويا وصلت نسبته إلى 12.5% ، مقارنة بارتفاعها الأدنى خلال 2019 بنسبة 2.2% ، لتستقر قيمة صفقات القطاع بنهاية العام عند مستوى 43.7 مليار ريال ، مقارنة بمستواها العام الأسبق البالغ 38.8 مليار ريال. و بالنسبة للمتوسط العام لأسعار الشقق السكنية خلال 2020 ، فقد سجل انخفاضا سنويا طفيفا لم تتجاوز نسبته 0.9% ، مقارنة بمستواه خلال العام الأسبق 2019 ، ليستقر بنهاية الفترة عند مستوى 452.4 ألف ريال للشقة السكنية الواحدة (456.6 ألف ريال للشقة خلال العام الماضي). وعلى مستوى المدن الكبرى ، أظهرت مقارنة المتوسط السنوي لأسعار الشقق السكنية خلال العام الماضي 2020 ، مقارنة بمستواه خلال العام الأسبق 2019 ، انخفاض المتوسط السنوي في الرياض بنسبة طفيفة لم تتجاوز 0.6% (475 ألف ريال للشقة)، وانخفاضه في جدة 1.1% (463.6 ألف ريال للشقة)، وانخفاضه في الدمام 0.9% (464.5 ألف ريال للشقة). والجدير بالذكر أنه سوف تشهد المملكة تحول سوق الوحدات السكنية إلى الإيجار في ضوء الزيادة النسبية التي يشهدها هذا السوق من حيث التكلفة وفقاً لتقرير صادر عن شركة جي أل آل حيث ذكرت جي إل إل في تقريرها الصادر في العام 2020 ، أنه بالنظر إلى المرحلة المقبلة ، ستركز العديد من الشركات على طرق بديلة لتحسين وضبط مساحات العمل ، بحيث تشمل التحول إلى الوحدات المجهزة والأصغر من حيث المساحة ، مما يساعد في خفض الإنفاق الرأسمالي ، وأشارت إلى أن ذلك سينعكس في اتجاهات الأداء ، وتبدأ في ظله



أسعار البيع في التباطؤ يقابلها على الجهة الأخرى ارتفاع في أسعار الإيجار على المدى الطويل. ووضعت الدول أهداف لزيادة نمو قطاع العقارات إلى 7% سنوياً في عام 2020 ، وتتبنى المملكة العربية السعودية نموذج تحولي مثالي متمثل في رؤية المملكة 2030 ما يتطلب قطاع عقاري مواكباً لتلك التحولات حيث أن المشروعات الضخمة التي أعلنت عنها البلاد لتطوير قطاع السياحة والضيافة وقطاع الترفيه بالإضافة إلى القطاع اللوجستي متضمنة أكثر من 850 مشروع ، تتجاوز قيمة تلك المشاريع 600 مليار ريال لتحقيق رؤية المملكة 2030م يحتاج جميعها إلى تطوير عقاري يلبي احتياجات تلك القطاعات من الحلول العقارية المختلفة للاستخدام والبناء الأمثل وفقاً للاحتياجات المختلفة، وعلى الرغم من توسع سوق التطوير العقاري إلى أن الحاجة إلى هذا السوق ما زالت مستمرة خاصة أن قطاع السياحة والضيافة مقبل على نمو كبير ، وذلك تماشياً مع خطط المملكة لاستقطاب المزيد من السياح وتلبية احتياجاتهم من مرافق إيواء ووحدات سكنية ويكون الاعتماد الأول والأخير على القطاع العقاري لتلبية تلك الاحتياجات ، ووفقاً لإحصائيات فقد ساهم الارتفاع القياسي غير المسبوق لضخ القروض العقارية، تحديداً في جانب القطاع السكني في تماسك النشاط العقاري بشكل عام، ويقدر أن يصل حجم القروض العقارية الجديدة الممنوحة للأفراد خلال العام الماضي 2020 بأعلى من 140.6 مليار ريال، مسجلة نسبة ارتفاع سنوية وصلت إلى 76.6%، مقارنة بحجمها خلال العام الأسبق البالغ 79.6 مليار ريال، وبالنظر إلى الحجم القياسي لتلك القروض خلال العامين 2019-2020 الذي فاق مجموعته مستوى 220.2 مليار ريال، يمكن التأكيد على أنه لم يقف أثره عند مجرد رفع مستويات سيولة السوق خلال العامين الماضيين، بل امتد أيضاً إلى دفع أغلب مستويات الأسعار السوقية لمختلف الأصول العقارية السكنية نحو مزيد من الارتفاع طوال الفترة الماضية.

وسوف ينعكس ذلك على عملية سير وتطور المشروع وذلك لأن نمو القطاع العقاري سوف يؤثر إيجاباً على المشروع مما يؤدي إلى زيادة حجم الطلب على خدمات المشروع وبالتالي نجاحه وسرعة تطوره داخل سوق العقارات ، وذلك بجانب الزيادة المستمرة في أسعار الشقق السكنية سوف يدفع العديد من الأشخاص نحو الإقبال على الوحدات السكنية المؤجرة .

تأثير فيروس كورونا على سوق العقارات :

تأثر سوق العقارات بالإجراءات الاحترازية التي اتخذتها المملكة أثناء تفشي فيروس كورونا ، وخصوصاً في الفترة من مارس إلى مايو ، حيث سجل السوق أدنى مستوياته خلال هذه الفترة و انخفض خلالها بنسبة 53% مقارنة بالفترة نفسها من العام 2019 ، ولكن بعد بدأ إجراءات إعادة الأنشطة وتزامناً مع بدأ العودة للأعمال ، شهد نشاط السوق ارتفاعاً بقوة منذ بداية شهر يونيو حيث وصل إلى 33.4 مليار ريال مسجلاً أعلى مستوى له منذ عام 2017 ، ومع استثناء السوق العقارية من ضريبة القيمة المضافة، وخضوعها لضريبة التصرفات العقارية، عاد النشاط إلى التحسن مجدداً طوال الربع الأخير من العام 2020، ليسجل أفضل مستوى له، مقارنة ببقية الأرباع الثلاثة الأولى من العام، مستقراً عند 51.4 مليار ريال ومسجلاً ارتفاعاً بلغت نسبته السنوية 13.5%، بالمقارنة بالربع الرابع من 2019.



خامساً: حجم نشاط المحلات التجارية وتجارة الجملة والتجزئة :

قد حقق قطاع تجارة الجملة والتجزئة في السعودية ناتجا محليا خلال الربع الأول من العام 2020 بنحو 61.7 مليار ريال، مسجلا نموا سنويا 4.8 في المائة، بما يعادل نحو 2.8 مليار ريال. ويعد قطاع تجارة الجملة والتجزئة رابع أهم قطاع من حيث المساهمة في الناتج المحلي باستثناء قطاع التعدين والتجوير، ويشكل قطاع تجارة الجملة والتجزئة نحو 9.4 % من حجم الناتج المحلي في السعودية خلال الربع الأول من العام الجاري 2020 ، مسجلا ارتفاعا مقارنة بنحو 8.91 % خلال الفترة المماثلة من العام قبل الماضي 2019. فيما يشكل نحو 15.9 % من إجمالي الناتج المحلي غير النفطي خلال الربع الأول من العام الماضي 2020، فيما كان يشكل نحو 15.4 % للفترة المماثلة من العام 2019، علما بأن القطاع يشمل أنشطة إصلاح المركبات، إضافة إلى أنشطة الفنادق والمطاعم ، وتعرضت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق لأكبر انكماش بين قطاعات المملكة الاقتصادية، بنسبة 18.3%، جراء إجراءات الإغلاق التي أقرتها البلاد لمواجهة انتشار فيروس كورونا، فيما نجى القطاع المالي بشكل كبير مسجلا أقل معدل انكماش في البلاد بـ0.3%، وخففت المملكة إجراءات الإغلاق لمواجهة الجائحة وقررت مؤخرا عودة تدريجية للعمرة، كما بدأت في فتح الطيران مع اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع انتشار الفيروس والجدير بالذكر أن الناتج لقطاع تجارة الجملة والتجزئة خلال الربع الثاني سجل أعلى نمو على أساس ربعي منذ عام 2014 . وشهد القطاع تحسنا ملحوظا منذ نهاية الربع الرابع من عام 2018 وذلك بعد فترة من عام 2016 حتي نهاية 2017 ، وقد حقق القطاع نمو بنحو 5.8% للربع الثاني من عام 2019 مقارنة بنمو نحو 0.6% لعام 2018 ونحو 0.3% لعام 2017 . وشكل قطاع تجارة الجملة والتجزئة نحو 8.9% من حجم الناتج المحلي في المملكة خلال الربع الثاني من عام 2019 مرتفعا والجدير بالذكر أن قطاع التجزئة في المملكة يعتبر احد أكثر أسواق العالم جاذبية للاستثمارات بالنظر إلى القوة الشرائية والنمو السكاني والوضع الاقتصادي المستقر ومعدل دخل الفرد ويبلغ حجم قطاع التجزئة في المملكة نحو 375 مليار ريال أي نحو 100 مليار دولار مما يسهم هذا القطاع في الناتج المحلي . والجدير بالذكر أن قطاع التجزئة (البقالات) شهد مبيعات في التجزئة الصغيرة والمتوسطة بمقدار 105 مليار ريال والكبيرة بقيمة 536 مليار ريال ، بينما المواد الغذائية والاستهلاكية والصغيرة والمتوسطة بلغت 122.7 مليار ريال وحقت الكبيرة 43.4 مليار ريال . ولذلك فإن قطاع التجزئة من القطاعات الواعدة فهو قطاع حيوي ومحرك للاقتصاد وهو أكثر الأسواق جاذبية للاستثمار. وفق البيانات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية في العام 2019 فقد قفزت تراخيص المطاعم في المملكة حيث بلغت نحو 14.560 رخصة بنحو 1014% وذلك عبر نظام بلدي بمعدل نحو 19% عن العام 2018 حيث بلغ تعداد السجلات الصادرة للعام نفسه نحو 13,501 سجل مقابل 11,290 سجلا مصدرا في العام 2017 من ثم قفزت تراخيص المطاعم الصادرة من وزارة الشؤون البلدية خلال عام 2019 بنحو 1014% حيث بلغت نحو 14.560 رخصة عبر نظام بلدي. فيما بلغ إجمالي السجلات التجارية القائمة لنشاط المطاعم نحو 64,074 سجلا . وتصدرت منطقة مكة المكرمة قائمة أكثر المناطق في إصدار السجلات التجارية لنشاط المطاعم خلال 2018 بواقع 3,667 سجلا وتلتها منطقة الرياض التي اصدر فيها نحو 2,020 سجلا ثم المنطقة الشرقية بواقع 2,295 سجلا مصدرا لنشاط المطاعم . بينما حققت المقاهي نمواً في السجلات التجارية لمشاريع المقاهي حيث سجلت وزارة التجارة والاستثمار 5,152 سجلا تجاريا في عام 2017 ، وفي عام (2018) 6,272 سجلا تجارياً وبذلك تكون ارتفعت بنسبة 21% عن أعداد سجلات عام 2017 المصدرة للمقاهي. كما تشير البيانات الأولية لعام 2019 إلى ارتفاع السجلات التجارية لنشاط المقاهي خلال الربع الأول من عام 2019 إلى 1887 سجلا تجارياً. ووفقاً لإحصائيات وزارة التجارة والاستثمار إن منطقة مكة المكرمة تصدرت قائمة المناطق في إصدار السجلات بواقع 474 سجلا، تلتها منطقة الرياض بنحو 453 سجلا، ثم الشرقية 277 سجلا، يذكر أن عدد السجلات التجارية لنشاط المقاهي خلال عام 2018 بلغ 6,272. بينما بلغ عدد الفنادق نحو 2,354 فندقا بنهاية عام 2018 وذلك بزيادة 23,5 في المائة مقارنة بعام 2017 البالغ عددها 1,800 فندق ، و وصل



