



## فهرس المحتويات

| الصفحة | الموضوع  |
|--------|--|
| ٧      | القسم الأول: الدراسة السوقية   |
| ٩      | ١-١ تمهيد  |
| ١٢     | ٢-١ أهمية الدراسة ومبرراتها  |
| ١٣     | ٣-١ أهداف الدراسة  |
| ١٤     | ٤-١ المؤشرات الاقتصادية للمملكة العربية السعودية                                 |
| ١٤     | ١-٤-١ النمو السكاني  |
| ١٦     | ٢-٤-١ معدل دخل الفرد السنوي.   |
| ١٩     | ٥-١ الوضع الحالي قطاع الوحدات السكنية  |
| ٢٢     | ٦-١ جانب العرض في قطاع الوحدات السكنية المفروشة في المملكة العربية السعودية.     |
| ٢٢     | ١-٦-١ أعداد الوحدات السكنية في مختلف مناطق المملكة حسب الدرجات.                  |
| ٢٣     | ٢-٦-١ تطور أعداد الوحدات السكنية في مختلف مناطق المملكة خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨). |
| ٢٥     | ٧-١ جانب الطلب على الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة                     |
| ٢٩     | القسم الثاني: الدراسة الفنية   |
| ٣١     | ١-٢ تمهيد  |
| ٣١     | ٢-٢ فكرة المشروع.  |
| ٣٢     | ٣-٢ المستلزمات الرأسمالية للمشروع  |
| ٣٢     | ١-٣-٢ التفاصيل الفنية للبناء:-   |
| ٣٣     | ٢-٣-٢ الأثاث والتجهيزات:-  |
| ٣٤     | ٣-٣-٢ الخدمات الإضافية   |
| ٣٤     | ٤-٣-٢ مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل   |
| ٣٥     | ٥-٣-٢ إجمالي رأس المال الثابت  |
| ٣٦     | ٤-٢ مستلزمات التشغيل   |
| ٣٦     | ١-٤-٢ الرواتب والاجور السنوية  |
| ٣٦     | ٢-٤-٢ مصاريف عمومية وإدارية ومصاريف دعاية  |
| ٣٧     | ٣-٤-٢ تكلفة الصيانة  |
| ٣٧     | ٤-٤-٤ الإهلاك السنوي   |
| ٣٩     | القسم الثالث: الدراسة المالية والاجتماعية  |
| ٤١     | ١-٣ تمهيد  |
| ٤٢     | ٢-٣ رأس المال  |

| الصفحة | الموضوع   |
|--------|---|
| ٤٣     | ٣-٣ مصادر تمويل المشروع                           |
| ٤٤     | ٤-٣ الإيرادات السنوية                             |
| ٤٦     | ٥-٣ المصاريف السنوية                              |
| ٤٧     | ٦-٣ قائمة الأرباح والخسائر                        |
| ٤٨     | ٧-٣ قائمة التدفقات النقدية                        |
| ٤٩     | ٨-٣ قائمة المركز المالي:                          |
| ٥٠     | ٩-٣ المؤشرات المالية والاقتصادية للمدرسة المقترحة |
| ٥١     | ١٠-٣ تحليل حساسية المشروع المقترح:                |
| ٥٢     | ١١-٣ الجدوى الاجتماعية من المشروع المقترح         |
| ٥٣     | القسم الرابع: الخاتمة                             |
| ٥٥     | ١-٤ النتائج                                       |
| ٥٧     | ٢-٤ التوصيات                                      |

## فهرس الجداول

| الصفحة | عنوان الجدول   | رقم الجدول |
|--------|--|------------|
| ١٥     | عدد السكان في السعودية للسنوات (٢٠١٠-٢٠٠٠)                                   | جدول (١)   |
| ١٧     | متوسط دخل الفرد في المملكة للسنوات (٢٠١٠-٢٠٠٠)                               | جدول (٢)   |
| ١٨     | متوسط دخل الفرد المقدر للسنوات (٢٠٢٠-٢٠١١)                                   | جدول (٣)   |
| ١٩     | الوحدات السكنية والشقق المفروشة في مناطق المملكة                             | جدول (٤)   |
| ٢٢     | أعداد الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة حسب الدرجات                  | جدول (٥)   |
| ٢٣     | تطور أعداد الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٤) | جدول (٦)   |
| ٢٥     | تطور نسب إشغال الوحدات السكنية المفروشة في المملكة للفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٠)        | جدول (٧)   |
| ٣٢     | الكلفة التقديرية للأرض والمبنى   | جدول (٨)   |
| ٣٣     | تكلفة الأثاث والتجهيزات للشقق المفروشة                                       | جدول (٩)   |
| ٣٤     | تكلفة الخدمات السنوية الإضافية للمشروع                                       | جدول (١٠)  |
| ٣٤     | مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل   | جدول (١١)  |
| ٣٥     | رأس المال الثابت   | جدول (١٢)  |
| ٣٦     | التكلفة التقديرية للرواتب والأجور  | جدول (١٣)  |
| ٣٦     | مصاريف عمومية وإدارية اعتباراً من السنة الأولى للتشغيل                       | جدول (١٤)  |
| ٣٧     | تكاليف الصيانة   | جدول (١٥)  |
| ٣٨     | تقدير مصروفات الإهلاك والإطفاء السنوي (من تاريخ التشغيل)                     | جدول (١٦)  |
| ٤٢     | رأس مال المشروع  | جدول (١٧)  |
| ٤٤     | الإيجار السنوي المتوقع للمشروع (السنة الثانية والثالثة)                      | جدول (١٨)  |
| ٤٥     | الإيرادات التقديرية للمشروع (١٠ سنوات)                                       | جدول (١٩)  |
| ٤٦     | إجمالي المصروفات التقديرية للمشروع   | جدول (٢٠)  |
| ٤٧     | قائمة الأرباح والخسائر خلال ١٠ سنوات   | جدول (٢١)  |
| ٤٨     | التدفقات التقديرية خلال ١٠ سنوات   | جدول (٢٢)  |
| ٤٩     | المركز المالي خلال ١٠ سنوات  | جدول (٢٣)  |
| ٥٠     | العائد على الاستثمار خلال ١٠ سنوات   | جدول (٢٤)  |
| ٥١     | تحليل حساسية المشروع والمؤشرات المالية                                       | جدول (٢٥)  |

