



## ٧- مشروع مجمع سكني:

### ٧-١ التعريف بالمشروع وأهدافه:

<p>التعريف بالمشروع</p>	<p>تتمثل فكرة المشروع في إنشاء مجمع سكني (عمائر سكنية) بالطائف على متوسط مساحة أرض ٩٠٠ متر مربع لكل عمارة، وتضم العمارة الواحدة عدد ١٤ شقة، بمتوسط مسطح للشقة ١٦٨.٨ متر مربع، ومتوسط مساحة الشقة ١٣٢ متر مربع، وإجمالي مسطح بناء لكل عمارة ٢,٣٦٣ متر مربع.</p>
<p>أهداف المشروع:</p>	<p>تتمثل الأهداف الرئيسية من إنشاء مجمع سكني مغلق في التالي:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● توفير بيئة للعيش باستقلالية مع توفير جميع الخدمات الأساسية والترفيهية.</li><li>● تغطية الطلب على المجمعات السكنية المغلقة بمحافظة الطائف للسعوديين ومواطني دول الخليج العربي.</li><li>● توفير مساكن عصرية تتناسب مع الأسر السعودية من ذوي الدخل المرتفعة.</li></ul>
<p>مبررات إقامة المشروع:</p>	<p>فيما يلي نستعرض المبررات الأساسية لقيام المشروع:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>١. الزيادة السكانية بمحافظة الطائف.</li><li>٢. الطلب المرتفع على القطاع السكني بالطائف والمقدر بنحو ١٧,١٠٨ وحدة عام ٢٠٢٢ م يرتفع ليصل إلى ٢٣,٦٤٢ وحدة سكنية عام ٢٠٣٠ م.</li><li>٣. تفضيل شريحة كبيرة من مواطني دول التعاون الخليجي للتملك والإقامة في مجمعات سكنية بالطائف.</li><li>٤. زيادة قوائم الانتظار وارتفاع أسعار تأجير الوحدات السكنية المغلقة.</li></ol>
<p>مؤشرات العرض والطلب</p>	<p>العرض: فيما يلي أهم المشاريع السكنية الجديدة بالطائف:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ مدينة الورود بالطائف:</li></ul> <p>يقع مشروع مدينة الورود في موقع مميز على طريق السيل داخل النطاق العمراني للأحياء الجديدة في مدينة الطائف، مجاوراً لحي الشرفية والرحمانية، ويتضمن المشروع فلل سكنية منفصلة متنوعة الأحجام، يتوسطها مركز ترفيهي تجاري. ويوجد به ١٩ مرفق تعليمي، ٣٢ مسجد محلي، ١٣ جامع، ٦ مرافق صحية</p>



بالإضافة إلى عدد من الحدائق والمنتزهات العامة والمراكز التجارية.

○ مشروع الفتح:

يقع مشروع الفتح في حي السيل الصغير بمدينة الطائف، حيث يمتاز الموقع بتوسطه لطريق الرياض وطريق السيل بالإضافة إلى توسطه للخدمات الحيوية كنادي الفروسية، مطار الطائف الدولي، جامعة الطائف وحي الحوية بما فيه من خدمات متكاملة (مستشفيات، مدارس، أسواق، منتزهات) وقربه من ميقات السيل الكبير، يحتوي على ٤٨٨ وحدة سكنية تتنوع ما بين فلل وشقق، ومخطط بأسلوب عمراني يعزز على العيش بأسلوب حياة صحي.

○ مشروع تاج المصيف بالطائف:

يقع مشروع تاج المصيف بمدينة الطائف المشروع يتضمن نوع واحد فقط من الوحدات السكنية (فيلا)، أستخدم فيها تقنية البناء التقليدي ومطابقة لمواصفات ومقاييس البناء السعودي، وخدمات بجودة عالية لكل من: خدمات الكهرباء، خدمات المياه، وخدمات الألياف البصرية، وبالقرب من المرافق العامة.

الطلب:

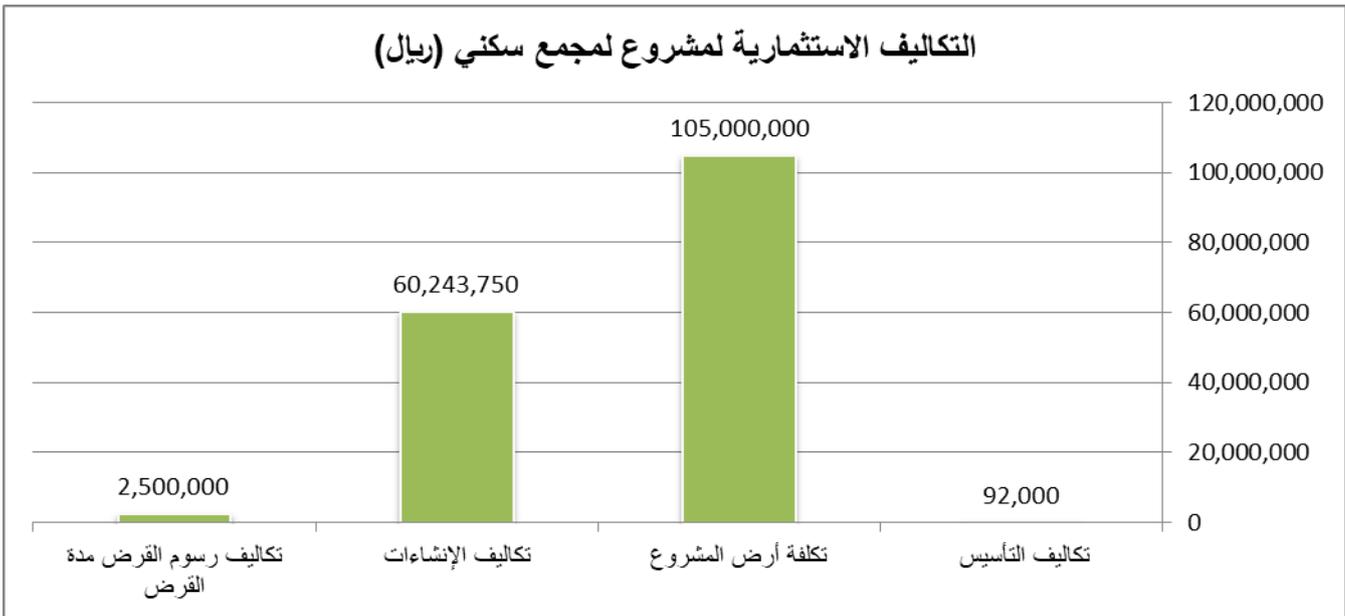
- النمو السكاني لمحافظة الطائف والبالغ نسبته ٣.٢%، حيث يقدر عدد السكان بمحافظة الطائف عام ٢٠٣٠م بنحو ١,٨٢٩,٨٢٢ نسمة.
- متوسط الإنفاق الشهري للأسرة السعودية بمحافظة الطائف على المسكن والبالغ ٣.٦١٦ ريال تمثل نسبة ٢٢.٤% من إنفاق الأسرة السعودية.



