الفرص الاستثمارية الواعدة بالقطاع العقاري

٦- مشروع مركز تجاري:

٦-١ التعريف بالمشروع وأهدافه:

التعريف بالمشروع	مركز تجاري غير تقليدي يتكون من دورين فوق الأرض + دور بدروم تحت الأرض كمواقف سيارات، ويشتمل المشروع على المرافق التالية: ■ المركز الرياضي. ■ المعهد النسائي. ■ مطاعم رئيسية خارجية. ■ العيادات. ■ معارض – مطاعم داخلية. ■ ميني ماركت. ■ مطاعم وجبات سريعة. ■ الحضانة. ■ المكاتب – معارض. ■ مقهى ومطاع الطابق العلوي. ■ شقق مفروشة. ■ ملاحق السطح. ويتميز المشروع عن المراكز التجارية التقليدية بتنوع مرافقه حيث توفر للمرتادين جميع احتياجاتهم تحت سقف واحد توفر عليهم الجهد والوقت وتحقق لهم الراحة النفسية. وحيث أن المشروع متعدد الوظائف.
أهداف المشروع:	تتمثل الأهداف الرئيسية من إنشاء مركز تجاري غير تقليدي في التالي: ● التميز في مجال إنشاء وإدارة وتشغيل المراكز التجاري من خلال تنوع المرافق التي يضمها المشروع. ● المساهمة في تغطية الطلب على الخدمات التي يقدمها المشروع.

	• خلق فرص عمل للعمالة الوطنية. • زيادة القيمة المضافة للاقتصاد السعودي.
مـــبررات إقامـــة المشروع:	فيما يلي نستعرض المبررات الأساسية لقيام المشروع: ١. الزيادة السكانية بمحافظة الطائف. ٢. أن المشروع يجمع بين النشاط التجاري والسياحي والخدمات الاجتماعية. ٣. حاجة محافظة الطائف إلى العديد من مشروع مركز تجاري غير تقليدي حيث تعاني من نقص في تلك المشروعات.
مؤشرات العرض والطلب	العرض: فيما يلي أهم المراكز التجارية في الطائف: ○ مول العبيكان: من أكبر المراكز التسويقية بمدينة الطائف. تم بناءه على مساحة ضخمة تزيد عن ١٠ آلاف متر مربع. يُعتبر المول من أشهر أماكن السياحة في الطائف. يُمثل مول العبيكان مجمعاً سكنياً ترفيهياً وتجارياً بالمدينة، ويضم أكثر من ٢٠٠ محلاً تجارياً، لبيع أشهر الماركات العالمية والمحلية الرجالي والحريمي والأطفال. بالإضافة إلى محلات لبيع التحف، العطور، الحقائب، الأحذية والمجوهرات وغيرها. ○ مول قلب الطائف: يقع المول في قلب مدينة الطائف، وهو أكبر مجمع تجاري في المدينة. تم إنشاؤه في عام ٢٠٠٢م على مساحة كبيرة. يتميز المول بتصاميمه الهندسية ذات الطراز المعماري الحديث. يضم مول قلب الطائف ما يزيد عن ٤٥٠ محلًا تجارياً لأهم الماركات المحلية العالمية الراقية. بالإضافة إلى منطقة ألعاب ترفيهية للأطفال، وصالة للتزلج، ومجموعة مطاعم عالمية. علاوة على ذلك يقام به العديد من الفعاليات والأنشطة الترفيهية الرائعة للأطفال، وذلك في المناسبات الوطنية والدينية وغيرها. فهو مجمع تجاري وترفيهي في وقت واحد. ○ مول الطائف الدولي: يمثل مول الطائف الدولي أشهر وجهات التسوق النسائية في مدينة الطائف. هو مول تجاري كبير، يضم محلات متنوعة من مستلزمات النساء المختلفة كالحقائب، الأحذية، العبايات، الملابس، العطور، الإكسسوارات والمجوهرات ذات الماركات العالمية الفخمة مثل مانجو وزارا وغيرها العديد. ○ تيرا مول: أحدى أكبر وأشهر مولات الطائف بالمملكة العربية السعودية. يجمع هذا المول بين أجواء المملكة العربية وأجواء باريس الساحرة، حيث إنه يتمتع بتصميم معماري فرنسي. يضم تيرا مول ممر تُجاري مسقوف بالزجاج، يشبه أحد أجمل أماكن التسوق في

