

مزاو ظفر

دراسة أفضل استخدام مقترح لعقار يقع على

طريق الملك فهد - فهد بن تركي بن فيصل بن
تركي بن عبد العزيز في مدينة بريدة

إعداد

للاستشارات الإدارية والتسويقية
Management and marketing consulting

مزيج mazeerj



2022

مركز وظيفتي

دراسة أفضل استخدام مقترح لعقار يقع على

طريق الملك فهد - فهد بن تركي بن فيصل
بن تركي بن عبد العزيز في مدينة بريدة

إعداد

للاستشارات الإدارية والتسويقية
Management and marketing consulting

مزيح mazeer



2022

1- التمهييد ودراسة السوق:

توجهات المملكة العربية السعودية في الاستثمار:

يُعد الاستثمار عنصراً أساسياً في الاقتصاد وأساس عملية التنمية الاقتصادية بما يوفره من قيمة مضافة للاقتصاد الوطني وتشغيل للعمالة الوطنية في مختلف المجالات فضلاً عن أهمية تلك الاستثمارات في دعم القدرات التنافسية للمنظمات و المنشآت المحلية في مواجهة المنظمات العالمية، وبناء على ذلك تبنت المملكة العربية السعودية رؤية طموحة أطلقت عليها رؤية 2030،

حيث جاءت تلك الرؤية لمواجهة التحديات والضغوط الخارجية التي عانى منها الاقتصاد السعودي في السنوات القليلة الماضية، ومن أهم تلك التحديات ضعف مستوى التنويع الاقتصادي والميزة التنافسية للصناعة المحلية،

واختلال سوق العمل والبطالة، وبالتالي ضرورة إيجاد مصادر دخل جديدة للمحافظة على تحقيق معدلات نمو مستدامة خلال السنوات القادمة. وتقدم الرؤية العديد من الأهداف، والمؤشرات لدفع النمو بالنتائج المحلي الإجمالي، والالتزام في ذلك بعدد من المحاور التي يشترك في تحقيقها كل من القطاعين العام والخاص والقطاع غير الربحي، وقد استندت الرؤية على ثلاثة محاور أساسية تركز على المجتمع الحيوي، والاقتصاد المزدهر، والوطن الطموح.

وعندما أطلقت المملكة العربية السعودية "رؤية المملكة 2030"، وضعت الاستثمارات أولوياتها. وأصبح الاستثمار محورا رئيسا لا يعزز "الرؤية" فحسب، بل يكون أداة فاعلة في عملية التحول الاقتصادي، وتنويع مصادر الدخل القومي التي تستند أساسا إلى استقطاب مزيد من الاستثمارات الأجنبية وتشجيع الاستثمارات المحلية، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص. وحيث تتمتع المملكة حالياً بقطاعات واسعة مهيأة للاستثمارات بكل أنواعها،

فهناك ما لا يقل عن 18 قطاعاً محلياً في عمق التوجه الاستثماري، وهي قطاعات متنوعة تشمل الصناعة والطاقة والسياحة والنقل والتصدير وإعادة التصدير وغيرها. يضاف إلى هذا المشهد العام، التحولات الإجرائية والتنظيمية التي اتخذتها حكومة المملكة الرشيدة لدعم القطاع الغير ربحي للمساهمة في هذه التنمية.

1- التمهيد ودراسة السوق:

توجهات المملكة العربية السعودية في الاستثمار:

و تسعى المملكة للوصول بالاستثمارات الخاصة في عام 2030 إلى زيادة معدل مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي من 40% إلى 65% ، كما تسعى إلى زيادة معدل مساهمة الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الناتج المحلي الإجمالي من 0.7% إلى 5.7%



2- منطقة القصيم:

يبلغ عدد سكان منطقة القصيم 1,520,000 نسمة، وبنسبة نمو 3.28% حيث يبلغ متوسط النمو في المملكة بشكل عام 2.54% ويتوزع عدد السكان على مدينة بريدة بنسبة 50.5% ثم محافظة عنيزة بنسبة 13.5% وتأتي بعدها محافظة الرس بنسبة 11% وتتوزع باقي النسبة على باقي المحافظات التابعة لمنطقة القصيم وعددها 12 محافظة بنسب متفاوتة من 1% إلى 5% من إجمالي السكان ، كما تبلغ مساحة منطقة القصيم 58,046 كم²

الاستثمار في مدينة بريدة:



إن منطقة وفقا للحسابات التاريخية، تعتبر بريدة نسبيًا مدينة جديدة، حيث أنها تأسست في القرن التاسع الهجري. وقد نمت المدينة بشكل مطرد إلى حد ما بسبب موقعها الهام عند تقاطع طرق التجارة الرئيسية: فهي تقع في تقاطع ثلاثة محاور رئيسية، محور الرياض-بريدة ومحور حائل-بريدة، ومحور المدينة المنورة-بريدة؛ والذي يعتبر تقاطع مهم جدًا في المملكة. إن طريق زبيدة، ويسمى الآن طريق زبيدة، هو واحد من أقدم طرق الحج، حيث أن الكثير من الأحداث التاريخية دارت حول هذا الطريق فهو يبدأ من العراق ويمر عبر شمال الخليج العربي وينتهي بمكة المكرمة. وقد تم استخدامه من قبل قوافل الحجيج لعدة قرون. حيث قامت السيدة زبيدة، زوجة الخليفة هارون الرشيد، بحفر العديد من الآبار على طول هذا الطريق لتزويد الحجاج بالماء. ويعزى أيضا نمو بريدة وتطورها إلى منتجاتها الزراعية وثروتها الحيوانية التي دعمت التجارة مع الحجاج في مواسم الحج من العراق وشمال منطقة الخليج العربي، كما إن منتجات الواحات التقليدية من التمور والخضار، فضلًا عن تربية الإبل والأغنام، ال تزال مهمة بالنسبة للاقتصاد المحلي للمنطقة حتى اليوم.

3- نبذة عن البنية التحتية الأساسية لمدينة بريدة:

تمتلك مدينة بريدة مؤشر لتطوير البنية التحتية بمعدل 59 ، وبالتالي فقد تم تصنيف هذا المعدل على أنه متوسط ؛ ويعزى هذا ذلك إلى انخفاض معدل مؤشرات البنية التحتية الاجتماعية الذي بلغ 28.8% وتقنية المعلومات والاتصالات 52.1% والتنقل الحضري 51.3% وضمن هذه المحاور الفرعية ، هناك بعض النواحي التي حققت فيها المدينة نتائج جيدة وبشكل استثنائي ويجب المحافظة عليها، وهذه النواحي تشمل: -

1. مرتفعة إلى حد ما 68%؛ تقنية المعلومات والاتصالات حيث نجد أن ملكية الحواسيب المنزلية
2. فيما يتعلق بالتنقل في المناطق الحضرية متوسط وقت التنقل اليومي والقدرة على تحمل تكاليف وسائل النقل العام قوية جدا بمعدل 100 % لكل منهما. وتعزى بعض مصادر القوة الرئيسية للمدينة في مجال التنمية إلى بنيتها التحتية.
3. البنية التحتية السكنية 80.6%
4. جودة شبكة الطرق 80.4%

معظم المؤشرات في المحور السكني الفرعي تعتبر قوية باستثناء الكثافة السكانية المنخفضة جدا 16.6% والتي ترجع إلى مساحة الأراضي البيضاء الواسعة، أما بقية المؤشرات ضمن المحور الفرعي الإسكان فتتراوح بين 60 % و 100% وينطبق نفس الشيء على شبكة واتصال الشوارع التي تزيد مؤشراتها عن 60 % إن شبكة الشوارع الجيدة في المدينة يمكن إستخدامها كمنصة انطلاق للبدء في تشجيع ثقافة النقل العام والتي من دورها أن تحقق مزيد من التشجيع للاستثمارات الحضرية.