عددها في سبتمبر عام 2019 إلى 2,621 فندق ، بمعدل نمو سنوي وصل 10% ، والجدير بالذكر أن قطاع الضيافة يشهد الكثير من الإصلاحات والاستثمارات ووصل إلى معدل نمو سنوي مركب 13,5% وسوف يظل بتلك النسبة حتى عام 2022 ومن المتوقع أن تشهد المملكة توسعا كبيرا في مخزونها من الفنادق والمنتجات تماشياً مع ارتفاع عدد المسافرين عبر مطاراتها وتركز نسبة كبيرة من الفنادق السعودية قيد الإنشاء على المدن المقدسة .

ونتيجة زيادة الناتج المحلي من قطاع الجملة والتجزئة وارتفاع إيراداته حتى في فترة تأثير البلاد بفيروس كورونا الان القطاع ولا لم يتأثر بلازادت إيراداته وتضاعفت مما يجعل يحفز الكثير فالدخول إلى لك القطاع كالأستثمار في المحلات التجارية على عكس المقاهي والمطاعم التي اضطرت إلى الغلق جراء اخذ الاحتياطات الصحية مما يجعل سوق العقار السكني بالمحلات التجارية التي سوف يتم تأجيرها إلى محلات جملة وتجزئة عائد كبير و طلب عليه فالسوق بالمملكة عامة ومكة خاصة .

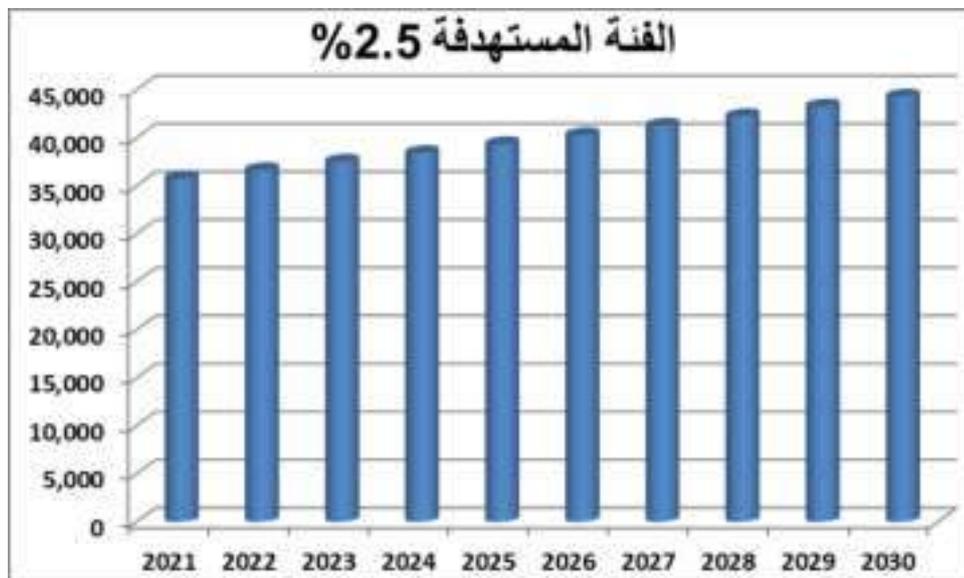
وذلك لان عدد الرخص الخاصة بالمنطقة للعام قبل الماض 1440هـ في تزايد حيث بلغ الجديد منها 16,170 والتجديد 31,277 بينما المؤقتة 47,472 رخصة



حجم الطلب المتوقع على المشروع:

يتمثل حجم الطلب على المشروع من تأجير محلات تجارية وكذلك شقق سكنية أو مفروشة على عدد السكان في منطقة مكة المكرمة و خاصة السكان قانطي مكة المكرمة سواء من تأجير المحلات التجارية كما أنه من الممكن تشغيل تلك المحلات و العائد منها يكون للجمعية أو من خلال تأجير الشقق السكنية لسكان المدينة أو المقبلين على الزواج خاصة في ظل زيادة صكوك النكاح في المملكة و ان عدد عقود النكاح الصادرة يوميا تتراوح بين 257 و 829 عقدا بمتوسط 543 عقد نكاح يوميا وفقا لبيانات وزارة العدل ، أو فرش الشقق و تأجيرها خلال أشهر العمرة أو الحج مما يجعل قيمة العائد أعلى خصوصا وأن مكة منطقة سياحية و دينية تأتيها الروافد على مدار العام سواء من المملكة أو من جميع بقاع العالم الاسلامي . لذا تم حساب الطلب بشكل تقدير على سكان المملكة البالغين فقد تعدادهم 5,962,503 نسمة و مثلت مدينة مكة المكرمة منهم نسبة 24% أي بعدد بلغ نحو 1,431,001 نسمة و بمعدل النمو السكاني في المملكة 2.54% واستناداً عليه تم التوقع بأعداد السكان من العام 2017 للعام 2019 و بمعدل نمو سكاني للعام 2019 بلغ 2.4% واستنادا عليه تم التوقع بأعداد السكان من العام 2021 إلى 2030 و وفقاً لرأي الفريق الاستشاري القائم على أعداد الدراسة فإنه من إمكان المشروع أن يستهدف ما يصل إلى 2.5% من إجمالي السكان في مدينة مكة المكرمة .

السنة	عدد سكان مدينة مكة البالغين المتوقع	الفئة المستهدفة 2.5%
2021	1,431,001	35,775
2022	1,465,345	36,634
2023	1,500,513	37,513
2024	1,536,525	38,413
2025	1,573,402	39,335
2026	1,611,164	40,279
2027	1,649,832	41,246
2028	1,689,427	42,236
2029	1,729,974	43,249
2030	1,771,493	44,287





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

- تجهيز العقار بأعلى جودة ودقة ممكنة وأجود أنواع الخامات .
- تحسين مستوى الخدمات المقدمة باستمرار .
- المشروع تابع لجمعية البر الخيرية لمساعدتها في تحقيق استدامة مالية لمساعدة الفقراء والمحتاجين وهذا سوف يجعل المشروع محط اهتمام لدى العديد من الأفراد وسوف يعزز من مكانة المشروع في المنطقة .
- اتباع سياسة العروض والخصومات في بداية افتتاح العقار .
- موقع المشروع حيوي وبه العديد من الزوار على مدار العام وخاصة إن مدينة مكة المكرمة لا تخلو من السياح والوافدين على مدار العام .
- يقطن العقار في حي الشرائع وهذا حي حيوي ويتواجد به العديد من المطاعم ومراكز التسوق والصيدليات والمحلات التجارية مما يدفع الأفراد على اختياره والسكن به .
- المشروع خيري وسوف يستفيد من التسهيلات التي تقدمها الدولة للمشاريع الخيرية .



- العمالة ذات مستويات الكفاءة العالية و الخبرة و توفير أعلى مستويات الأجور والمزايا مما ينعكس على جودة الخدمات المقدمة.
- برنامج متكامل للعملاء والحسابات .
- الرقابة على سير العملية التشغيلية ويتم ذلك عن طريق إدارة المشروع وتقييم الأداء للعمالة المتواجدة.
- علاقات قوية مع جهة لديها الخبرة وستقوم بتزويد المشروع بالتدريب وأنظمة العمل .
- الترويج حيث يعمل المشروع على تواجد مخصص للترويج كنسبة محددة من الإيرادات.
- الرقابة على الخدمة بصفة دائمة يزيد من ميزتها التنافسية وفرصة المشروع.
- توافر الخدمات والبنية التحتية في المنطقة التي سيقام بها المشروع.
- الاعتماد على أحدث الأساليب المبتكرة في تقديم الخدمات.
- وضع هيكل تنظيمي ذو كفاءة عالية .
- إمكانية التوسع في المستقبل وفتح فروع أخرى في المملكة .

نقاط الضعف weaknesses

- قوة المنافسين الحاليين واحتمال ظهور منافسين جدد
- عدم التسويق الجيد للمشروع .