	باريس. كما يوجد به مُجسما لبرج إيفل يتمتع بالأضواء الجميلة. ○ المصيف مول الطائف: يعتبر المصيف مول كذلك من أشهر وأكبر مولات الطائف التجارية والترفيهية. يضم المول العديد من المحلات التجارية لماركات محلية وعالمية شهيرة، حيث محلات الأزياء الرجالي والنسائي وملابس الأطفال، والحقائب والأحذية والعطور والديكور والأدوات المنزلية والتحف وغيرها العديد من مستلزمات الحياة المختلفة، فضلًا عن ماركت للمواد الغذائية. لذلك يحظى المول بإقبال كبير من قبل الزوار من جميع الأنحاء لما يمتاز به من أسعار تنافسية رائعة. ○ الجوري مول: الجوري مول الطائف يعد من أهم وجهات السياحة في الطائف كما يعد اكبر مول بالطائف في مخطط البيعة على الشارع العام يتوفر ملابس و اكل و ترفيه و سينما كلها موجوده جميع الماركات العالميه والمحليه متوفره متوفر ايضا مطاعم كثير وكشكات وكلها مرتبه وحلوه ويضم الجوري مول في الطائف مناطق مُخصصة لألعاب الأطفال، رُدهة طعام ضخمة تحتوي على مجموعة كبيرة من المطاعم الشهيرة، وكذلك المقاهي، إضافةً إلى موقف سيارات ومرافق متعددة تعمل على توفير الراحة والرفاهية لرواد المول.
الطلب:	○ النمو السكاني لمحافظة الطائف والبالغ نسبته ٣.٢%، حيث يقدر عدد السكان بمحافظة الطائف عام ٢٠٣٠م بنحو ١,٨٢٩,٨٢٢ نسمة. ○ النمو في الرحلات السياحية إجمالي عدد الرحلات السياحية المحلية بالمملكة حسب الوجهة الرئيسية لعام ٢٠٢٠م فقد بلغ نحو ٤٢,١٠٧ ألف رحلة، تستحوذ منطقة مكة المكرمة على نسبة ٢٣.٥% من إجمالي الرحلات السياحية المحلية. ○ متوسط الإنفاق الشهري للأسرة السعودية بمحافظة الطائف والبالغ ١٥,٩١٨ ريال. منها ٧٢٦ ريال يتم إنفاقها على المطاعم والفنادق، ومبلغ ٤٦٠ ريال يتم إنفاقها على الترفيه.

٦-٢ الدراسة لمالية لمشروع مركز تجاري:

▪ التكاليف الرأسمالية:

البيان	القيمة (ريال)	الأهمية النسبية
قيمة الأرض (مساحة ٢٢,٨٠٠ متر مربع)	٩١,٢٠٠,٠٠٠	%٥٨.٨
قيمة البناء	٥٨,٣٥٥,٥٠٠	%٣٧.٦
المصروفات المباشرة على الإنشاءات (دراسات وتصاميم، إدارة المشروع، إيصال الخدمات)	٥,٥٤٣,٧٧٣	%٣.٦
الإجمالي	١٥٥,٠٩٩,٢٧٣	%١٠٠

▪ الإيرادات السنوية للمشروع:

البيان	المساحة التأجيرية (م٢)	تكلفة التأجير (ريال/م٢)	الإيرادات السنوية (ريال)
المركز الرياضي	١,٤٢٢	٥٠٠	٧١١,٠٠٠
المعهد النسائي	١,٤٢٢	٥٠٠	٧١١,٠٠٠
العيادات	٢,٦٥٢	٥٠٠	١,٣٢٦,٠٠٠
ميني ماركت	١,٢٦٤	٤٥٠	٥٦٨,٨٠٠
الحضانة	١,٣٢٦	٤٠٠	٥٣٠,٤٠٠
مقهي ومطاع الطابق العلوي	٥٦٠	٦٠٠	٣٣٦,٠٠٠
ملاحق السطح	٥٦٠	٣٥٠	١٩٦,٠٠٠
المول: مطاعم رئيسية خارجية	١,٦١٥	٢,٠٠٠	٣,٢٣٠,٠٠٠
معارض – مطاعم داخلية	٢,٥٧٥	٢,٠٠٠	٥,١٥٠,٠٠٠
مطاعم وجبات سريعة	٨٦٢	٢,٢٠٠	١,٨٩٦,٤٠٠
المكاتب – معارض	٢,٢٣٦	١,٥٠٠	٣,٣٥٤,٠٠٠
شقق مفروشة (الإشغال ٦٠%)	٣,٣٠٤	٥٠٠	٩٩١,٢٠٠
مستودعات المطاعم في القبو	١,٢٥٠	٣٠٠	٣٧٥,٠٠٠
إجمالي الإيرادات السنوية	٢١,٠٤٨		١٩,٣٧٥,٨٠٠

