

# دراسة جدوى شقق مفروشة

## وصف مشروع شقق مفروشة

مشروع الشقق المفروشة هو مشروع بناء وإكساء مجموعة من الوحدات السكنية مع تجهيزها بكل المستلزمات من أدوات ومفروشات وغيرها من عناصر البنية التحتية والمرافق المساندة والأماكن الترفيهية لتقديم أفضل خدمات الأيواء للنزلاء بأكبر قدر من الراحة والأمان.

## دراسة سوق الشقق المفروشة

عند التفكير بإقامة مشروع شقق مفروشة لا بد من الأخذ بعين الاعتبار الثقافة الاجتماعية السائدة في منطقة إقامة المشروع لمعرفة فيما إذا كان العملاء المستهدفون يفضلون الشقق الجاهزة أو غير الجاهزة، وفي حال وجود مشاريع شقق أخرى لا بد من إجراء استبيان لمعرفة رأي العملاء بهذه المشاريع لاستيفاء نقاط القوة والتغلب على مكامن الضعف في المشروع.

## موقع مشروع شقق مفروشة

لا بد عند اختيار موقع مشروع شقق مفروشة من مراعاة النقاط التالية:

- أن تكون مساحة الموقع مناسبة لإقامة المباني والمنشآت الملحقة بها.
- أن يكون موقع المشروع داخل مناطق حيوية بارزة أو قريب إلى حد كبير منها.
- أن يكون موقع المشروع قريباً من مراكز الخدمات والمجمعات التجارية.
- أن يكون موقع المشروع مخدماً بوسائل المواصلات العامة.
- أن يكون موقع المشروع قريباً قدر الإمكان من المستشفيات أو من المطارات.
- أن يكون موقع المشروع بعيداً عن مصادر التلوث وعن معامل المنتجات الكيميائية.

## مكونات مشروع شقق مفروشة

يتم تحديد مكونات مشروع الشقق المفروشة بحسب رغبة المستثمر وفق الآتي:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| عدد القطع السكنية            |  |
| عدد الأبنية في كل قطعة سكنية |  |
| عدد الشقق في البناء السكني   |  |
| الطابق الأرضي في كل بناء     |  |
| الطوابق المتكررة في البناء   |  |
| مراكز التسوق والسوبرماركت    |  |
| مواقف السيارات               |  |
| غرف مولدات                   |  |
| خزانات أرضية                 |  |
| مكاتب إدارية                 |  |
| غرف للعاملين                 |  |
| مكونات أخرى                  |  |

## مساحة مشروع شقق مفروشة

يتم تحديد المساحة المطلوبة لإنشاء مشروع الشقق المفروشة مع الأخذ بعين الاعتبار لما يلي:

- عدد الوحدات السكنية.
- مساحة الوحدات السكنية.
- أبعاد الشوارع والأرصعة بين الوحدات السكنية.
- المساحة المطلوبة للمراكز التجارية.
- مساحة المراكز الخدمية في المشروع.
- مساحات المنشآت الأخرى.

## نقاط قوة مشروع شقق مفروشة

تشمل نقاط القوى في مشروع الشقق المفروشة بما يلي:

- الحاجة الدائمة لوجود شقق مفروشة جاهزة للسكن.
- خبرة المستثمر بمشاريع الشقق المفروشة.
- علاقات المستثمر مع مكاتب الاستشارات الهندسية والمكاتب العقارية.

## نقاط ضعف مشروع شقق مفروشة

تشمل نقاط ضعف مشروع الشقق المفروشة ما يلي:

- ارتفاع أسعار الشقق السكنية مع انخفاض القدرة الشرائية للعملاء المستهدفين.
- صعوبة الحصول على التمويل اللازم لإقامة مشروع الشقق المفروشة.
- تغيير القوانين والقرارات الناظمة لإنشاء مشاريع شقق مفروشة في المنطقة المستهدفة.