الفرص المتاحة Opportunities

- وجود طفرة كبيرة في القطاع العقاري في المملكة .
- سياسة حكومية مشجعة على الاستثمار في القطاع العقاري .
- التعاقد مع شركات سياحية ومكاتب بتوفير مكان الإقامة وتقديم خصومات وعروض مميزة
- التوسع في حجم الخدمات المقدمة من المشروع في المستقبل .
- الاستفادة من التسهيلات المقدمة للنمو بقطاع الضيافة في المملكة
- اهتمام المملكة بالسياحة الداخلية وإقامة مبادرة (صيف السعودية يتنفس) لإعادة حركة السياحة مرة أخرى سوف يزيد من حجم الطلب على المشروع .
- نمو معدلات الرحلات السياحية الوافدة في المملكة بمعدل نمو سنوي يصل إلى 2% .
- إمكانية التوسع في المستقبل وفتح فروع أخرى في المملكة .
- الاستفادة من عملاء الجمعية للتسويق للمشروع بشكل مستمر .
- المشاركة في المؤتمر السعودي الدولي للعقار " سايرك " الذي تقيمه الهيئة العامة للعقار كل عام لدعم القطاع العقاري .
- قاعدة متنامية من السكان مما يضمن الطلب على خدمات المشروع .
- يلعب القطاع العقاري دوراً حيوياً في تحقيق رؤية المملكة 2030 .
- إلغاء ضريبة القيمة المضافة على الإيجار السكني مما يساهم في نمو الطلب على الوحدات السكنية المؤجرة



المهددات Threats

الحل	التأثير	التهديد
محاولة إيجاد مصادر مالية جديدة لتطوير المشروع ، اتصال ومتابعة المشروع الدائم لأحدث التطورات في السوق والسعي للتجديد المستمر في الخدمات .	احتمالية انسحاب الكثير من العملاء ، وحدوث عجز في ميزانية المشروع .	1- دخول منافسين جدد إلى السوق باستثمارات كبيرة
العمل على توفير خدمات وإمكانيات تتوافق مع حجم العقار ، تخصيص مبلغ مالي معين خاص بالمشروع يتم اقتطاعه من إيرادات المشروع في أوقات ذروة عمل المشروع للتعامل في أوقات الأزمات .	سوف يؤدي إلى تقليل حجم إيرادات المشروع ويصبح الدخل محدود مما يقلل من فرص تطور المشروع .	2- الوضع الاقتصادي العام ، وتأثر المشروع بالوضع الاقتصادي للدولة.
التركيز على الدعاية الإلكترونية من خلال التسويق للمشروع على مواقع الإعلانات المجانية، إنشاء صفحة باسم العقار على مواقع التواصل الاجتماعي للتسويق للمشروع من خلال التفاعل مع المتابعين .	عدم القدرة على الوصول للعينة المستهدفة، قلة حجم إيرادات المشروع، عدم الوصول إلى مستوى التنافسية المطلوب داخل السوق .	3- عدم القدرة على توفير الموارد اللازمة لتمويل الدعاية الضرورية لتحقيق المستهدف.
الاستعانة بخبرات خارجية وداخلية على أعلى المستويات للرقى بمستوى الخدمة ويمكن للعقار الاستعانة ببعض المتدربين الصغار لمحاولة اكتساب الخبرة من الكبار وبذلك يضمن المشروع الاستقرار في حالة مغادرة أحد من الكوادر الخبرة في المشروع.	عدم الاستفادة من الإمكانيات المتوفرة داخل المشروع وخسارة العملاء مهما كان حجم التجهيزات المتواجدة .	4- قلة أعداد العمالة الخبيرة والمتخصصة في المجال.

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 والتهديدات يمكن التغلب عليها :-

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



حجم المنافسين :

في حال تأجير العمارة مفروشة فسوف يتمثل حجم المنافسين في بعض العمارات والنزل التي تقوم بالتأجير مفروش في المنطقة

1. الذويبي :

عمارة سكنية تجارية. (نزل)

العنوان : 3634 القادسية، الراشدية، مكة 24268 8700 المملكة العربية السعودية

طرق التواصل : +966555544935

2. الحديدقة شقق إيجار:

عقار شقق مفروشة للإيجار

العنوان : الخضراء،، مكة 24265، المملكة العربية السعودية.

3. الفهد للشقق السكنية

العنوان : 8201 محمد صالح إبراهيم خزامي، الخضراء، مكة 24267، المملكة العربية السعودية

4. Garden Building:

عقار للشقق المفروشة .

العنوان : الخضراء،، مكة 24265، المملكة العربية السعودية

5. أوقاف الطيار للشقق المفروشة الشهري :

عقار شقق مفروشة . (منافس قوي)

العنوان : المقدم، الراشدية، مكة 24269، المملكة العربية السعودية .

طرق التواصل : +966555526854

6. فندق الأشواق للوحدات السكنية المفروشة :

العنوان : حي الشرائع، الراشدية، مكة 24269، المملكة العربية السعودية .

طرق التواصل : +966558176055

7. آفاق للوحدات السكنية :

شقق مفروشة ومجهزة للإيجار

العنوان : الراشدية، 2662، مكة 24269، المملكة العربية السعودية

طرق التواصل : +966533980592

8. سحايب للأجنحة و الغرف الفندقية الفاخرة :

العنوان : الشرائع، مكة 24269، المملكة العربية السعودية

طرق التواصل : +966125542277

9. الفهد للشقق السكنية :

العنوان : 8201 محمد صالح إبراهيم خزامي، الخضراء، مكة 24267، المملكة العربية السعودية.

طرق التواصل : +966501125777

10. درة الشرائع للوحدات السكنية المفروشة :

العنوان : الخضراء، مكة 24267، المملكة العربية السعودية

طرق التواصل : +966125666358



الخطة المقترحة للتسويق والدعاية

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

- تحقيق الإيرادات السنوية المستهدفة للمشروع .
- تناسب جودة خدمات المشروع مع متطلبات العملاء .
- إمكانية التوسع في المشروع .
- تحقيق جودة الخدمة التسويقية .
- تحقيق مستوى خدمات منافسة .
- تحقيق سياسة ترويجية ودعائية فعالة
- عدم تخطى الموازنة المقررة للخطة التسويقية والعمل على تحقيق التوفير فيها قدر الإمكان .



الخطة الترويجية للتسويق والمبيعات

خطة واستراتيجية التسويق :-

إعداد المزيج التسويقي للمشروع :-

الخدمة : امتلاك المشروع للخدمات التي تتلاءم مع السوق الذي تعمل فيه كما تعتبر خدمات الإيواء السكني من الخدمات الضرورية والهامة .

السعر : بيع الخدمة التي يعرضها المشروع بمبلغ من شأنه أن يُشعر العميل المستهدف بكون عملية الشراء تمثل صفقة جيّدة.

الترويج : خلق تصوّرات مناسبة لدى الزبائن عبر قنوات متعددة على شبكات التواصل الاجتماعي ، رسائل البريد الإلكتروني، المنشورات المطبوعة . عمل الدعاية والإعلانات المستمرة والكروت الحاملة لشعار ماركة المشروع .

المكان : توزيع برشورات وإعلانات مطبوعة في جميع أنحاء مدينة مكة والترويج للخدمات التي يقدمها المشروع من خلال الصفحات على المواقع الخاصة بالمشروع .



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:
- إنشاء موقع إلكتروني خاص بالمشروع وعرض لكافة صور الغرف والوحدات والمحلات وتصاميم العقار من الداخل والخارج .
- عمل عروض وخصومات دورية على الخدمات المقدمة لجذب الزبائن وخاصة أيام الافتتاح الأولى للمشروع .
- طباعة تصميمات احترافية توضح بها نوعية المشروع العقاري وتوضيح أنه وقف للجمعية ، حيث تعتبر الطباعة من أفضل وأسرع طرق تسويق العقار انتشاراً ، مع الالتزام بوضوح أوصاف العقار وموقعه ومعلومات الاتصال وأهم العروض المقدمة .
- إضافة المشروع على موقع Google maps للتسهيل على العملاء الوصول إلى موقع العقار
- والحصول على تقييم دوري من قبل العملاء .
- عمل صفحة على مواقع التواصل الإلكتروني للتفاعل مع العملاء والتسويق للمشروع والرد على الاستفسارات واستقبال الشكاوي والمقترحات .
- الاستعانة بالسماصرة العقاريين لتأجير الشقق والمحلات التجارية في وقت سريع .
- عقد ندوات عقارية أو تحسيسية أو مسابقات ثقافية ورياضية مجانية ، واستغلال نشاط الجمعية في الترويج للمشروع بشكل دائم .
- استثمار في البيانات الصحفية فقد تعتقد أن ليس لها أهمية ولكن هناك العديد من الأفراد يقرؤون صحيفتهم المفضلة .
- الاستعانة بمشاهير مواقع التواصل الاجتماعي للترويج للعقار مع توضيح أنه وقف تابع للجمعية وأرباحه تساهم في دعم أنشطة الجمعية .
- عمل فيديو ترويجي للعقار على اليوتيوب وتوضيح شكلة من الداخل والخارج وعرض للوحدات السكنية والمحلات التجارية بشكل تفصيلي .
- إنشاء مدونة للموقع العقاري ، على أن تحتوي هذه المدونة على مقالات تخص المنطقة المستهدفة ومقالات عن العقارات والاستثمار العقاري عامةً.
- استغلال المواقع العقارية المعروفة من الطرق المفيدة في التسويق كذلك تسجيل حساب في المواقع العقارية المعروفة المعنية بالدولة والمنطقة .
- التصوير الاحترافي للعقارات : التسويق الناجح للعقارات يعتمد على طريقة التصوير الفوتوغرافي المميزة، فالصور السيئة تقلل من اهتمام من يراها مهما كانت حتى خصائص ومميزات العقار، وفي حال عدم معرفة طرق التصوير المناسبة يمكن استئجار مصور محترف معي في هذا المجال.

استراتيجية التسعير المقترحة للخدمة :-

- سوف يتم اتخاذ السياسة التسعيرية المتماشية مع تكاليف التشغيل بإضافة هامش ربح يتماشى مع الأسعار المنافسة في السوق.



ملخص التحليل التسويقي :-

تعتبر دراسة مشروع عمارة سكنية تجارية (وقف الرضوان لصالح جمعية البر الخيرية) من المشروعات المجدية لما لها من أهمية لتطوير قطاع الإيواء بمدينة مكة المكرمة لما تتميز به المنطقة من مقومات سياحية حيث تعد جذب سياحيا للزائرين من الداخل والخارج وأيضاً لما تحتويه من مواقع أثرية وتراثية ودينية ووفقا للبحوث التي أجراها الاستشاري فنجد أن هناك زيادة مستمرة في الطلب على خدمات الإيواء التي يقدمها المشروع ومع زيادة معدل نمو السكان في المملكة بمعدل 2.4 % سنوياً والبرامج والدعم التي تقوم به المملكة للقطاع العقاري وحجم الدعاية من قبل بعض وكالات السياحة والسفر المحلية، وانتشار الإعلانات على شبكة الإنترنت وأدوات التواصل الاجتماعي الكبير مما يسهل الوصول لعدد كبير من الفئات المستهدفة من قبل المشروع وهنا تكون هناك فرصة جيدة للمشروع محل الدراسة لاحتلال مكانة جيدة في قطاع الإيواء والضيافة بمدينة مكة المكرمة .