- **مصاريف التشغيل السنوية:**

البيان	النسبة من الإيرادات	القيمة (ريال)
صيانة	%٢	٣٨٧,٥١٦
إدارة المشروع	%٥	٩٦٨,٧٩٠
إجمالي مصاريف التشغيل		١,٣٥٦,٣٠٦

- **المؤشرات المالية لمشروع مركز تجاري:**

البيان	القيمة	البيان	القيمة
الموقع	الطائف	مساحة الموقع (م٢)	٢٢,٨٠٠
المصاريف التأسيسية (تصاميم، إيصال خدمات، .. الخ)	٥,٥٤٣,٧٧٣	التكاليف الرأسمالية	١٤٩,٥٥٥,٥٠٠
إجمالي الاستثمارات	١٥٥,٠٩٩,٢٧٣	الإيرادات السنوية	١٩,٣٧٥,٨٠٠
مصاريف التشغيل	١,٣٥٦,٣٠٦	الأرباح السنوية	١٨,٠١٩,٤٩٤
العائد السنوي على الاستثمار	%١١.٦٢	فترة الاسترداد	٨.٦٠٧٣٠٤٥٣٩
نقطة التعادل		نقطة التعادل بالريال	
معدل العائد الداخلي IRR	%١٣.٣٣	صافي القيمة الحالية للمشروع NPV	٨٤,٣١١,٥١٨

٧- مشروع مجمع سكني:

٧-١ التعريف بالمشروع وأهدافه:

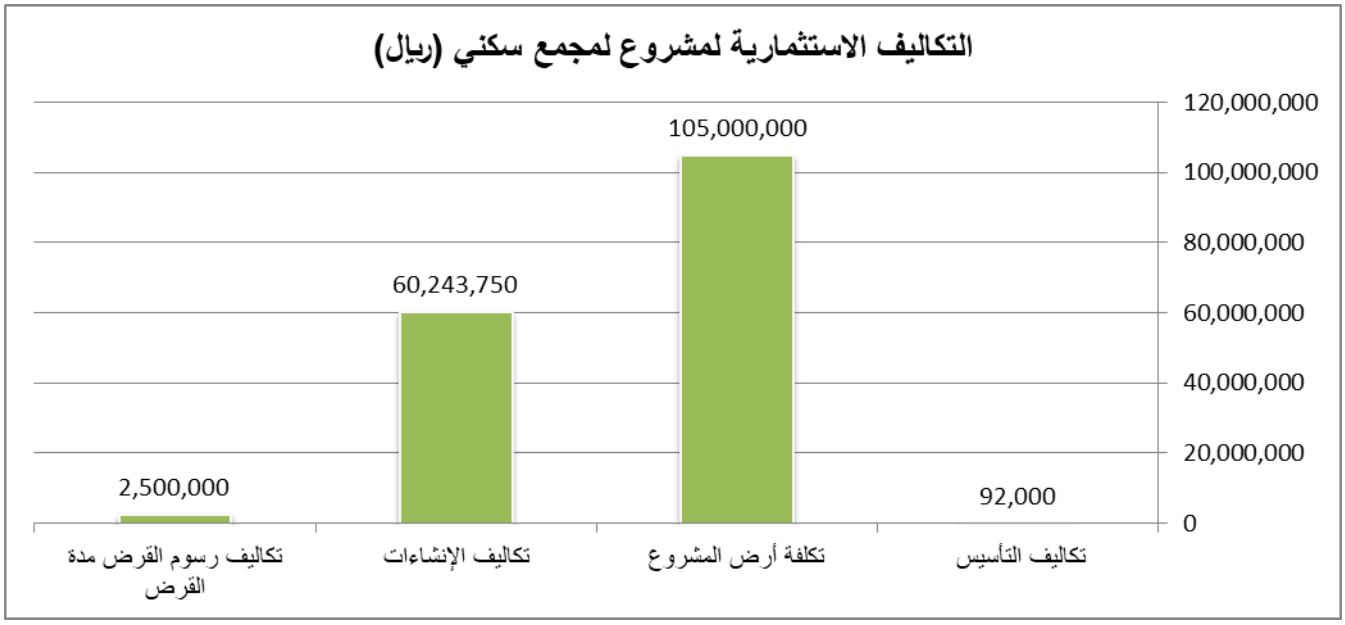
التعريف بالمشروع	تتمثل فكرة المشروع في إنشاء مجمع سكني (عمائر سكنية) بالطائف على متوسط مساحة أرض ٩٠٠ متر مربع لكل عمارة، وتضم العمارة الواحدة عدد ١٤ شقة، بمتوسط مسطح للشقة ١٦٨.٨ متر مربع، ومتوسط مساحة الشقة ١٣٢ متر مربع، وإجمالي مسطح بناء لكل عمارة ٢,٣٦٣ متر مربع.
أهداف المشروع:	تتمثل الأهداف الرئيسية من إنشاء مجمع سكني مغلق في التالي: ● توفير بيئة للعيش باستقلالية مع توفير جميع الخدمات الأساسية والترفيهية. ● تغطية الطلب على المجمعات السكنية المغلقة بمحافظة الطائف للسعوديين ومواطني دول الخليج العربي. ● توفير مساكن عصرية تتناسب مع الأسر السعودية من ذوي الدخول المرتفعة.
مبررات إقامة المشروع:	فيما يلي نستعرض المبررات الأساسية لقيام المشروع: ١. الزيادة السكانية بمحافظة الطائف. ٢. الطلب المرتفع على القطاع السكني بالطائف والمقدر بنحو ١٧,١٠٨ وحدة عام ٢٠٢٢م يرتفع ليصل إلى ٢٣,٦٤٢ وحدة سكنية عام ٢٠٣٠م. ٣. تفضيل شريحة كبيرة من مواطني دول التعاون الخليجي للتملك والإقامة في مجمعات سكنية بالطائف. ٤. زيادة قوائم الانتظار وارتفاع أسعار تأجير الوحدات السكنية المغلقة.
مؤشرات العرض والطلب	العرض: فيما يلي أهم المشاريع السكنية الجديدة بالطائف: ○ مدينة الورود بالطائف: يقع مشروع مدينة الورود في موقع مميز على طريق السيل داخل النطاق العمراني للأحياء الجديدة في مدينة الطائف، مجاورًا 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