5- الإنتاجية الاقتصادية في مدينة بريدة:

ترتبط الإنتاجية العالية بالازدهار لأنها ترتبط ارتباطا مباشرا بالنمو الاقتصادي المرتفع وفرص العمل الجيدة والدخل المرتفع والحصول على الخدمات وارتفاع مستوى المعيشة، وتبين النتائج الواردة في الجدول أدناه أن مدينة بريدة لديها مؤشر إنتاجية بلغ 45.5% ويصنف بصورة عامة على أنه دون المتوسط. ومن ناحية أخرى، فإن مؤشرات النمو الاقتصادي للمدينة قوية، حيث بلغ متوسط الدرجات 74.3% وتعد هذه القوة في النمو الاقتصادية ترتبط بإنتاجية المدينة المرتفعة إلى حد ما، وارتفاع متوسط دخل الأسرة، وانخفاض معدل الإعالة. وهذه العوامل القوية تحتاج إلى المزيد من التعزيز. ويعزى جزء من ضعف المؤشرات في الإنتاجية إلى عدم القدرة على توفير فرص عمل كافية 52.8% لسكانها والتوزيع المكاني المنخفض للأنشطة الاقتصادية؛ والتي يمكن أن تُعزى إلى التمدد العمراني الذي أدى إلى زيادة المساحة الجغرافية مع آثار متفرقة للأنشطة الاقتصادية



6- جودة الحياة في مدينة بريدة:

إن جودة الحياة تعني بشكل عام السعادة والرفاه للفرد والمجتمع. كما إن المدينة المزدهرة تضمن حصول سكانها على الخدمات الأساسية الملائمة والمرافق التي لها تأثير إيجابي مباشر على رفاهية وسعادة السكان وبالتالي، فإن المحور الخاص بجودة الحياة يقيس مستوى الإنجازات ضمن توفير هذه الخدمات.

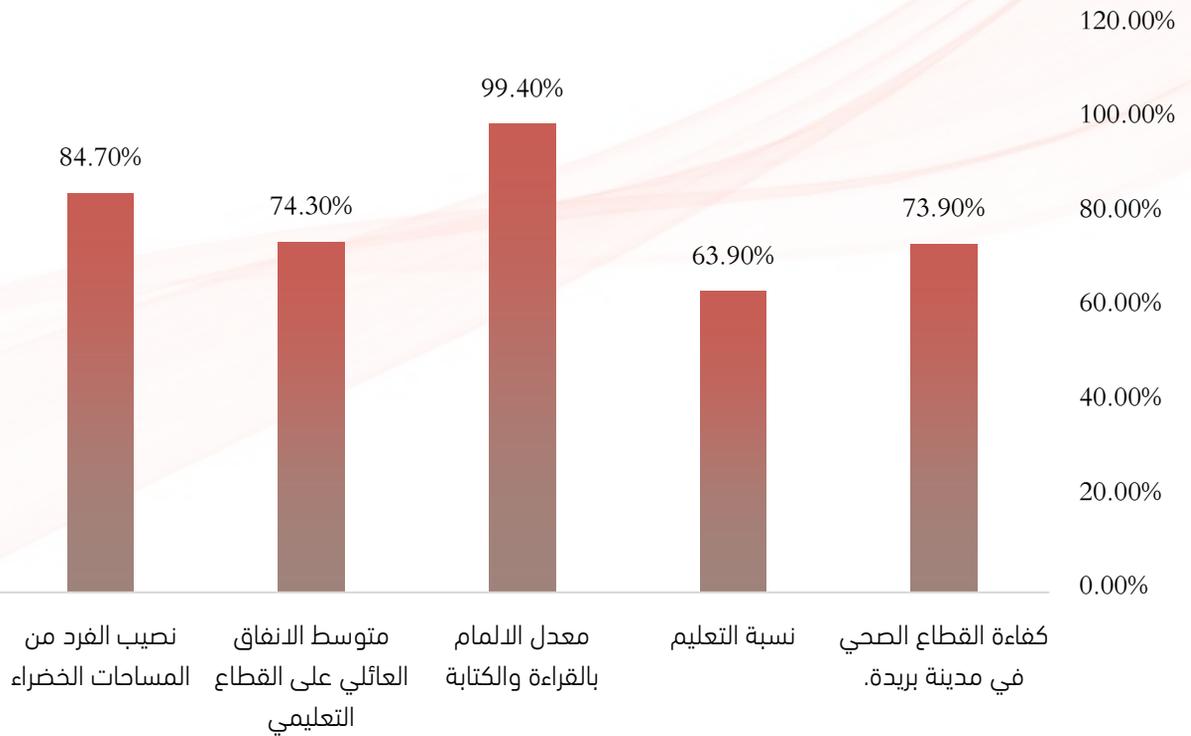
تبين النتائج أن مؤشر جودة الحياة في مدينة بريدة بلغ 69% مصنف على أنه متوسط القوة، مما يعني أن المدينة تدعم جودة الحياة بصورة فعالة والأساس الأقوى الذي يدعم جودة الحياة في المدينة هما السلامة والأمن 97.6% في الواقع، هذا هو العنصر الرئيسي في ضمان الاستقرار والسلام والهدوء في المدينة، فضلًا عن إنه عامل لجذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية من أجل النمو الاقتصادي المستدام.

مؤشرات أخرى لجودة الحياة في مدينة بريدة:

المؤشر	التقييم وفق وزارة الشؤون البلدية والقروية تقرير مدينة بريدة - مبادرة ازدهار المدن.
كفاءة القطاع الصحي في مدينة بريدة.	73.9%
نسبة التعليم	63.9
معدل اللامام بالقراءة والكتابة	99.4%
متوسط الانفاق العائلي على القطاع التعليمي	74.3%
نصيب الفرد من المساحات الخضراء	84.7%



تقييم جودة الحياة في مدينة بريدة وزارة الشؤون البلدية والقروية تقرير مدينة بريدة - مبادرة ازدهار المدن



7- تطور القطاع الحضري في مدينة بريدة

تحولت مدينة بريدة من تجمع حضري صغير يقع داخل حدود الجدران التاريخية في عام 1322هـ إلى مدينة تنمو بشكل كبير خاصة خلال المراحل الأخير من النمو العمراني والحضري ، وقد أثر تدفق السكان على نمط الحياة الحضري للمدينة والذي كان في المقام الأول على مداخل المدينة القديمة حيث يتم توفير الخدمات والإسكان و بمرور الوقت أصبح طريق الملك عبد العزيز الذي يمتد من الشمال إلى الجنوب العمود الفقري لنمو وتطوير مدينة بريدة ، ويستوعب الطريق حالياً عدد كبير من المؤسسات الحكومية و الإدارية وله أهمية كبيرة في الأنشطة الاقتصادية والتجارية ، وعلى الرغم من إنه يجذب كمية كبيرة من حركة المرور فقد أصبح له دور أساسي في تشكيل النسيج العمراني للمدينة .