أركان

للاستشارات الاقتصادية

دراسة الجدوى

الإدارية والتنظيمية

٣

الباب الثالث



الهيكل الإداري والتنظيمي لمشروع عمارة سكنية

القوي العاملة للمشروع:

يحتاج المشروع إلى (مدير مشروع....) لتشغيل المشروع وفيما يلي جدول يوضح المسمى الوظيفي لإدارة المشروع والمهام الوظيفية له:

البيان	المؤهل	الخبرة
مدير مشروع	مؤهل عالي	يشترط الخبرة والقدرة على إدارة المشروع



المهام الوظيفية:

مدير مشروع (مشرف على المشروع):

- متابعة دقيقة لسوق التطوير العقاري وتطوراتها والعملاء والمنافسين.
- المعرفة الكاملة لأنظمة البناء والهيئات المختصة ومتابعة ما يجري تطويره أو تعديله.
- تطوير الأفكار لمشاريع التطوير العقاري لضمان الربحية وتطوير سمة العمل.
- الاطلاع التام على أحدث تقنيات البناء المستخدمة في السوق وتأثيرها على تسويق وبيع المنتج ودرجة قبول العملاء لها.



أركان
للاستشارات الاقتصادية

دراسة الجدوى الفنية

٤

الباب الرابع



موقع المشروع:

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

- تكلفه الحصول على الموقع.
- مدى القرب من العملاء والمنافسين.
- مدى توافر البنية الأساسية.

موافقة للعوامل السابقة فقد تم اختيار حي الشرائع- مكة المكرمة كموقع للمشروع وهي

يقع المشروع في حي الشرائع وهو يقع في منطقة مكة المكرمة، يحدها من الشرق المغمس، ومن الغرب حي المعيصم، ومن الشمال الجعرانة والمسيلة، ومن الجنوب جبل الطارق وجزء من المغمس، وتقع مكة المكرمة عند تقاطع درجتي عرض 21/25 شمالا، ودرجتي طول 39/49 شرقا، وتقع مكة المكرمة غرب المملكة العربية السعودية، في واد من أودية تخوم جبال السراة، حيث تبعد عن المدينة المنورة حوالي 400 كم نحو الاتجاه الجنوبي الغربي، كما تبعد عن مدينة الطائف حوالي 120 كم نحو الاتجاه الشرقي، وتبعد عن ساحل البحر الأحمر، ومدينة جدة 72 كم، ويعتبر ميناء جدة الإسلامي أقرب الموانئ إليها، في حين أن مطار الملك عبد العزيز الدولي يعتبر أقرب المطارات الدولية إليها، كما تبلغ مساحتها حوالي 850 كم²، حيث إن 88 كم² منها مأهولة بالسكان، في حين يبلغ ارتفاعها حوالي 277 م عن مستوى سطح البحر.





مميزات الموقع الجغرافي وتأثيره على المشروع:

- تتميز المدينة بأنها غنية بكل المقومات الاقتصادية الجاذبة والكثير من الموارد الطبيعية المميزة والموقع الجغرافي المتميز المتوسط للمملكة والقريب من مدن المملكة والكثافة السكانية الجيدة التي تكسب المدينة فرص رائعة للاستثمار حيث أنها تسعى لخلق كيان اقتصادي يكون داعماً للناتج القومي والمحلي.
- يتميز حي الشرائع بوجود العديد من الفلل السكنية والعمارات السكنية التجارية مما يدل على وجود الكثير من المنافسين.

في إطار اختيار موقع المشروع فإنه يمكنك أن تأخذ بالاعتبار العوامل التالية

جدول قياس معايير الموقع

الأهمية 1 - 5	العوامل
1	إحصاء حركة السير: السيارات أو المنشأة
1	سهولة الوصول
3	عدم قربه من المنافسة
1	مواقف السيارات
2	مستوى دخل سكان المنطقة
1	الكثافة السكانية
5	التعدد العرقي في الحي
1	اتجاه نمو المنطقة
1	انخفاض معدلات الجرائم وسرقات المحلات
2	معدلات شروط وقيمة التأجير
1	كفاية الخدمات

(1) ميم (5) غير ميم

التراخيص والشكل القانوني للمشروع

عقار سكنية	الشكل القانوني للمشروع
الجهة المصدرة	التراخيص المطلوبة لبدء العمل
وزارة البلدية	ترخيص البلدية
وزارة التجارة	السجل التجاري
الغرفة التجارية	عضوية الغرفة
وزارة التجارة	ترخيص تجاري



الاشتراطات العامة والخاصة بمشروع عمارة سكنية

الاشتراطات الفنية للمباني السكنية

تعريف:

وحدات سكنية مفروشة: جزء من مبنى أو مبنى كامل معد للسكن، يشتمل على غرفة أو أكثر مع صالة مصممة ومعدة لإقامة شخص أو عدة أشخاص ويشتمل على دورة مياه واحدة على الأقل ويشكل وحدة إيجاربه مستقلة.

اشتراطات الموقع:

1. أن يكون الموقع ملائم لاستعمالات الأراضي في المخطط المعتمد، أو أن يكون على شارع تجاري.
2. توفر مواقف سيارات كافية بمعدل لا يقل عن موقف لكل وحدة سكنية مع رصفها وإنارتها وتشجيرها وتطبيق الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.
3. تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتفاعات والارتدادات ونسبة البناء المسموح بها.
4. تطبيق اشتراطات الأمن والسلامة والتنسيق في ذلك مع إدارة الدفاع المدني بالمنطقة قبل الترخيص بالبناء.
5. اختيار مواد البناء المناسبة والملائمة لمناخ المنطقة ومراعاة النمط المحلي في الواجهات الخارجية والاهتمام بالنواحي الجمالية.
6. يراعى عند دراسة المخططات السكنية للمباني عزل المبنى ضد الحرارة والرطوبة والصوت توفيراً للطاقة وتحقيقاً للخصوصية ومراعاة الحد الأدنى لمساحات الوحدات السكنية والشروط والمواصفات الواجب توأفها الموضحة بوزارة التجارة رقم 969 في 1419/7/27هـ.
7. أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبني كافية لسد احتياجات السكان لمدة لا تقل عن 24 ساعة مع التقيد بالتعميم الوزاري رقم 6/10304 في 1419/3/3هـ الخاص بتطبيق نظام الاستفادة من المياه المعالجة في تغذية صناديق الطرد.
8. أن يتم تنفيذ هذا النوع من المشاريع تحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد من قبل وزارة التجارة.
9. أخذ موافقة وزارة التجارة أو فروعها قبل إصدار رخصة البناء ورخصة فتح المحل للمنشأة.

الاشتراطات التصميمية:

1. غرفة كهرباء حسب ما ورد في شهادة التنسيق من شركة الكهرباء، وتكون غرفة كهرباء معدنية ضمن الارتداد النظامي جهة الشارع الفرعي وبارتداد نظامي جهة الجار.
2. مدخل العمارة لا يقل عن (2.5م) ويكون مستقلاً بذاته ولا يقع تحت الدرج ويتم مراعاة حركة المعاقين.
3. الالتزام بمكونات الوحدة السكنية (مجلس- صالة- مطبخ- نوم- دورتين مياه).
4. في حال وجود قبو يتم توضيح الأعمدة الإنشائية ومسار الحركة وتوزيع المواقف مع الالتزام بعروض الممرات النظامية داخل القبو.
5. الالتزام بالمتطلبات النظامية لأبعاد المناور بحدها الأدنى على الأقل وفق المعايير المتفق عليها.
6. الالتزام بالمتطلبات النظامية لأبعاد الفراغات والمناور بحدها الأدنى على الأقل وفق المعايير المتفق عليها مع فصل مناور المياه والمطابخ عن بقية الغرف.
7. لا يسمح بعمل مداخل ومخارج من جهة الشوارع الخلفية ويكون الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية أو ضمن العمق التجاري.
8. ارتداد الملاحق العلوية جهة الشوارع الرئيسية والفرعية لا يقل عن 2م من حد بناء الدور الأول.



9. الالتزام بأن لا تتجاوز مساحة الملاحق العلوية عن 50% من مساحة الدور المتكرر ولا يسمح بعمل فتحات جهة الفلل السكنية المجاورة.

المستندات المطلوبة:

1. طلب المالك أو المكتب أو من يمثله بتفويض رسمي من المكتب.
2. صورة بطاقة الأحوال المدنية للمالك/ صورة جواز السفر لغير السعوديين، صورة السجل التجاري للشركات.
3. أصل القرار المساحي الصادر من البلدية الفرعية موضحا عياله المناسب والإحداثيات ومنسوب الشارع.
4. صورة صك الملكية، أصل ورقة نظام البناء.
5. صورة من بطاقة تسجيل المكتب المصمم سارية المفعول.
6. صورة جزئية من المخطط التنظيمي المعتمدة موضحا عليه الموقع.
7. تعهد تنفيذ العزل الحراري حسب النموذج المتوفر على موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية مختوم من المكتب.
8. تحديد احتياجات المشروع من الطاقة الكهربائية شهادة التنسيق من السعودية للكهرباء.
9. عقد إشراف على التنفيذ مع مكتب هندسي معتمد من قبل أمانة منطقة الرياض.
10. المشاريع التي تزيد أوارها عن ثلاثة أدوار يلزم إرفاق دراسة تربة للموقع من مكتب معتمد.

المخططات المطلوبة:

1. نموذج تقديم المخططات للجنة+ ختم وتوقيع المكتب الهندسي جداول المساحات ونسبة البناء لكل دور+ جداول الارتدادات+ جداول مواقف السيارات(على كل لوحة)(A3).
2. مخطط الموقع العام أصل (A3) موضح عليها خط التقسيم وحدود الملكية واتجاه الشمال ومناسيب الشوارع المحيطة والارتدادات والإحداثيات+ مساقط الدور الأرضي والأدوار المتكررة والملاحق العلوية والقبوإن وجد (A3).
3. الواجهات على الشوارع التجارية- والواجهات الخلفية موضحا عليها الحلول المعمارية وقطاعات تفصيلية لحلول الخصوصية جهة المجاورين.
4. القطاعات الرئيسية موضح عليها اختلاف مناسب الموقع إن وجدت.
5. عدد 2 قرص مدمج CD يحتوي على (line Poly AutoCAD + الموقع العام JPG) لجميع المساقط.



