

4. إعداد دراسة جدوى مشروع عقاري

رحلة عملية لتحويل الفكرة أو الأرض إلى قرار استثماري قابل للتحليل

مقدمة

تُعد دراسة الجدوى من أهم الأدوات التي يعتمد عليها المطور العقاري قبل اتخاذ قرار تنفيذ المشروع، لأنها تساعد على معرفة ما إذا كانت الفكرة العقارية قابلة للتنفيذ من الناحية السوقية، الفنية، المالية، والتنظيمية. لا يكفي أن تكون الأرض جيدة أو أن يكون السوق نشطاً؛ بل يجب تحليل العلاقة بين تكلفة الأرض، تكاليف التصميم والتنفيذ، متطلبات التراخيص، أسعار البيع أو الإيجار، مدة المشروع، التدفقات النقدية، المخاطر، والعائد المتوقع. تهدف هذه الدورة إلى تزويد المشاركين بمنهجية واضحة لإعداد دراسة جدوى عقارية مبدئية، تساعد على ربط نتائج تحليل السوق والموقع بالأرقام المالية، وتحويل الفكرة التطويرية إلى قرار استثماري مبني على بيانات واضحة.

أهداف الدورة

سيتمكن المشاركون في نهاية الدورة من:

- ✓ فهم دور دراسة الجدوى في دورة التطوير العقاري.
- ✓ التمييز بين الجدوى السوقية، الفنية، المالية، والتنظيمية.
- ✓ تحديد مكونات دراسة الجدوى العقارية.
- ✓ تقدير تكلفة الأرض ضمن المشروع العقاري.
- ✓ تقدير تكاليف التصميم، التراخيص، التنفيذ، التسويق، والإدارة.
- ✓ تحديد مصادر الإيرادات المتوقعة من البيع أو التأجير.
- ✓ فهم العلاقة بين الأسعار، المساحات، الإيرادات، والتدفقات النقدية.
- ✓ إعداد تصور أولي للتكاليف والإيرادات.

- ✓ فهم أهمية البرنامج الزمني في دراسة الجدوى.
- ✓ قراءة مؤشرات الربحية الأولية للمشروع.
- ✓ إجراء تحليل حساسية مبدئي على أهم المتغيرات.
- ✓ تحديد المخاطر التي قد تؤثر على جدوى المشروع.
- ✓ إعداد ملخص جدوى أولي يدعم قرار الاستثمار أو التوقف.

الفئات المستهدفة

تستهدف هذه الدورة:

- العاملين في شركات التطوير العقاري.
- مديري التطوير والاستثمار العقاري.
- المستثمرين العقاريين وأصحاب الأراضي.
- معدي دراسات الجدوى العقارية.
- المهندسين والاستشاريين الراغبين في فهم الجانب الاستثماري للمشروع.
- مديري المشاريع العاملين في التطوير العقاري.
- العاملين في البنوك وجهات التمويل العقاري.
- موظفي التسويق والمبيعات العقارية.
- رواد الأعمال الراغبين في دخول مجال التطوير العقاري.
- طلاب الهندسة، الإدارة، الاقتصاد، والتمويل.
- كل من يرغب في فهم كيفية تقييم فكرة مشروع عقاري قبل تنفيذها.

منهجية التدريب

تعتمد الدورة على منهج تدريبي تطبيقي يربط بين المفاهيم الأساسية لدراسة الجدوى وبين حالة مشروع عقاري افتراضي. يتم تحليل المشروع خطوة بخطوة، بدءاً من فهم الأرض والسوق، مروراً بتقدير التكاليف والإيرادات، وصولاً إلى قراءة الربحية والمخاطر.

تركز الدورة على تبسيط المفاهيم المالية دون الدخول في تعقيد النمذجة المالية المتقدمة، لأن الهدف الأساسي هو تمكين المشاركين من فهم منطق دراسة الجدوى العقارية وبناء تصور أولي يساعد على اتخاذ القرار.

سيتم استخدام أمثلة من مشاريع سكنية وتجارية ومتعددة الاستخدامات لتوضيح اختلاف مكونات الجدوى حسب نوع المشروع وطريقة تحقيق الإيرادات.

محتوى البرنامج

1. مدخل إلى دراسة الجدوى العقارية

- مفهوم دراسة الجدوى في التطوير العقاري.
- لماذا يحتاج المطور إلى دراسة جدوى قبل التنفيذ؟
- الفرق بين الفكرة العقارية والفرصة الاستثمارية.
- العلاقة بين دراسة السوق ودراسة الجدوى.
- العلاقة بين الموقع والجدوى.
- متى يكون المشروع غير مجدٍ رغم جاذبية الفكرة؟

2. أنواع الجدوى في المشروع العقاري

- الجدوى السوقية.
- الجدوى الفنية.
- الجدوى التنظيمية والتخطيطية.
- الجدوى المالية.

- الجدوى التشغيلية.
- الجدوى البيئية والاستدامة.
- العلاقة بين أنواع الجدوى المختلفة.

3. مكونات دراسة الجدوى العقارية

- وصف المشروع المقترح.
- بيانات الأرض والموقع.
- نتائج دراسة السوق.
- البرنامج المساحي للمشروع.
- تقدير التكاليف.
- تقدير الإيرادات.
- البرنامج الزمني.
- التدفقات النقدية.
- مؤشرات الربحية.
- المخاطر والتوصيات.