تتركز الكتلة العمرانية الحالية بشكل رئيسي حول وسط بريدة و تتوسع بشكل أكبر شمال وجنوب طريق الملك فهد بينما نجد الزحف العمراني يهيمن على الجزء الغربي والجنوبي من المدينة.

شهدت مدينة بريدة مراحل مختلفة من النمو الحضري خلال فترات زمنية مختلفة حيث أنها كانت مدينة تاريخية صغيرة جداً في عام 1957م مساحتها فقط 472 هكتاراً و يبلغ عدد سكانها حوالي 137,000 نسمة وبكثافة سكانية بلغت 290 شخص /هكتار، وبحلول عام 1985م توسعت مدينة بريدة وبلغت مساحتها 6,868 هكتاراً وعدد سكانها حوالي 215,000 نسمة ، حيث أظهرت هذه الفترة طفرة في النمو الحضري نتج عنه انخفاض حاداً في الكثافة السكانية من 290 شخص / هكتار إلى 31 / هكتار بين عامي 1975م 1985م وبحلول عام 1995م امتدت المساحة الحضرية للمدينة لتغطي 12,276 هكتار ثم أصبحت 27,469 هكتاراً في عام 2018م و استمر اتجاه الانخفاض في الكثافة السكانية حتى وصل 22,5 شخص / هكتار.

وبشكل عام فقد نمت المدينة منذ العام 1975م بنحو 58 ضعف حجمها ،
بينما نما عدد السكان بأقل من 5 مرات خلال نفس الفترة.



معدل النمو السكاني
%3.75



الفئات العمرية
(51% > 30 سنة)



الكثافة السكانية
22,5 شخص / هكتار



عدد السكان
620,000

من المتوقع أن يصل عدد سكان مدينة بريدة إلى 780,000 نسمة بحلول عام
2030م و هو ما يمثل نمو بنسبة 26% تقريباً عن عدد السكان الحالي



8-شبكات النقل والوصول في منطقة القصيم:

1 النقل الجوي:

المطار الرئيسي لمنطقة القصيم هو مطار الأمير نايف بن عبدالعزيز الدولي الذي يقع على بعد 20 كيلو متر شمال غرب مدينة بريدة و لديه القدرة على التعامل مع 550,000 مسافر عبر محطة واحدة فقط و مدرج واحد فقط، كما يتصل بشكل جيد بكل من طريق الملك فهد و طريق الملك عبدالعزيز .

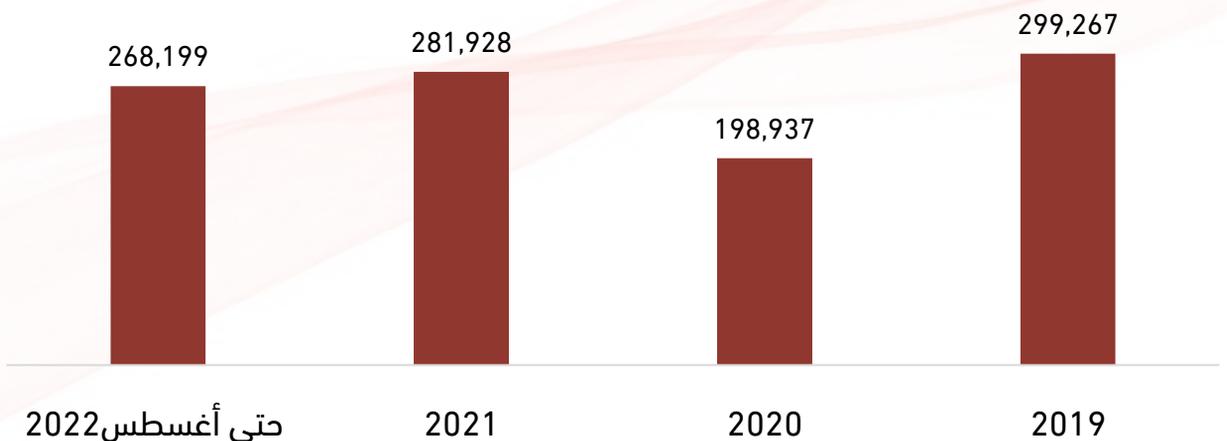
2 النقل بالخطوط الحديدية:

تقع بريدة في قلب مشروع توسعة الخطوط الحديدية في المملكة العربية السعودية حيث تحتوي على إحدى المحطات الرئيسية على خط الشمال والجنوب الذي يربط مدينة الرياض بالحديثة على الحدود الأردنية ، ويبدأ الخط من شمال غرب المملكة و يمر عبر منطقة الجوف وحائل والقصيم قبل أن ينتهي في مدينة الرياض . كما تجدر الإشارة إلى أن متوسط عدد الركاب الشهري في محطة القطار بمنطقة القصيم يبلغ حوالي 33,5 ألف راكب منهم حوالي 17 ألف راكب مغادر من محطة القصيم وحوالي 16 ألف راكب قادم لمحطة قطار القصيم

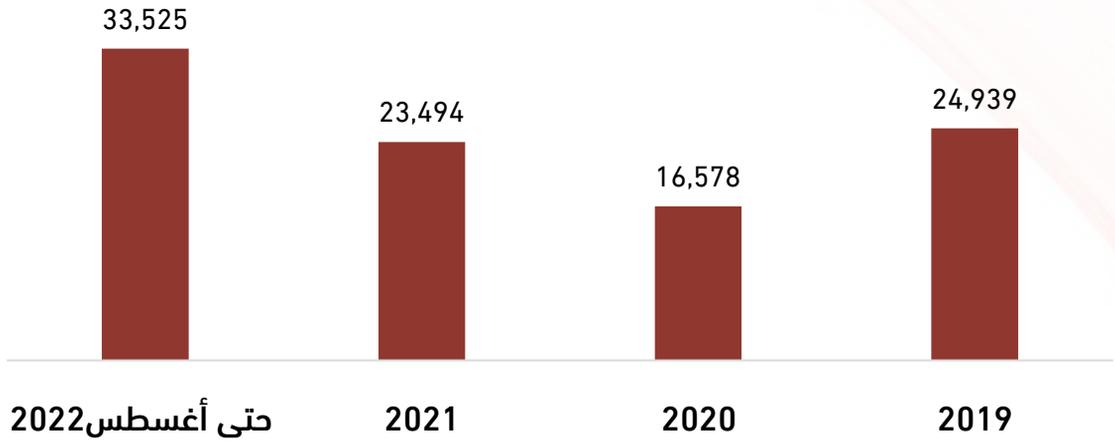
2022 حتى أغسطس	2021	2020	2019	البيان
136,997	144,106	101,174	150,509	عدد الركاب المغادرين منطقة القصيم
17,125	12,009	8,431	12,542	المتوسط الشهري للركاب المغادرين
131,202	137,822	97,763	148,758	عدد الركاب القادمين لمحطة منطقة القصيم
16,400	11,485	8,147	12,397	المتوسط الشهري للركاب القادمين
268,199	281,928	198,937	299,267	إجمالي عدد الركاب
33,525	23,494	16,578	24,939	المتوسط الشهري لإجمالي الركاب