المراحل التشغيلية:



تنظيم أعمال المشروع:

يقدم المشروع نظام خدمة يعمل وفق دوام متصل من الصباح إلى المساء لتوسيع السوق الاحتمالية وتوفير مرونة اكبر 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 شهر إلى ثلاث شهور شاملة كل الإجراءات الخاصة بتدشين المشروع
بمشيئة الله



احتياجات المباني والانشاءات

البيان	مساحة	تكلفة (م2)	القيمة /ريال
بناء عمارة سكنية			
الدور الأرضي مكون من 4 محلات تجارية	300	1,300	390,000
بناء ثلاثة ادوار وملحق	800	1,388	1,110,000
المجموع	1,100	-	1,500,000

ملحوظة ::: يتكون العقار من

- الدور الأرضي (4 محلات تجارية)، الدور الأول (شقتين) مكونة من (غرفة + صالة + مطبخ + 1 حمام)، الدور الثاني (شقتين) مكونة من (3 غرفة، + صالة + مطبخ + 2 حمام)، الدور الثالث (شقتين) مكونة من (3 غرفة، + صالة + مطبخ + 2 حمام)، الملحق (شقتين) مكونة من (غرفة + صالة + مطبخ + 1 حمام)،
- غرفة الحارس مع دورة المياه

احتياجات المشروع من الآلات والمعدات

تم تقدير احتياجات المشروع من التجهيزات الفنية والآلات والمعدات كما يلي:-

البيان	العدد	السعر	اجمالي القيمة
تجهيزات المبني			
سرير	12	1,295	15,540
خزانة ملابس	12	340	4,080
كومود(طاولة توضع بجانب السرير)	12	1,600	19,200
طقم وسائد نوم	12	95	1,140
طقم شراشف	12	240	2,880
أغطية سرير	12	70	840
مرآة بحامل	8	140	1,120
مطبخ خشب	8	1,400	11,200
موقد كهربائي	8	1,100	8,800
ميكرويف	8	560	4,480
ثلاجة	8	1,200	9,600
غسالة صحون	8	1,900	15,200
خلاط كهربائي	8	125	1,000
غلاية مياه كهربائية	8	75	600
شفاط مطبخ	8	340	2,720
غسالة ملابس	8	1,100	8,800
مكواة كهربائية	8	65	520
مكيف هواء	8	1,700	13,600
طقم أواني طهي	8	400	3,200
طقم أدوات مطبخ	8	45	360
طقم صحون للمطبخ	8	305	2,440
طقم سكاكين مطبخ	8	35	280
طقم ملاعق	8	25	200
طقم أكواب زجاجية	8	20	160
طقم أكواب شاي	8	30	240
طقم أكواب قهوة	8	40	320
مجلس (لغرفة المجلس)	8	1,450	11,600
شاشة تلفزيون	8	1,100	8,800
طاولة طعام	8	2,875	23,000
المجموع	416	-	171,920



احتياجات المشروع من الأثاث والتجهيزات المكتبية

تم تقدير احتياجات المشروع من الأثاث والتجهيزات المكتبية كما في الجدول التالي:

البيان	العدد	السعر	القيمة /ريال
مكتب مشرف على المشروع	1	1,000	1,000
كرسي	1	500	500
الإجمالي	2	-	1,500

مصرفات التأسيس:

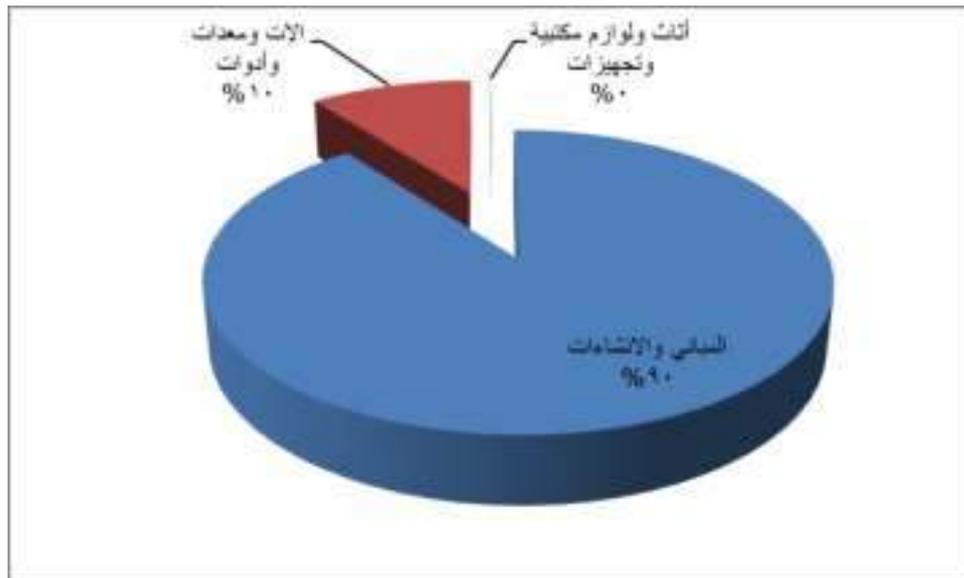
تتمثل مصرفات التأسيس في كافة النفقات التي تتم خلال فترة التأسيس للمشروع ومن ضمنها تكاليف دراسة الجدوى والاستشارات والتراخيص وقد قدرت هذه المصاريف بمبلغ وقدره 5,000 ريال سعودي وذلك على النحو التالي

البيان	العدد	السعر	القيمة /ريال
دراسات فنية واقتصادية	1	3,000	3,000
الرخصة والسجل التجاري	1	2,000	2,000
المجموع	-	-	5,000

إجمالي التكاليف الرأسمالية

بلغ إجمالي التكاليف الرأسمالية 1,673,420 شملت المباني و الإنشاءات والآلات والمعدات والأثاث واللوازم المكتبية.

البند	القيمة /ريال
المباني والانشاءات	1,500,000
الات ومعدات وأدوات	171,920
أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات	1,500
المجموع	1,673,420





المصروفات التشغيلية

يعتبر تقدير التكاليف التشغيل السنوية للمشروع بأنواعها المختلفة أحد أهم الأساليب الاقتصادية والمحاسبية المستخدمة في تقدير رأس المال العامل الذي يحتاجه المشروع والذي يمثل أحد بنود التكاليف الاستثمارية، كما تمثل التكاليف التشغيلية من جانب آخر كافة بنود التكاليف الجارية التي يتم إنفاقها عند التشغيل الفعلي، وهي تشمل:

- الأجور والمرتبات
- الهيكل التنظيمي
- مستلزمات التشغيل
- المصروفات الادارية والعمومية
- المنافع العامة (الكهرباء/الماء/الهاتف)
- مصاريف التسويق والاعلان والدعاية
- تكاليف الإهلاك تكاليف التشغيل

احتياجات المشروع من الكوادر البشرية

الوظائف الإدارية

مسمى الوظيفة	العدد	الراتب الشهري/للموظف	الراتب السنوي
مسئول المشروع	1	3,000	36,000
المجموع	1	3,000	36,000

التكلفة التقديرية لمصروفات التسويق

البيان	المبلغ الشهري	المصروفات السنوية
مصروفات دعاية وإعلان	500	6,000
تسويق الكتروني	500	6,000
الإجمالي	1,000	12,000

ملحوظة : الاعتماد بشكل كبير سوف يكون الدعاية والتسويق الخاص بالجمعية

التكلفة التقديرية للمصروفات العمومية والإدارية

البيان	المبلغ الشهري	المصروفات السنوية
الهاتف والانترنت	650	7,800
خدمات عامة وضيافة	257	3,080
تكاليف المياه والكهرباء للمبني الاداري	2,000	24,000
الإجمالي	2,907	34,880

مصروفات الصيانة والإصلاح

البيان	قيمة الأصل	معدل الصيانة	المصروفات الشهرية	المصروفات السنوية
الات ومعدات وأدوات	171,360	2.0%	286	3,427
الإجمالي	171,360	-	286	3,427



أركان
للاستشارات الاقتصادية

دراسة الجدوى المالية

٥

الباب الخامس



تستعرض الدراسة المالية فرضيات الدراسة بشكل مفصل وبنود تكاليف المشروع والتي تتضمن التكاليف الاستثمارية والتكاليف التشغيلية وهي بدورها مقسمة إلى تكاليف ثابتة وتكاليف تشغيلية يتبعها استعراض للعائدات المشتقة من المشروع

الفرضيات والحقائق

افتراضات وأسس للحسابات:

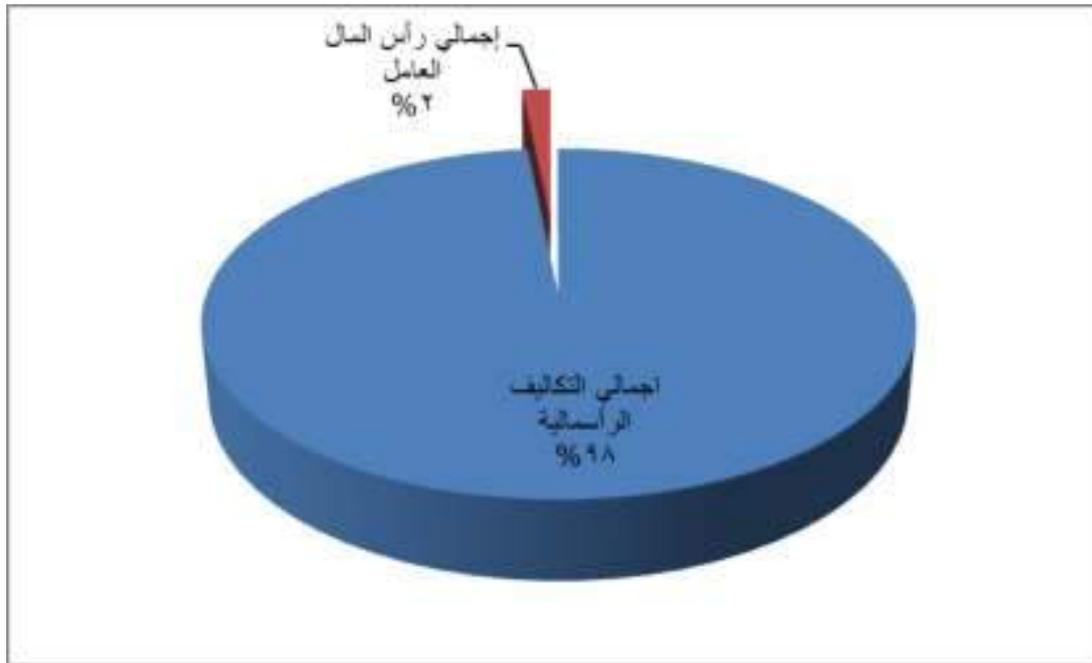
- ❖ تم تقدير رأس المال العامل وأضيف إلى التدفقات النقدية الخارجة في بداية المشروع وتم كذلك تقدير الزيادة السنوية في رأس المال العامل لتضاف إلى التكاليف التشغيلية ثم جرى تقدير رأس المال العامل الإجمالي ليضاف إلى التدفقات الداخلة في نهاية عمر المشروع
- ❖ إن مدة الدراسة المالية هي 10 سنوات من 2021 وهي بداية التشغيل
- ❖ جميع مبالغ الدراسة المالية (العملة) بالريال السعودي