## ٧-٢ الدراسة لمالية لمشروع مجمع سكني:

### ■ التكاليف الاستثمارية:

البيان	القيمة (ريال)
تكاليف التأسيس	٩٢,٠٠٠
تكلفة أرض المشروع	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠
تكاليف الإنشاءات	٦٠,٢٤٣,٧٥٠
تكاليف رسوم القرض مدة القرض	٢,٥٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٦٧,٨٣٥,٧٥٠



### ■ الإيرادات المتوقعة للمشروع:

اسم الوحدة	متوسط مسطح الشقة (م <sup>٢</sup> )	متوسط مساحة الشقة (م <sup>٢</sup> )	العدد	سعر بيع الشقة (ريال)	إجمالي الإيرادات (ريال)
شقق سكنية	١٦٨.٨	١٣٢	٢١٠	٩٥٧,٠٠٠	٢٠٠,٩٧٠,٠٠٠



### ■ المؤشرات المالية لمشروع مجمع سكني:

المؤشرات المالية للمشروع	البيان
ريال ٢٠٠,٩٧٠,٠٠٠	الإيرادات
ريال ١٦٧,٨٣٥,٧٥٠	التكاليف الاستثمارية
ريال ٢,٥٠٠,٠٠٠	تكلفة القرض
ريال ١٦٥,٣٣٥,٧٥٠	التكاليف بعد استبعاد تكلفة القرض
ريال ٣٣,١٣٤,٢٥٠	صافي الأرباح
ريال ٣٥,٦٣٤,٢٥٠	صافي الأرباح بعد استبعاد تكلفة القرض
%٢١.٢	العائد على الاستثمار خلال مدة المشروع
سنة ١.٢	مدة المشروع (١٤ شهر)
%١٨.٢	العائد السنوي على الاستثمار
ريال ١١٧,٨٣٥,٧٥٠	حقوق الملكية
%٣٠.٢	العائد على حقوق الملكية
%٢٥.٩	العائد السنوي على حقوق الملكية

### ■ قياس حساسية المشروع:

البيان	الحالية الأساسية	الحالة الأولى ارتفاع التكاليف بنسبة ٥% مع ثبات الإيرادات	الحالة الثانية انخفاض الإيرادات بنسبة ٥% مع ثبات التكاليف	الحالة الثالثة ارتفاع التكاليف بنسبة ٥% وانخفاض الإيرادات بنسبة ٥%
الإيرادات	٢٠٠,٩٧٠,٠٠٠	٢٠٠,٩٧٠,٠٠٠	١٩٠,٩٢١,٥٠٠	١٩٠,٩٢١,٥٠٠
التكاليف الاستثمارية	١٦٧,٨٣٥,٧٥٠	١٧٦,٢٢٧,٥٣٧.٥	١٦٧,٨٣٥,٧٥٠	١٧٦,٢٢٧,٥٣٧.٥
تكلفة القرض	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠
التكاليف بعد استبعاد تكلفة القرض	١٦٥,٣٣٥,٧٥٠	١٧٣,٧٢٧,٥٣٧.٥	١٦٥,٣٣٥,٧٥٠	١٧٣,٧٢٧,٥٣٧.٥
صافي الأرباح	٣٣,١٣٤,٢٥٠	٢٤,٧٤٢,٤٦٢.٥	٢٣,٠٨٥,٧٥٠	١٤,٦٩٣,٩٦٢.٥
صافي الأرباح بعد استبعاد تكلفة القرض	٣٥,٦٣٤,٢٥٠	٢٧,٢٤٢,٤٦٢.٥	٢٥,٥٨٥,٧٥٠	١٧,١٩٣,٩٦٢.٥
العائد على الاستثمار خلال مدة المشروع	%٢١.٢	%١٥.٥	%١٥.٢	%٩.٨
مدة المشروع (سنة)	١.٢	١.٢	١.٢	١.٢
العائد السنوي على الاستثمار	%١٨.٢	%١٣.٣	%١٣.١	%٨.٤
حقوق الملكية	١١٧,٨٣٥,٧٥٠	١٢٦,٢٢٧,٥٣٧.٥	١١٧,٨٣٥,٧٥٠	١٢٦,٢٢٧,٥٣٧.٥
العائد على حقوق الملكية	%٣٠.٢	%٢١.٦	%٢١.٧	%١٣.٦
العائد السنوي على حقوق الملكية	%٢٥.٩	%١٨.٥	%١٨.٦	%١١.٧