*بحسب بيانات الشركة السعودية للخطوط الحديدية (سار)

إجمالي عدد الركاب



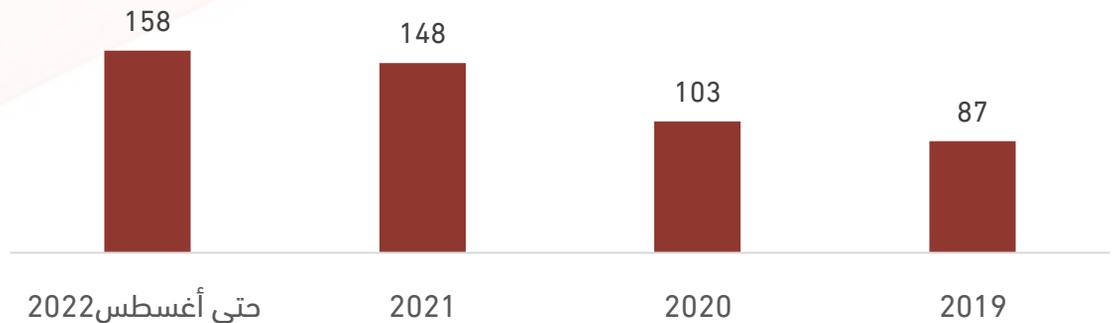
المتوسط الشهري لإجمالي الركاب (القادمين - المغادرين)



البيان	2019	2020	2021	حتى أغسطس 2022
عدد الرحلات	1,044	1,230	1,776	1,262
متوسط عدد الرحلات الشهري	87	103	148	158
متوسط عدد الرحلات الأسبوعي	22	26	37	39
عدد الرحلات المتوقعة مستقبلاً	44 رحلة أسبوعياً			

*بحسب بيانات الشركة السعودية للخطوط الحديدية (سار)

متوسط عدد الرحلات الشهرية تزايد بنسبة أعلى من 80% في خلال آخر 4 سنوات.

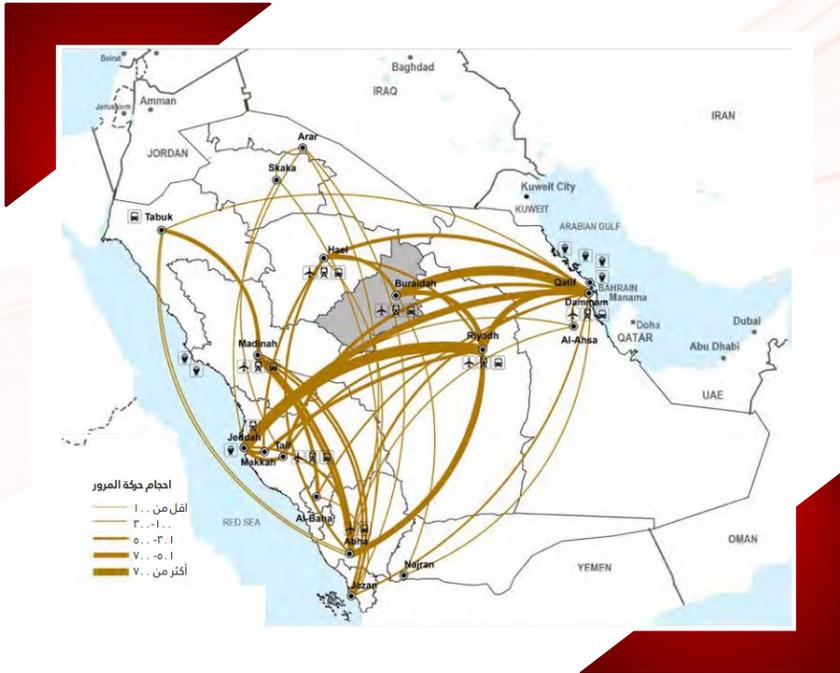


3 : شبكة الطرق

تبعد بريدة 317 كيلو متراً عن الرياض ، و 450 كيلو متراً عن المدينة المنورة ، و 250 كيلو متراً عن حائل ، ويعتبر الطريق السريع الذي يمر عبر منطقة لقصيم ويصل إلى مدينة الرياض هو الرابط الأكثر أهمية في نظام الطرق السريعة في المملكة العربية السعودية .

بينما تتمثل الطرق السريعة المهمة الأخرى مثل طريق القصيم - المدينة المنورة في جهة الغرب ، و القصيم - حائل في جهة الشمال و هذا يبرز إحدى السمات الخاصة بمنطقة القصيم من حيث أنها تعتبر المعبر الوحيد الذي يربط شرق المملكة والدول المجاورة بالمدن المقدسة .

صور تظهر توسط منطقة القصيم بشكل عام ومدينة بريدة بشكل خاص حركة النقل والطرق في المملكة بشكل مركزي:



المصدر: تقرير مبادرة ازدهار المدن - مدينة بريدة وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعاون مع مكت الأمم المتحدة في المملكة.

المشروع محل الدراسة

عن المشروع:

توجهات المملكة العربية السعودية في الاستثمار:



تقع أرض المشروع محل الدراسة على طريقي رئيسين من أهم الطرق في مدينة بريدة وهما طريقي الأمير فهد بن تركي بن فيصل بن عبدالعزيز وطريق الملك فهد بن عبدالعزيز وعلى شارعين فرعيين ليكون إجمالي الطرق التي تقع عليها الأرض 4 طرق مما يجعل الأرض ذات تميز من حيث الاطلاقات على كافة الجوانب المحيطة ويمنحها رؤية قطرية لكافة اتجاهات المدينة وعلى مساحة تقدر بـ 36.400 متر2 وذلك وفق الأطوال التالية:

شارع / 10 م	شمال / 144.03 م
شارع/ طريق الملك فهد بن تركي بن فيصل بن تركي بن عبدالعزيز	جنوب/ 124.1 م
شارع / طريق الملك فهد بن عبدالعزيز	شرق / 443 م
شارع / 10 م	غرب / 252.21 م

9- منهجية إيجاد الأفكار المقترحة للاستفادة من موقع المشروع:

المنهجية التي تم اتباعها في تحليل الموقع:

تم تكوين فريق عمل للمسح الميداني للأرض الاستثمارية بغرض الوقوف على الموقع على أرض الواقع ودراسة وتحليل الموقع وفق المعايير التالية:

1. أبرز الطرق الرئيسية المحيطة بالأرض الاستثمارية

2. تركيبة السكان الجغرافية والديموغرافية حول المشروع

3. أبرز التحديات التي تواجه الاستثمار في الموقع

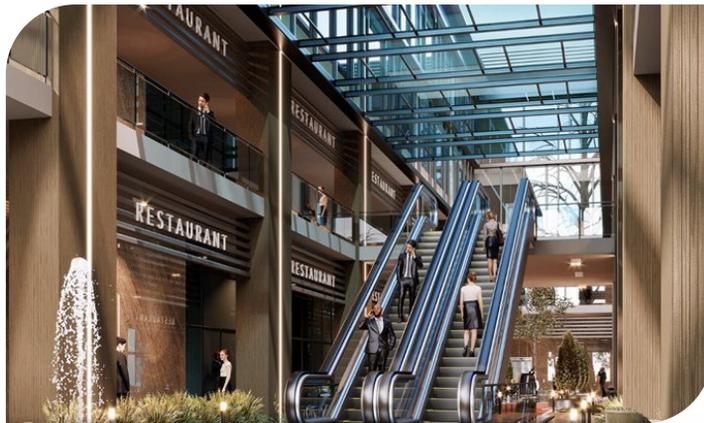
4. تحليل كافة المشاريع في دائرة قطر 5 كيلو من الأرض الاستثمارية

10- الأفكار المقترحة لأفضل استخدام للمشروع:

بعد تحليل الموقع وفق المنهجية السابقة تم التوصل إلى عدد 3 مشاريع مقترحة:

مشروع مجمع تجاري مفتوح " بوليفارد تجاري " ومكاتب إدارية على الشريط الجانبي المطل على طريقي الملك فهد والأمير فهد بن تركي وملحق بها في الجانب الآخر وحدات سكنية فاخرة 9 Twines House

المقترح الأول:



10- الأفكار المقترحة لأفضل استخدام للمشروع:

بعد تحليل الموقع وفق المنهجية السابقة تم التوصل إلى عدد 3 مشاريع مقترحة:

مشروع بوليفارد تجاري ومكاتب إدارية + فندق مطل على البوليفارد شاملاً القاعات متعددة الاستخدامات.

المقترح الثاني:



10- الأفكار المقترحة لأفضل استخدام للمشروع:

بعد تحليل الموقع وفق المنهجية السابقة تم التوصل إلى عدد 3 مشاريع مقترحة:

المقترح الثالث: محطة وقود فئة ب بكافة مكوناتها.



11- النتائج الأولية لتحليل الموقع للوصول إلى الأفكار المقترحة:

أولاً: أبرز الطرق الرئيسية المحيطة بالأرض الاستثمارية.

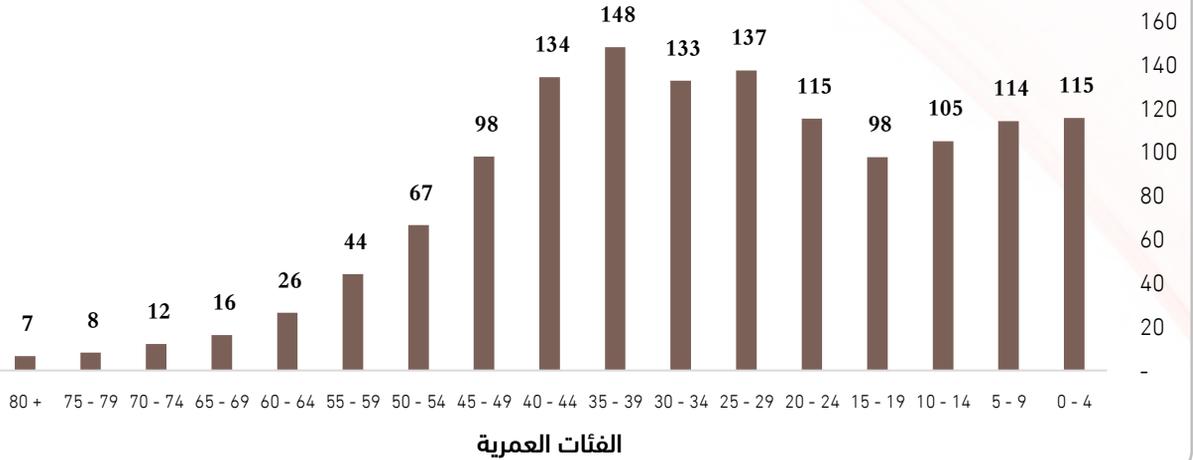
الطرق المحيطة بموقع المشروع

1- طريق الأمير فهد بن تركي
2- طريق الملك فهد بن عبدالعزيز
3- الطريق الفرعي من طريق الملك فهد بن عبدالعزيز
4- طريق خدمة شرقي محيط بموقع أرض المشروع.

ثانياً: تركيبة السكان الجغرافية والديموغرافية حول المشروع

الجملة Total			غير سعوديين Non-Saudi			سعوديون Saudi			فئات العمر
جملة Total	اناث FEMALE	ذكور MALE	جملة Total	اناث FEMALE	ذكور MALE	جملة Total	اناث FEMALE	ذكور MALE	
115	57	58	13	6	7	102	51	52	4 - 0
114	57	57	15	7	8	99	50	49	9 - 5
105	51	54	12	5	6	93	46	47	14 - 10
98	48	50	8	3	4	90	44	46	19 - 15
115	51	65	17	5	12	98	46	52	24 - 20
137	57	81	50	13	37	88	43	44	29 - 25
133	53	80	56	15	41	76	38	39	34 - 30
148	55	93	82	21	60	66	33	33	39 - 35
134	47	87	73	17	57	61	31	30	44 - 40
98	33	65	47	8	39	51	25	26	49 - 45
67	22	45	26	2	24	40	20	20	54 - 50
44	16	28	13	1	12	31	15	15	59 - 55
26	11	15	5	-	5	22	11	11	64 - 60
16	7	9	2	0	2	14	7	7	69 - 65
12	8	5	0	0	-	12	7	5	74 - 70
8	3	5	-	-	-	8	3	5	79 - 75
7	3	3	-	-	-	7	3	3	+ 80
1377	578	799	418	104	314	959	474	485	الجملة

عدد السكان للشرائح العمرية المحيطة بمقر المشروع - قطر 5 كيلو -



بيان بمتوسط الكثافة السكانية

متوسط الكثافة السكانية عدد الافراد في الكيلو متر مربع الواحد	بيان
266 شخص	متوسط الكثافة السكانية للكيلو متر مربع الواحد في محيط المشروع:
541 شخص	متوسط الكثافة السكانية للكيلو متر مربع الواحد في مدينة بريدة :
51%	الفجوة

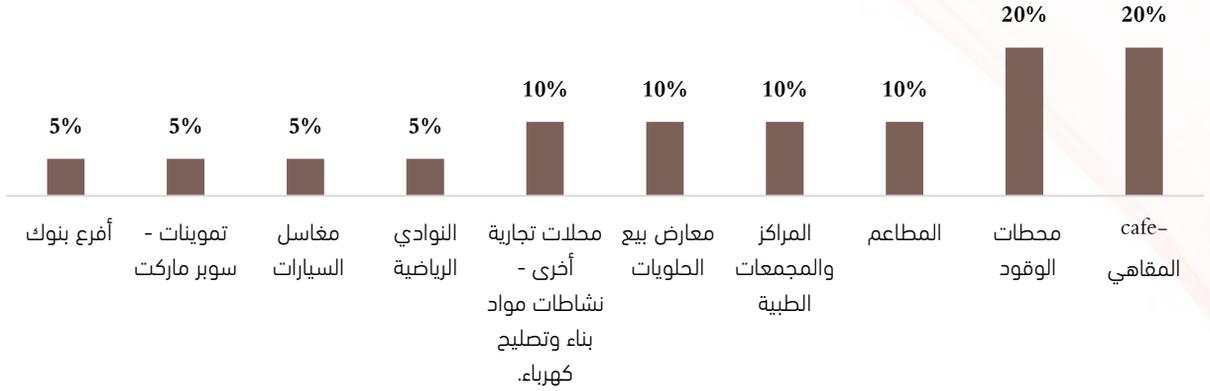
يتضح من خلال تحليل متوسط كثافة السكان في القطر المحيط بموقع المشروع أن متوسط الكثافة السكانية مقارنة بمتوسط الكثافة السكانية في مدينة بريدة أقل بنسبة 51% وهذا يوضح أن المنطقة مازالت في طور النمو العمراني المستقبلي.