التكاليف الاستثمارية :-

إجمالي رأس المال المستثمر هو التمويل اللازم لتغطيه كل من التكاليف الرأسمالية ورأس المال العامل والخاص ببداية المشروع وفيما يلي تقدير رأس المال المستثمر

البيان	القيمة
اجمالي التكاليف الرأسمالية	1,672,860
إجمالي رأس المال العامل	27,140
إجمالي رأس المال المستثمر	1,700,000



تقدير رأس المال العامل للسنة الأولى

يبلغ رأس المال العامل نحو 26,580 ريال سعودي وهي إجمالي تكاليف تشغيل المشروع بالبداية دورة كاملة ومدتها 3 شهور ورأس المال العامل عبارة عن تكلفة الرواتب ومصاريف التسويق والمصاريف العمومية وفيما يلي جدول يوضح تفاصيل رأس المال العامل

البيان	المصروفات السنوية/ريال	عدد الشهور	رأس المال العامل ريال
مصاريف التأسيس للسنة الأولى فقط	5,000	12	5,000
أجور ومرتبات (الوظائف الادارية)	36,000	3	9,000
مصروفات تسويق	12,000	3	3,000
مصروفات عمومية وإدارية	34,880	3	8,720
مصروفات صيانة وإصلاح وقطع غيار	3,438	3	860
الإجمالي	91,319	-	26,580



إجمالي الإهلاك للأصول الثابتة للمشروع

البيان	قيمة الاصل	معدل الاهلاك	قسط الاهلاك الشهري	قسط الاهلاك السنوي
مباني	1,500,000	%2	2,500	30,000
ادوات ومعدات	171,920	%10	1,433	17,192
أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات	1,500	%10	13	150
الإجمالي	1,673,420		3,945	47,342

إجمالي إهلاك للأصول الثابتة للمشروع على مدار خمس سنوات

البيان	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5
مباني	1,470,000	1,440,000	1,410,000	1,380,000	1,350,000
ادوات ومعدات	154,728	137,536	120,344	103,152	85,960
أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات	1,350	1,200	1,050	900	750
الإجمالي	1,626,078	1,578,736	1,531,394	1,484,052	1,436,710

الهيكل التمويلي

مصادر التمويل

البيان	القيمة	النسبة المئوية
قروض	0	0%
تمويل ذاتي من المستثمر	1,700,000	100%
إجمالي رأس المال المستثمر	1,700,000	100%

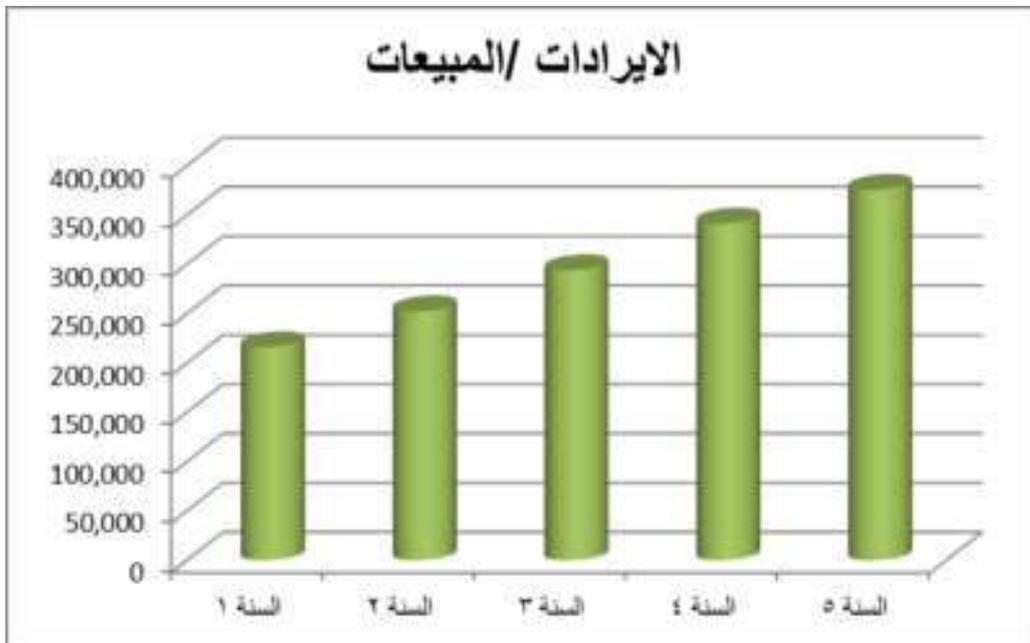


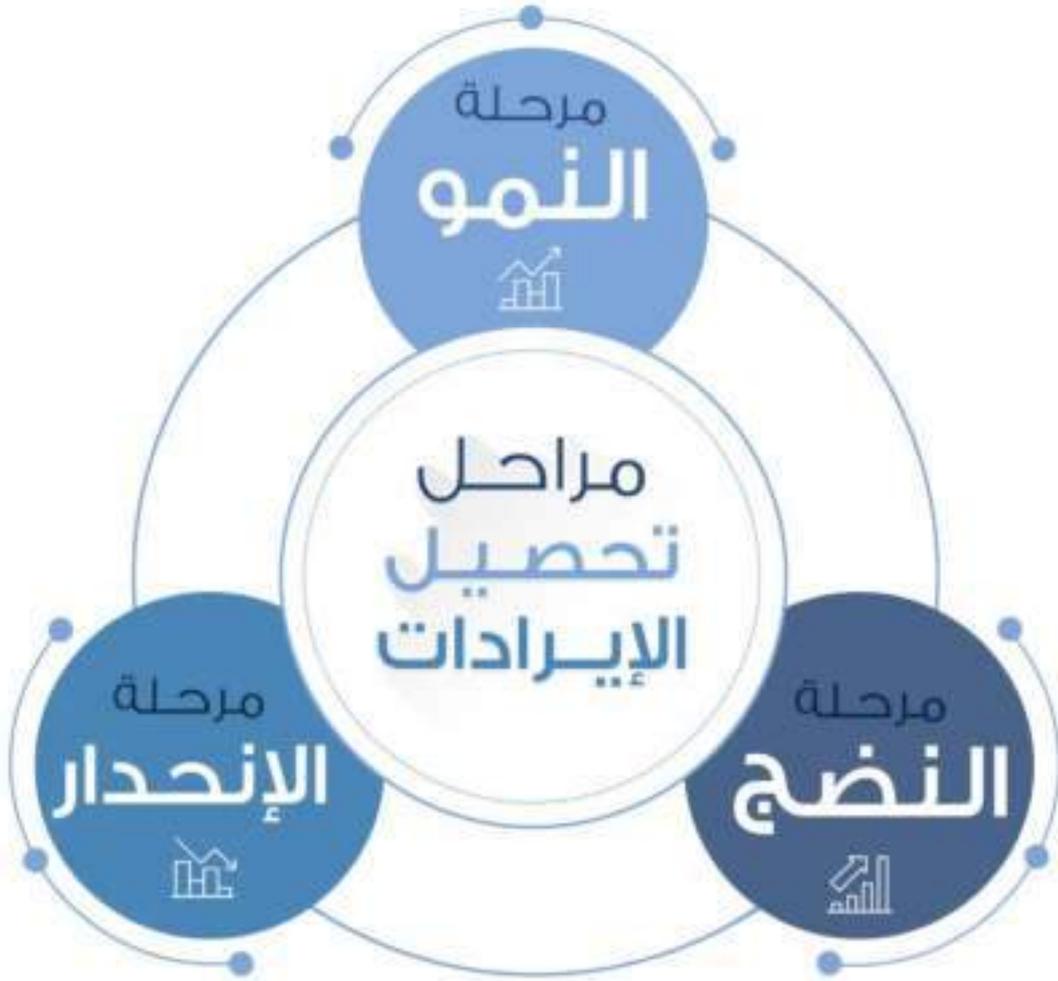
حجم الإيرادات الكلية المتوقعة للمشروع

الإيرادات السنوية /ريال	قيمة الإيرادات المستهدف شهريا / ريال	سعر بيع المنتج /الخدمة	العدد المتوقع شهريا	اسم المنتج / الخدمة
120,000	10,000	2,500	4	إيراد ايجار محلات مساحة (75 متر)
36,000	3,000	1,500	2	إيراد ايجار شقة (الدور الأول)
40,000	3,333	1,667	2	إيراد ايجار شقة (الدور الثاني)
40,000	3,333	1,667	2	إيراد ايجار شقة (الدور الثالث)
36,000	3,000	1,500	2	إيراد ايجار شقة (الملحق)
272,000	22,667	-	12	الإجمالي

نسبة المبيعات المتوقعة خلال الخمس سنوات الأولى للمشروع

السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	البيان
398,235	362,032	329,120	299,200	272,000	قيمة المبيعات السنوية الاجمالية
95%	95%	90%	85%	80%	نسبة المبيعات من المنتجات في كل سنة
378,323	343,930	296,208	254,320	217,600	الإيرادات /المبيعات





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 التضج: في هذه المرحلة تستقر المبيعات ويحقق المشروع مبيعات عالية ، ولكن خطر المنافسين يزداد فمن المهم اللجوء إلى استراتيجية دفاعية للمحافظة على الحصة السوقية ، من حيث تقديم خدمات لا يمتلكها المنافسين