## مصادر التمويل مشروع شقق جاهزة

تشمل مصادر التمويل المحتملة لمشروع شقق جاهزة ما يلي:

| البند                | التفاصيل            | القيمة |
|----------------------|---------------------|--------|
| تمويل ذاتي           | المبلغ المتوفر      |        |
| قرض                  | قيمة القرض          |        |
|                      | عدد سنوات القرض     |        |
|                      | فترة السماح         |        |
|                      | الفائدة             |        |
|                      | قيمة الفائدة        |        |
|                      | رسوم الخدمة البنكية |        |
|                      | مجموع مصاريف القرض  |        |
| دعم صناديق استثمارية | المبلغ المتوفر      |        |
| مصادر تمويل أخرى     | المبلغ المتوفر      |        |
|                      | المجموع             |        |

## التكاليف الاستثمارية لمشروع شقق مفروشة

يتم تحديد التكاليف الاستثمارية لمشروع شقق مفروشة على النحو التالي:

| النسبة (%) | القيمة | البيان                      | البند |
|------------|--------|-----------------------------|-------|
|            |        | مباني وإنشاءات وتجهيزات     | 1     |
|            |        | آلات ومعدات                 | 2     |
|            |        | أثاث وتجهيزات               | 3     |
|            |        | وسائل نقل وانتقال           | 4     |
|            |        | احتياطي                     | 5     |
|            |        | مصروفات ما قبل التشغيل      | 6     |
|            |        | إجمالي التكاليف الاستثمارية |       |

### التكاليف التشغيلية لمشروع شقق مفروشة

يتم تحديد التكاليف التشغيلية لمشروع شقق مفروشة على النحو التالي:

| النسبة (%) | القيمة | البيان                                | البند |
|------------|--------|---------------------------------------|-------|
|            |        | تكاليف الإيجار                        | 1     |
|            |        | تكاليف التأمين                        | 2     |
|            |        | تكاليف المواد الخام                   | 3     |
|            |        | مصاريف الرواتب والأجور                | 4     |
|            |        | تكاليف الكهرباء والمياه والمحروقات    | 5     |
|            |        | تكاليف الاتصالات والإنترنت            | 6     |
|            |        | مصروفات التسويق                       | 7     |
|            |        | المصروفات الإدارية والعمومية          | 8     |
|            |        | مصروفات الصيانة                       | 9     |
|            |        | مصروفات أخرى                          | 10    |
|            |        | إجمالي تكاليف التشغيل السنوية للمشروع |       |

### رأس مال مشروع شقق مفروشة

يحدد رأس المال اللازم لمشروع شقق مفروشة على النحو التالي:

| النسبة (%) | القيمة | البيان           | البند |
|------------|--------|------------------|-------|
|            |        | رأس المال الثابت | 1     |
|            |        | رأس المال العامل | 2     |
|            |        | إجمالي رأس المال |       |

### إيرادات مشروع شقق مفروشة

يتم تحديد إيرادات مشروع الشقق المفروشة على النحو التالي:

| السعر الإجمالي | السعر الإفرادي | العدد | نوع الوحدات السكنية           |
|----------------|----------------|-------|-------------------------------|
|                |                |       | شقة مفروشة مساحة 80 متر مربع  |
|                |                |       | شقة مفروشة مساحة 100 متر مربع |

|  |  |  |                                       |
|--|--|--|---------------------------------------|
|  |  |  | شقة مفروشة مساحة 120 متر مربع         |
|  |  |  | شقة مفروشة مساحة 140 متر مربع         |
|  |  |  | شقة مفروشة مساحة 160 متر مربع         |
|  |  |  | شقة مفروشة مساحة 200 متر مربع         |
|  |  |  | شقق مفروشة مساحة أكبر من 200 متر مربع |
|  |  |  | المغاسل                               |
|  |  |  | المطاعم                               |
|  |  |  | مراكز الترفيه                         |
|  |  |  | إيرادات أخرى                          |

### المؤشرات المالية لمشروع شقق مفروشة

يتم تنظيم جدول المؤشرات المالية لمشروع الشقق المفروشة على النحو التالي:

| البيان                    | البند | القيمة |
|---------------------------|-------|--------|
| متوسط صافي الأرباح        | 1     |        |
| معدل العائد على الاستثمار | 2     |        |
| فترة استرداد رأس المال    | 3     |        |
| صافي القيمة الحالية       | 4     |        |
| القيمة المضافة            | 5     |        |
| معدل العائد الداخلي       | 6     |        |