ثالثاً: تحليل كافة المشاريع في دائرة قطر 5 كيلو من الأرض الاستثمارية:

التقسيم النسبي للأنشطة التجارية المحيطة بموقع المشروع (مسح قطري 5 كيلو م2).

الترتيب من حيث الانتشار مقارنة ببقية النشاطات	الوزن النسبي	العدد	النشاط
1	20%	4	المقاهي- cafe
	20%	4	محطات الوقود
2	10%	2	المطاعم
	10%	2	المراكز والمجمعات الطبية
	10%	2	معارض بيع الحلويات
	10%	2	محلات تجارية أخرى - نشاطات مواد بناء وتصلح كهرباء.
3	5%	1	النوادي الرياضية
	5%	1	مغاسل السيارات
	5%	1	تموينات - سوپر ماركت
	5%	1	أفرع بنوك
	100%	20	الإجمالي

بيان بعدد الانشطة التجارية المحيطة بالشارع.

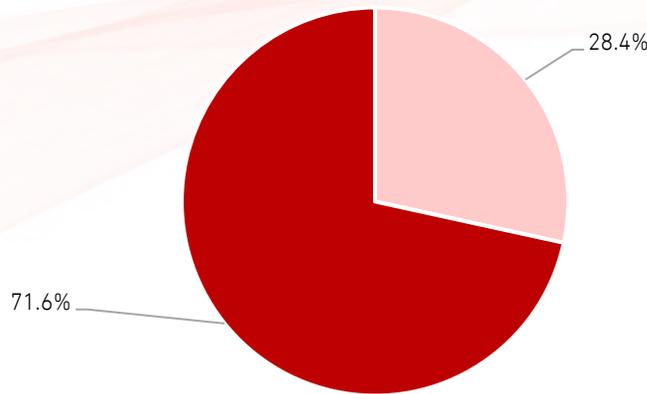


تعداد المساجد و الشاليهات بالمنطقة المحيطة بموقع المشروع (مسح قُطري 5 كيلو م2).

العدد	بيان
4	المساجد والجوامع
6	الشاليهات

نسبة الأراضي غير الشاغرة إلى العدد الإجمالي	نسبة الأراضي الشاغرة إلى العدد الإجمالي	إجمالي قطع الأراضي المتوفرة	عدد الأراضي غير شاغرة	عدد قطع الأراضي الشاغرة
71.6%	28.4%	88	63	25

نسبة الأراضي الشاغرة وغير الشاغرة في محيط المشروع (قُطر 5 كيلو) إلى العدد الإجمالي

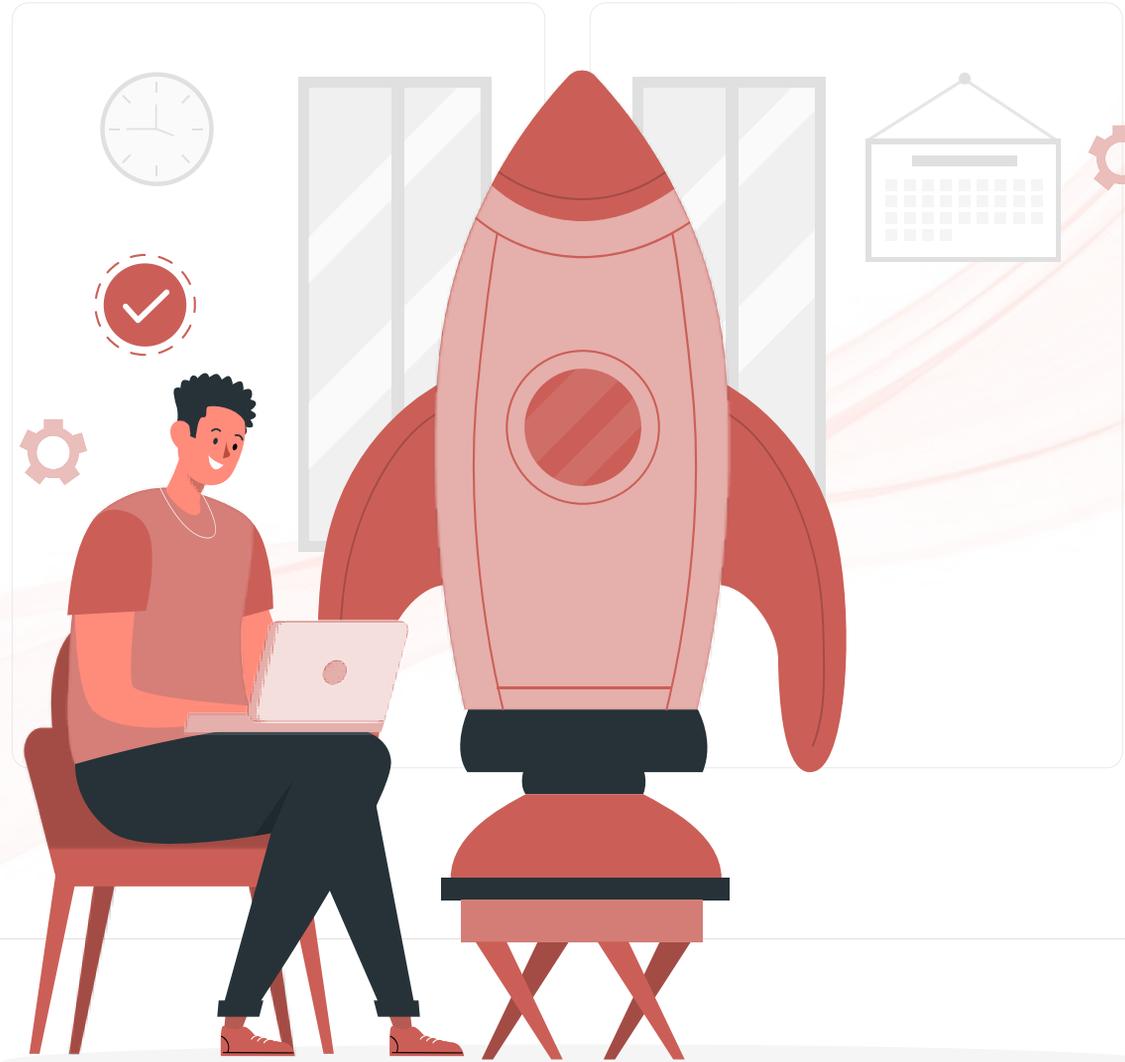


■ نسبة الأراضي غير الشاغرة إلى العدد الإجمالي ■ نسبة الأراضي الشاغرة إلى العدد الإجمالي

12- التطور التاريخي المتوقع للطرق المحيطية بالمشروع

(طريق الملك فهد وطريق الأمير فهد بن تركي)

نلاحظ أن التطور العمراني الكبير الذي يشهده جانبي طريق الملك فهد بن عبدالعزيز وطريق الأمير فهد بن تركي سيكون عاملاً مساهماً بشكل كبير في ارتفاع الطلب المستقبلي على العقارات في منطقة الدراسة ، علماً أن معدل النمو السكاني في المنطقة المطلة بشكل مباشر على الموقع بحسب بيانات Google earth تسارعت بنسبة تقترب من 28% سنوياً في آخر 3 سنوات.