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



القوائم المالية

قائمة الدخل السنوية التقديرية لخمس سنوات

السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	البيان
398,235	362,032	329,120	299,200	272,000	قيمة المبيعات السنوية الاجمالية
95%	95%	90%	85%	80%	نسبة المبيعات من المنتجات في كل سنة
378,323	343,930	296,208	254,320	217,600	الايرادات /المبيعات
5,034	4,577	4,160	3,782	3,438	صيانة واصلاحات وقطع غيار+وقود
5,034	4,577	4,160	3,782	3,438	اجمالي مصروفات التشغيل
373,289	339,354	292,048	250,538	214,162	مجممل الربح
52,708	47,916	43,560	39,600	36,000	اجور ومرتببات الادارة
51,068	46,426	42,205	38,368	34,880	المصروفات العموميه والادارية
				5,000	مصارييف التأسيس للسنة الاولى فقط
47,342	47,342	47,342	47,342	47,342	اهلاك الاصول الثابته
17,569	15,972	14,520	13,200	12,000	مصارييف البيع والتسويق والدعاية والاعلان
168,687	157,656	147,627	138,510	135,222	اجمالي المصروفات العمومية والادارية
204,602	181,698	144,420	112,027	78,939	صافي الربح قبل الضريبة والزكاة
5,115	4,542	3,611	2,801	1,973	الضريبة
5,115	4,542	3,611	2,801	1,973	الزكاة
10,230	9,085	7,221	5,601	3,947	اجمالي مصروف الضريبة والزكاة
194,372	172,613	137,199	106,426	74,992	صافي الربح بعد الضريبة والزكاة
466,669	302,687	172,347	71,243		ارباح متراكمة أول السنه
9,719	8,631	6,860	5,321	3,750	توزيعات الاداره والعاملين (من صافي الربح)
184,653	163,983	130,339	101,105	71,243	صافي الربح بعد التوزيعات
651,322	466,669	302,687	172,347	71,243	ارباح متراكمه اخر السنه



قائمة الدخل السنوية التقديرية من السنة السادسة إلى العاشرة

الاجمالي للمشروع	السنة 10	السنة 9	السنة 8	السنة 7	السنة 6	البيان
4,334,979	641,362	583,056	530,051	481,865	438,059	قيمة المبيعات السنوية الاجمالية
	95%	95%	95%	95%	95%	نسبة المبيعات من المنتجات في كل سنة
4,031,055	609,294	553,903	503,548	457,771	416,156	الايادات / المبيعات
54,799	8,108	7,371	6,700	6,091	5,538	صيانة واصلاحات وقطع غيار +وقود
54,799	8,108	7,371	6,700	6,091	5,538	اجمالي مصروفات التشغيل
3,976,255	601,186	546,533	496,848	451,680	410,618	مجمل الربح
573,747	84,886	77,169	70,154	63,776	57,978	اجور ومرتببات الادارة
555,904	82,246	74,769	67,972	61,793	56,175	المصروفات العمومية والادارية
5,000						مصاريف التأسيس للسنة الاولى فقط
473,420	47,342	47,342	47,342	47,342	47,342	اهلاك الاصول الثابتة
191,249	28,295	25,723	23,385	21,259	19,326	مصاريف البيع والتسويق والدعاية والاعلان
1,799,320	242,770	225,003	208,852	194,170	180,822	اجمالي المصروفات العمومية والادارية
2,176,935	358,416	321,529	287,996	257,510	229,796	صافي الربح قبل الضريبة والزكاة
54,423	8,960	8,038	7,200	6,438	5,745	الضريبة
54,423	8,960	8,038	7,200	6,438	5,745	الزكاة
108,847	17,921	16,076	14,400	12,876	11,490	اجمالي مصروف الضريبة والزكاة
2,068,088	340,496	305,453	273,596	244,635	218,307	صافي الربح بعد الضريبة والزكاة
	1,641,213	1,351,033	1,091,117	858,714	651,322	ارباح متراكمة اول السنة
103,404	17,025	15,273	13,680	12,232	10,915	توزيعات الإدارة والعاملين (من صافي الربح)
1,964,684	323,471	290,180	259,916	232,403	207,391	صافي الربح بعد التوزيعات
8,571,029	1,964,684	1,641,213	1,351,033	1,091,117	858,714	ارباح متراكمة اخر السنة

حقوق الملكية

1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	راس مال أصحاب المشروع
1,964,684	1,641,213	1,351,033	1,091,117	858,714	651,322	466,669	302,687	172,347	71,243	الأرباح المجمعة
3,664,684	3,341,213	3,051,033	2,791,117	2,558,713	2,351,322	2,166,669	2,002,686	1,872,347	1,771,242	مجموع حقوق الملكية



قائمة التدفقات النقدية السنوية التقديرية

السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	البيان
المقبوضات المتوقعة					
682,617	471,292	293,611	145,164	1,700,000	تمويل ذاتي من المستثمر بالخزينة / البنك
378,323	343,930	296,208	254,320	217,600	الايرادات / المبيعات
378,323	343,930	296,208	254,320	217,600	صافي الايرادات المقبوضة
1,060,940	815,223	589,819	399,484	1,917,600	اجمالي المقبوضات
المدفوعات المتوقعة					
-	-	-	-	1,673,420	الاصول الثابته والتجهيزات والمعدات
				5,000	مصاريف التأسيس للسنة الاولي فقط
5,034	4,577	4,160	3,782	3,438	مواد خام ومشتريات ومستلزمات التشغيل
52,708	47,916	43,560	39,600	36,000	اجور ومرتببات الادارة
68,638	62,398	56,725	51,568	46,880	المصروفات الادارية والعمومية
9,719	8,631	6,860	5,321	3,750	توزيعات ارباح
5,115	4,542	3,611	2,801	1,973	الضريبة
5,115	4,542	3,611	2,801	1,973	الزكاة
146,328	132,606	118,527	105,873	1,772,435	اجمالي المدفوعات
914,612	682,617	471,292	293,611	145,164	العجز أو الفائض المتوقع نهاية العام
المقبوضات المتوقعة					
2,093,871	1,756,349	1,449,091	1,169,345	914,612	تمويل ذاتي من المستثمر بالخزينة / البنك
609,294	553,903	503,548	457,771	416,156	الايرادات / المبيعات
609,294	553,903	503,548	457,771	416,156	صافي الايرادات المقبوضة
2,703,164	2,310,252	1,952,639	1,627,117	1,330,768	اجمالي المقبوضات
المدفوعات المتوقعة					
8,108	7,371	6,700	6,091	5,538	مواد خام ومشتريات ومستلزمات التشغيل
84,886	77,169	70,154	63,776	57,978	اجور ومرتببات الادارة
110,542	100,492	91,357	83,051	75,501	المصروفات الادارية والعمومية
17,025	15,273	13,680	12,232	10,915	توزيعات ارباح
8,960	8,038	7,200	6,438	5,745	الضريبة
8,960	8,038	7,200	6,438	5,745	الزكاة
238,481	216,381	196,290	178,026	161,422	اجمالي المدفوعات
2,464,684	2,093,871	1,756,349	1,449,091	1,169,345	العجز أو الفائض المتوقع نهاية العام



قائمة المركز المالي

السنة 10	السنة 9	السنة 8	السنة 7	السنة 6	السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	قائمة المركز المالي للمشروع
الاصول المتداولة										
2,499,629	2,125,220	1,784,428	1,474,198	1,191,751	934,561	700,332	485,373	304,534	152,861	النقدية
2,499,629	2,125,220	1,784,428	1,474,198	1,191,751	934,561	700,332	485,373	304,534	152,861	إجمالي الاصول المتداولة
الاصول طويله الاجل										
1,200,000	1,230,000	1,260,000	1,290,000	1,320,000	1,350,000	1,380,000	1,410,000	1,440,000	1,470,000	المباني والمنشآت
-	17,192	34,384	51,576	68,768	85,960	103,152	120,344	137,536	154,728	الات والمعدات
-	150	300	450	600	750	900	1,050	1,200	1,350	أثاث ولوازم مكتبية وتجهيزات
1,200,000	1,247,342	1,294,684	1,342,026	1,389,368	1,436,710	1,484,052	1,531,394	1,578,736	1,626,078	إجمالي الاصول الثابتة
3,699,629	3,372,562	3,079,112	2,816,224	2,581,119	2,371,271	2,184,384	2,016,767	1,883,270	1,778,939	مجموع الاصول
الالتزامات قصيره الاجل										
34,946	31,349	28,080	25,107	22,405	19,949	17,716	14,081	10,923	7,697	مخصص ضرائب وزكاة وتوزيع ارباح
34,946	31,349	28,080	25,107	22,405	19,949	17,716	14,081	10,923	7,697	مجموع الالتزامات قصيره الاجل
حقوق الملكية										
1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	راس مال اصحاب المشروع
1,964,684	1,641,213	1,351,033	1,091,117	858,714	651,322	466,669	302,687	172,347	71,243	الارباح المجمعة
3,664,684	3,341,213	3,051,033	2,791,117	2,558,713	2,351,322	2,166,669	2,002,686	1,872,347	1,771,242	مجموع حقوق الملكية
3,699,629	3,372,562	3,079,112	2,816,224	2,581,119	2,371,271	2,184,384	2,016,767	1,883,270	1,778,939	مجموع الالتزامات



صافي التدفقات النقدية

صافي التدفقات بالقيمة الحالية	صافي التدفقات النقدية	مدفوعات نقدية تشغيلية	مقبوضات نقدية تشغيلية	السنة
107,804	118,585	99,015	217,600	السنة الأولى
123,706	148,447	105,873	254,320	السنة الثانية
136,678	177,681	118,527	296,208	السنة الثالثة
150,946	211,325	132,606	343,930	السنة الرابعة
154,664	231,995	146,328	378,323	السنة الخامسة
159,208	254,733	161,422	416,156	السنة السادسة
164,556	279,745	178,026	457,771	السنة السابعة
170,699	307,258	196,290	503,548	السنة الثامنة
177,643	337,522	216,381	553,903	السنة التاسعة
185,406	370,813	238,481	609,294	السنة العاشرة
1,531,310	2,438,104	1,592,951	4,031,055	المجموع
139,210	221,646	159,295	403,105	المتوسط
			10%	معدل الخصم

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



تحليل المؤشرات المالية

السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	
11%	10%	8%	6%	4%	معدل العائد على رأس المال المستثمر خلال فترة المشروع
99%	99%	99%	99%	98%	هامش مجمل الربح / الإيرادات
54%	53%	49%	44%	36%	هامش صافي الربح قبل الضريبة والزكاة
49%	48%	44%	40%	33%	هامش صافي الربح بعد الضريبة والزكاة
14%	14%	15%	16%	19%	المصروفات العمومية منسوبة إلى الإيرادات
144	144	144	144	144	عدد الوحدات من الخدمات أو المنتجات المتوقع
34.96	31.78	28.89	26.27	23.88	متوسط التكلفة المتغيرة للوحدة
2,592.29	2,356.62	2,028.11	1,739.85	1,487.23	هامش مجمل ربح الوحدة
168,687	157,656	147,627	138,510	135,222	التكاليف الثابتة
65	67	73	80	91	نقطة التعادل بالوحدات
179,960	168,192	166,367	165,413	171,742	نقطة التعادل بالمبيعات
45%	46%	51%	55%	63%	نقطة التعادل %