	بالإضافة إلى عدد من الحدائق والمتنزهات 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)، أُستخدم 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 المالية 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 (م٢)	متوسط مساحة الشقة (م٢)	العدد	سعر بيع الشقة (ريال)	إجمالي الإيرادات (ريال)
شقق سكنية	١٦٨.٨	١٣٢	٢١٠	٩٥٧,٠٠٠	٢٠٠,٩٧٠,٠٠٠

■ المؤشرات المالية لمشروع مجمع سكني:

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

■ 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	٢٠٠,٩٧٠,٠٠٠.٠	٢٠٠,٩٧٠,٠٠٠.٠	١٩٠,٩٢١,٥٠٠.٠	١٩٠,٩٢١,٥٠٠.٠
التكاليف الاستثمارية	١٦٧,٨٣٥,٧٥٠.٠	١٧٦,٢٢٧,٥٣٧.٥	١٦٧,٨٣٥,٧٥٠.٠	١٧٦,٢٢٧,٥٣٧.٥
تكلفة القرض	٢,٥٠٠,٠٠٠.٠	٢,٥٠٠,٠٠٠.٠	٢,٥٠٠,٠٠٠.٠	٢,٥٠٠,٠٠٠.٠
التكاليف بعد استبعاد تكلفة القرض	١٦٥,٣٣٥,٧٥٠.٠	١٧٣,٧٢٧,٥٣٧.٥	١٦٥,٣٣٥,٧٥٠.٠	١٧٣,٧٢٧,٥٣٧.٥
صافي الأرباح	٣٣,١٣٤,٢٥٠.٠	٢٤,٧٤٢,٤٦٢.٥	٢٣,٠٨٥,٧٥٠.٠	١٤,٦٩٣,٩٦٢.٥
صافي الأرباح بعد استبعاد تكلفة القرض	٣٥,٦٣٤,٢٥٠.٠	٢٧,٢٤٢,٤٦٢.٥	٢٥,٥٨٥,٧٥٠.٠	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	١١٧,٨٣٥,٧٥٠.٠	١٢٦,٢٢٧,٥٣٧.٥	١١٧,٨٣٥,٧٥٠.٠	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