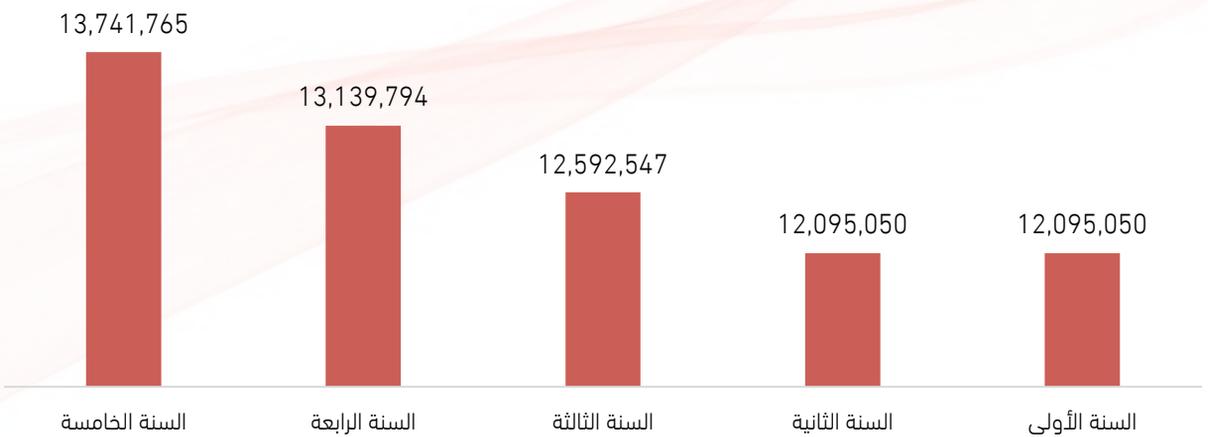
الأداء المالي المتوقع للأفكار محل الدراسة:

13- إيرادات الأفكار المقترحة المتوقعة لخمسة سنوات تقديرية:

الإيرادات المتوقعة من النموذج الأول (بوليفارد + وحدات سكنية)

م	البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	الإجمالي
1	الإيرادات من تأجير المراكز التجارية في البوليفارد	4,974,970	4,974,970	5,472,467	6,019,714	6,621,685	28,063,806
2	متوسط الإيرادات السنوية من بيع الوحدات السكنية	7,120,080	7,120,080	7,120,080	7,120,080	7,120,080	35,600,400
إجمالي الإيرادات		12,095,050	12,095,050	12,592,547	13,139,794	13,741,765	63,664,206

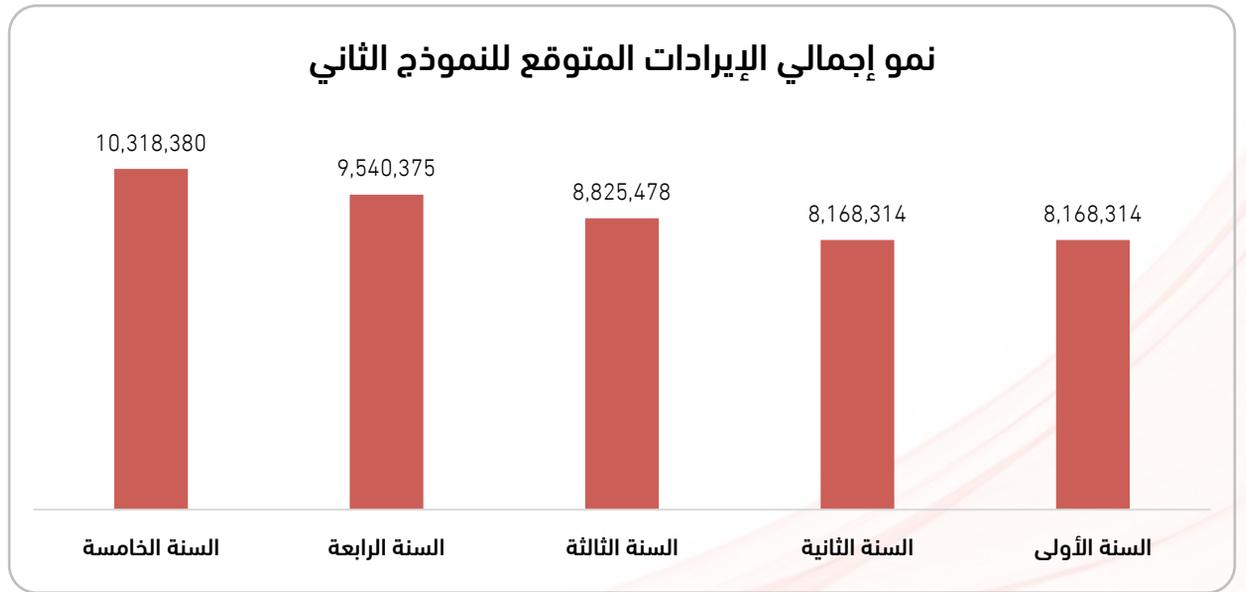
نمو إجمالي الإيرادات المتوقعة للنموذج الأول



الإيرادات المتوقعة من النموذج الثاني (بوليفارد + فندق)

م	البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	الإجمالي
1	الإيرادات من تأجير المراكز التجارية في البوليفارد	4,974,970	4,974,970	5,472,467	6,019,714	6,621,685	28,063,806
2	الإيرادات من عوائد تأجير الفندق لشركة مشغلة	3,193,344	3,193,344	3,353,011	3,520,662	3,696,695	16,957,056
إجمالي الإيرادات		8,168,314	8,168,314	8,825,478	9,540,375	10,318,380	45,020,862