تحليل مبدأ الحساسية

75%	75%	75%	75%	75%	نسبة الإيرادات من الإيرادات المحققة سنوياً وليس الإيرادات الكلية السنوية
283,743	257,948	222,156	190,740	163,200	الإيرادات المقدرة للسنة
3,775.62	3,432.38	3,120.35	2,836.68	2,578.80	تكلفة مستلزمات التشغيل والمشتريات
188,636	175,371	161,708	149,433	142,919	المصاريف العمومية
91,331	79,144	57,327	38,470	17,702	صافي الأرباح

المتوسط	السنة 10	السنة 9	السنة 8	السنة 7	السنة 6	
12%	19%	17%	15%	14%	12%	معدل العائد على رأس المال المستثمر خلال فترة المشروع
99%	99%	99%	99%	99%	99%	هامش مجمل الربح / الإيرادات
52%	59%	58%	57%	56%	55%	هامش صافي الربح قبل الضريبة والزكاة
49%	53%	52%	52%	51%	50%	هامش صافي الربح بعد الضريبة والزكاة
15%	14%	14%	14%	14%	14%	المصروفات العمومية منسوبة إلى الإيرادات
144	144	144	144	144	144	عدد الوحدات من الخدمات أو المنتجات المتوقع
38.06	56.30	51.18	46.53	42.30	38.46	متوسط التكلفة المتغيرة للوحدة
2,761.29	4,174.90	3,795.37	3,450.33	3,136.67	2,851.52	هامش مجمل ربح الوحدة
179,932	242,770	225,003	208,852	194,170	180,822	التكاليف الثابتة
68	58	59	61	62	63	نقطة التعادل بالوحدات
197,357	258,993	240,040	222,810	207,146	192,906	نقطة التعادل بالمبيعات
47%	40%	41%	42%	43%	44%	نقطة التعادل %



المتوسط	السنة 10	السنة 9	السنة 8	السنة 7	السنة 6	تحليل مبداء الحساسية
	75%	75%	75%	75%	75%	نسبة الإيرادات من الإيرادات المحققة سنوياً وليس الإيرادات الكلية السنوية
	456,970	415,428	377,661	343,329	312,117	الإيرادات المقدرة للسنة
	6,080.68	5,527.89	5,025.35	4,568.50	4,153.18	تكلفة مستلزمات التشغيل والمشتريات
	277,715	256,353	236,932	219,277	203,227	المصاريف العمومية
97,062	173,174	153,547	135,704	119,483	104,737	صافي الأرباح

95%	95%	90%	85%	80%	نسبة المبيعات من الخدمة
السنة 5	السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	التحليل المالي
378,323	343,930	296,208	254,320	217,600	إجمالي المبيعات السنوية
193,670	179,948	165,869	153,215	146,357	إجمالي المصروفات السنوية
184,653	163,983	130,339	101,105	71,243	صافي الربح
373,289	339,354	292,048	250,538	214,162	مجموع الربح
99%	99%	99%	99%	98%	نسبة مجمل الربح للإيرادات
49%	48%	44%	40%	33%	نسبة صافي الربح للإيرادات
11%	10%	8%	6%	4%	معدل العائد على الاستثمار
8%	8%	7%	5%	4%	معدل العائد على حقوق الملكية

المتوسط/المعدل	السنة 10	السنة 9	السنة 8	السنة 7	السنة 6	نسبة المبيعات من الخدمة
403,105	609,294	553,903	503,548	457,771	416,156	التحليل المالي
206,637	285,823	263,723	243,632	225,368	208,764	إجمالي المبيعات السنوية
196,468	323,471	290,180	259,916	232,403	207,391	إجمالي المصروفات السنوية
397,626	601,186	546,533	496,848	451,680	410,618	صافي الربح
99%	99%	99%	99%	99%	99%	مجموع الربح
49%	53%	52%	52%	51%	50%	نسبة مجمل الربح للإيرادات
12%	19%	17%	15%	14%	12%	نسبة صافي الربح للإيرادات
7%	9%	9%	9%	8%	8%	معدل العائد على الاستثمار
						معدل العائد على حقوق الملكية



جدول حساب فترة الاسترداد

1,700,000

إجمالي رأس المال المستثمر

السنة	صافي الأرباح خلال السنة	الإهلاك	صافي الربح بعد إضافة الإهلاك	المبلغ المسترد حتي تاريخه	المتبقي من رأس المال المستثمر
1
2
3
4
5

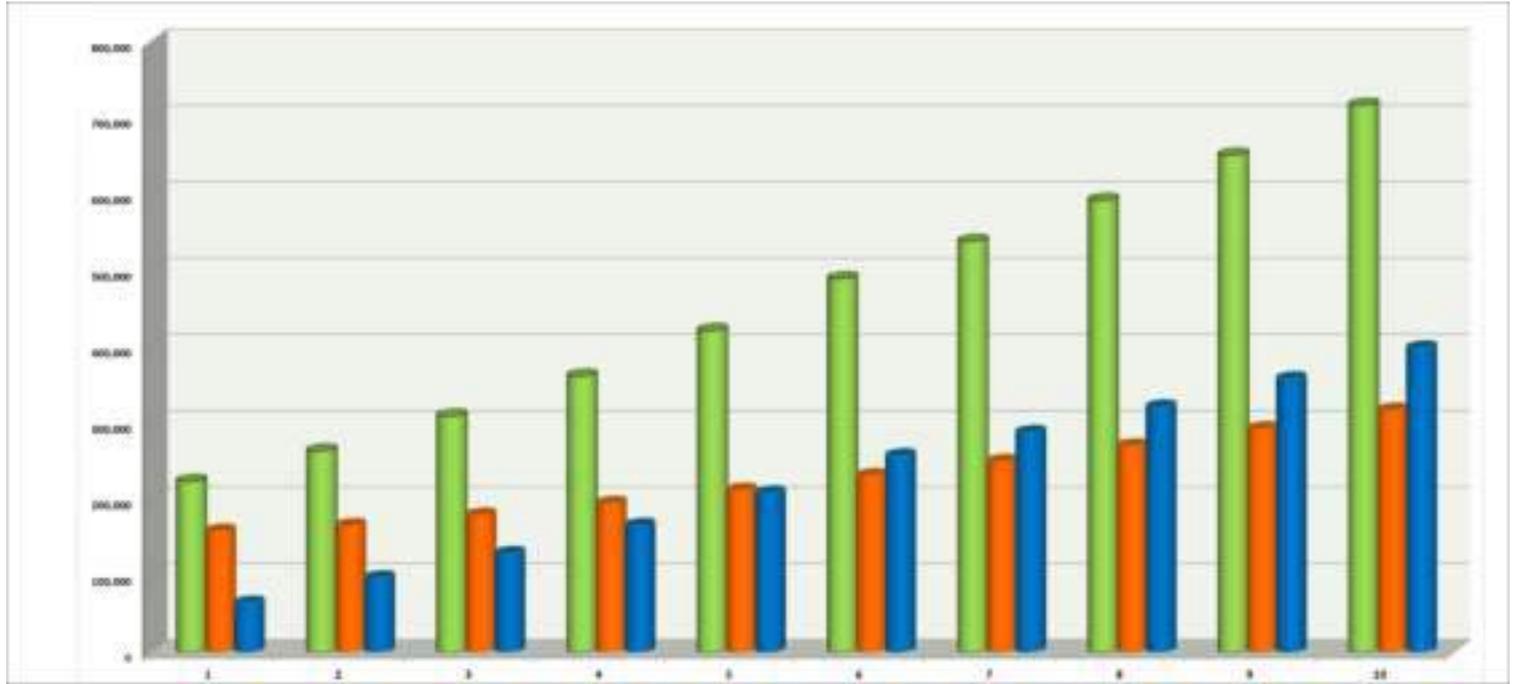
ملخص المؤشرات المالية

القيمة	جدول المؤشرات المالية
1,700,000	التكلفة الإجمالية للمشروع
99%	نسبة مجمل الربح للإيرادات
49%	نسبة صافي الربح للإيرادات
12%	معدل العائد على الاستثمار
7%	معدل العائد على حقوق الملكية
92	فترة الاسترداد بالسنوات
147	فترة الاسترداد المخصصة بالسنوات
1,531,310	صافي القيمة الحالية للمشروع
9%	معدل العائد الداخلي
63%	نقطه التعادل
171,742	نقطه التعادل بالمبيعات



صافي الأرباح

الاجمالي	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	السنة
4,031,055	609,294	553,903	503,548	457,771	416,156	378,323	343,930	296,208	254,320	217,600	الإيرادات / المبيعات
2,066,371	285,823	263,723	243,632	225,368	208,764	193,670	179,948	165,869	153,215	146,357	تكاليف التشغيل + المصروفات
1,964,684	323,471	290,180	259,916	232,403	207,391	184,653	163,983	130,339	101,105	71,243	صافي الأرباح



الاستنتاجات

وبناء على التحليل المالي وبالنظر إلى معدل العائد للمشروع تم التوصل إلى أن فكرة المشروع الاستثماري مربحة ومجدية اقتصادياً حيث أن معدل العائد على الاستثمار بلغ 12% ومعدل العائد الداخلي 9% وهامش الربح الصافي 49% ، كما أنه سوف يتم استرداد رأس المال المستثمر في السنة الثامنة وهذه مدة مناسبة وجيدة.



المصادر المرجعية لإعداد الدراسة:

- الهيئة العامة للإحصاء .
- الهيئة العامة للعقار.
- وزارة العدل .
- مؤسسة النقد العربي السعودي .
- صندوق التنمية العقاري
- المركز الوطني للمعلومات
- الغرفة التجارية
- وزارة الشؤون البلدية والقروية
- وزارة التجارة
- وكالات الأنباء .
- المديرية العامة للدفاع المدني
- وزارة البلدية والشئون القروية
- الكتاب الإحصائي السنوي للمملكة العربية السعودية 2018.
- إحصائيات السكان في المملكة.
- مسح الدخل والأنفاق للأسرة والفرد بالمملكة.
- إحصائيات البنك الدولي.
- رؤية المملكة 2030.
- دراسات مشابهة
- مصادر أخرى