4. تقدير تكاليف المشروع العقاري

- تكلفة شراء الأرض أو قيمة الأرض.
- تكاليف الدراسات والاستشارات.
- تكاليف التصميم.
- تكاليف التراخيص والموافقات.
- تكاليف أعمال البنية التحتية.

- تكاليف البناء والتنفيذ.
- تكاليف التسويق والمبيعات.
- تكاليف التمويل.
- تكاليف الإدارة والتشغيل الأولي.
- الاحتياطي للطوارئ Contingency.

5. تقدير الإيرادات المتوقعة

- مصادر إيرادات المشاريع السكنية.
- مصادر إيرادات المشاريع التجارية.
- مصادر إيرادات المشاريع المكتبية والإدارية.
- إيرادات البيع مقابل إيرادات التأجير.
- سعر المتر أو الوحدة.
- المساحات القابلة للبيع أو التأجير.
- نسب الإشغال المتوقعة.
- أثر مراحل البيع أو التأجير على الإيرادات.

6. المساحات والكفاءة البيعية

- مساحة الأرض.
- المساحة المبنية.
- المساحة الإجمالية.
- المساحة القابلة للبيع أو التأجير.
- الفرق بين المساحات التصميمية والمساحات الاستثمارية.

- أثر الكفاءة البيعية على الإيرادات.
- أثر الاشتراطات التخطيطية على المساحات.
- علاقة المساحات بالجدوى المالية.

7. البرنامج الزمني للمشروع وأثره على الجدوى

- مدة التصميم والترخيص.
- مدة التنفيذ.
- مدة التسويق والبيع أو التأجير.
- أثر التأخير على التكلفة.
- أثر التأخير على الإيرادات.
- العلاقة بين الزمن والتدفقات النقدية.
- أهمية مراحل التنفيذ والبيع.

8. التدفقات النقدية الأولية

- مفهوم التدفقات النقدية Cash Flow.
- التدفقات الخارجة من المشروع.
- التدفقات الداخلة إلى المشروع.
- توقيت المصروفات والإيرادات.
- الفجوة التمويلية.
- أثر التدفقات النقدية على حاجة المشروع للتمويل.
- الفرق بين الربح المحاسبي والسيولة النقدية.

9. مؤشرات الربحية المبدئية

- إجمالي تكلفة التطوير.
- إجمالي الإيرادات المتوقعة.
- صافي الربح المتوقع.
- هامش الربح Profit Margin.
- العائد على الاستثمار ROI.
- فترة الاسترداد Payback Period.
- قراءة المؤشرات بطريقة مبسطة.
- حدود استخدام المؤشرات الأولية قبل النمذجة المتقدمة.

10. تحليل الحساسية والمخاطر

- مفهوم تحليل الحساسية.
- أثر زيادة تكلفة التنفيذ.
- أثر انخفاض أسعار البيع أو التأجير.
- أثر تأخر المبيعات.
- أثر تأخر التراخيص أو التنفيذ.
- أثر ارتفاع تكلفة التمويل.
- تحديد المتغيرات الأكثر تأثيراً على الجدوى.
- متى يصبح المشروع عالي المخاطر؟

11. التوصية الاستثمارية

- تلخيص نتائج الجدوى.

- تحديد نقاط القوة في المشروع.
- تحديد نقاط الضعف والمخاطر.
- تحديد شروط نجاح المشروع.
- التوصية بالاستمرار أو التعديل أو التوقف.
- ربط التوصية بقرار المستثمر أو المطور.

12. إعداد ملخص دراسة جدوى أولي

- وصف مختصر للمشروع.
- ملخص السوق والموقع.
- ملخص التكاليف.
- ملخص الإيرادات.
- ملخص المؤشرات المالية.
- ملخص المخاطر.
- التوصية النهائية.
- طريقة عرض النتائج للإدارة أو المستثمر.

المخرجات المتوقعة من الدورة

بنهاية هذه الدورة، سيكون المتدرب قادراً على:

- ✓ فهم أهمية دراسة الجدوى قبل اتخاذ قرار التطوير.
- ✓ تحديد مكونات دراسة الجدوى العقارية.
- ✓ ربط نتائج السوق والموقع بالتكاليف والإيرادات.
- ✓ تقدير التكاليف الرئيسية لمشروع عقاري مبدئياً.

- ✓ تقدير مصادر الإيرادات المتوقعة حسب نوع المشروع.
- ✓ فهم أثر المساحات والكفاءة البيعية على العائد.
- ✓ قراءة البرنامج الزمني وتأثيره على التدفقات النقدية.
- ✓ إعداد تصور أولي للتدفقات النقدية.
- ✓ قراءة مؤشرات الربحية المبدئية مثل صافي الربح وهامش الربح والعائد على الاستثمار.
- ✓ إجراء تحليل حساسية مبسط لأهم المتغيرات.
- ✓ تحديد المخاطر الرئيسية المؤثرة على جدوى المشروع.
- ✓ إعداد ملخص جدوى أولي يدعم قرار الاستثمار.
- ✓ الاستعداد للانتقال إلى الكورس التالي: النمذجة المالية والتحليل الاستثماري العقاري.