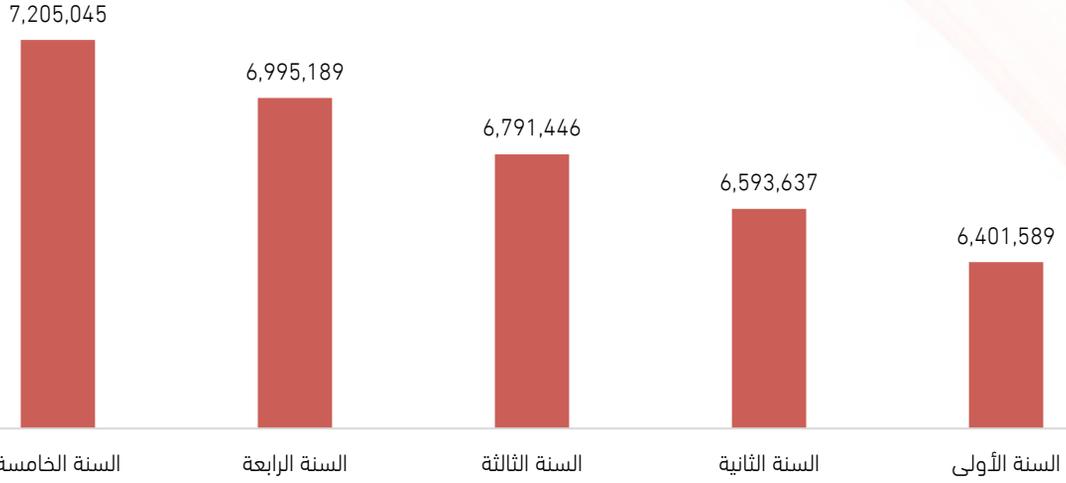
نمو إجمالي الإيرادات المتوقع للنموذج الثاني



الإيرادات المتوقعة للنموذج الثالث (محطة وقود فئة ب)

م	البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	الإجمالي
1	إجمالي الإيرادات السنوية من البنزين/الديزل	1,071,589	1,103,737	1,136,849	1,170,954	1,206,083	5,689,212
2	إجمالي الإيرادات السنوية من الإيجارات	5,330,000	5,489,900	5,654,597	5,824,235	5,998,962	28,297,694
الإجمالي		6,401,589	6,593,637	6,791,446	6,995,189	7,205,045	33,986,906

نمو إجمالي الإيرادات للنموذج الثالث



ملخص الإيرادات المتوقعة للنماذج الثلاثة

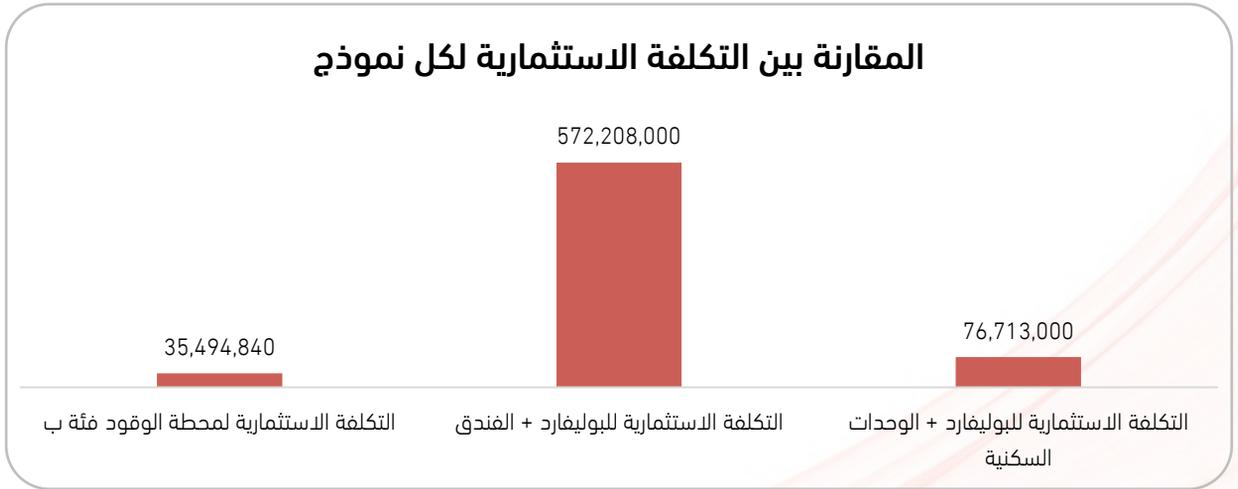
م	البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	الإجمالي
1	إيرادات البوليغارد + الوحدات السكنية	12,095,050	12,095,050	12,592,547	13,139,794	13,741,765	63,664,206
2	إيرادات البوليغارد + الفندق	8,168,314	8,168,314	8,825,478	9,540,375	10,318,380	45,020,862
3	إيرادات محطة الوقود فئة ب	6,401,589	6,593,637	6,791,446	6,995,189	7,205,045	33,986,906

14- التكلفة الاستثمارية المتوقعة للأفكار المقتردة:

التكلفة الاستثمارية التقديرية لكل نموذج

البيان	القيمة	م
التكلفة الاستثمارية للبوليفارد + الوحدات السكنية	76,713,000	1
التكلفة الاستثمارية للبوليفارد + الفندق	572,208,000	2
التكلفة الاستثمارية لمحطة الوقود فئة ب	35,494,840	3

المقارنة بين التكلفة الاستثمارية لكل نموذج



15- المؤشرات المالية المتوقعة للأفكار المقتردة:

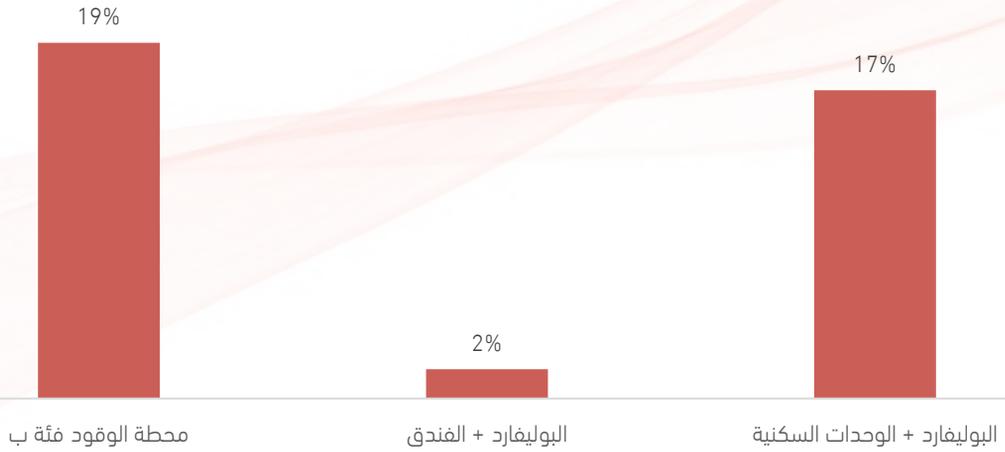
المؤشرات المالية لكل نموذج

البيان	متوسط إيرادات السنة الواحدة	التكلفة الاستثمارية المتوقعة	معدل العائد على الاستثمار	م
البوليفارد + الوحدات السكنية	12,732,841	76,713,000	17%	1
البوليفارد + الفندق	9,004,172	572,208,000	2%	2
محطة الوقود فئة ب	6,797,381	35,494,840	19%	3

مقارنة بين متوسط إيرادات السنة المتوقعة لكل نموذج



مقارنة بين معدل العائد على الاستثمار لكل نموذج





لمزيد من التفاصيل حول التكاليف الاستثمارية وطريقة تقسيمها
والتكاليف التشغيلية وطريقة توزيعها وكيفية بناء الإيرادات وتفاصيل
أكثر عن كل دراسة..

يرجى التواصل مع مزيج للاستشارات



@MazeejSA | info@mazeej.com.sa
www.mazeej.com.sa



+966 50 313 6589
+966 54 693 3700