## فهرس الأشكال

| الصفحة | عنوان الشكل  | رقم الشكل |
|--------|--|-----------|
| ١٥     | عدد السكان في السعودية للسنوات (٢٠١٠-٢٠٠٠)                                   | شكل (١)   |
| ١٧     | متوسط الدخل الفردي في السعودي للسنوات (٢٠١٠-٢٠٠٠)                            | شكل (٢)   |
| ١٨     | متوسط الدخل الفردي في السعودي للفترة (٢٠٢٠-٢٠١١)                             | شكل (٣)   |
| ٢٠     | عدد الوحدات السكنية في مناطق المملكة   | شكل (٤-أ) |
| ٢١     | مجموع الشقق المفروشة في الوحدات السكنية في مناطق المملكة                     | شكل (٤-ب) |
| ٢١     | متوسط الشقق لكل وحدة سكنية في مناطق المملكة                                  | شكل (٤-ج) |
| ٢٣     | أعداد الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة حسب الدرجات                  | شكل (٥)   |
| ٢٤     | تطور أعداد الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٤) | شكل (٦-أ) |
| ٢٤     | تطور متوسط الشقق لكل وحدة سكنية في مناطق المملكة خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٤)     | شكل (٦-ب) |
| ٢٦     | تطور نسب إشغال الوحدات السكنية في المملكة للفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٠)                 | شكل (٧-أ) |
| ٢٦     | تطور نسب إشغال الشقق المفروشة في المملكة للفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٠)                  | شكل (٧-ب) |
| ٣٣     | الكلفة التقديرية للأرض والمبنى   | شكل (٨)   |
| ٣٥     | رأس المال الثابت   | شكل (٩)   |
| ٣٧     | مصاريف عمومية وإدارية اعتباراً من السنة الأولى للتشغيل                       | شكل (١٠)  |
| ٣٨     | مصروفات الإهلاك والإطفاء السنوي (من تاريخ التشغيل)                           | شكل (١١)  |
| ٤٢     | رأس مال المشروع  | شكل (١٢)  |
| ٤٥     | الإيرادات التقديرية للمشروع (١٠ سنوات)                                       | شكل (١٣)  |
| ٤٦     | المصروفات التقديرية للمشروع (١٠ سنوات)                                       | شكل (١٤)  |

القسم الأول

# الدراسة السوقية





تعد الجمعيات التعاونية في العصر الحاضر من قنوات التعاون التي حث الاسلام عليها وأمر بها، قال تعالى: (وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ) (سورة المائدة، الآية ٢)، ويمكن تعريف الجمعيات التعاونية على أنها مؤسسات ذات أهداف اقتصادية واجتماعية تؤلف بصورة اختيارية من قبل أشخاص لهم أغراض واحتياجات متشابهة يسهمون في رأس مالها، ويديرونها بطريقة شورية ولكل واحد منهم صوت واحد في إدارتها مهما كانت مساهمته فيها، ويتعاملون معها ويحصل كل منهم على نصيبه من ناتجها بنسبة تعامله معها، وعضويتها مفتوحة لجميع الراغبين في الانتساب إليها من الذين لهم نفس الأعمال والمصالح المشتركة.

وهناك مجموعة من المبادئ الأساسية للتعاون قررها مؤتمر الحلف التعاوني الدولي الذي انعقد في مانشستر عام ١٩٩٥ م ، تشكل الخطوط التوجيهية التي تتيح للتعاونيات وضع قيمها موضع التطبيق العملي والتي يجب أن تلتزم بها جميع الجمعيات التعاونية في العالم وبعدم التزام أي جمعية بأحد هذا المبادئ على الأقل تفقد الجمعية صفتها التعاونية.

• المبدأ الأول: العضوية الطوعية المتاحة للجميع . **Voluntary membership**، وينص هذا المبدأ على أن التعاونيات منظمات طوعية، مفتوحة أمام جميع الأشخاص الراغبين في الاستفادة من خدماتها والقادرين على الاضطلاع بالمسئوليات التي تقع على كاهل المنتمين لها دون تمييز من منظور الجنس أو الوضع الاجتماعي أو العرق أو الدين.

• المبدأ الثاني: ديمقراطية الإدارة والمراقبة. **Democratic management and control**، وينص هذا المبدأ على أن التعاونيات منظمات ديمقراطية يديرها أعضاؤها الذين يشاركون في صياغة السياسات

وصنع القرارات، ويتساوى الأعضاء في التعاونيات الصغيرة في حقوق التصويت وفق قاعدة (صوت واحد للعضو الواحد) وتسود الديمقراطية أيضاً في تنظيم تعاونيات المستويات الأخرى.

- المبدأ الثالث: المشاركة الاقتصادية من جانب الأعضاء. **Economic Participation**، يساهم الأعضاء على أساس من العدل في رأس مال تعاونياتهم ويتمتعون بحق المراقبة بصورة ديمقراطية، ويشكل جزء على الأقل من رأس المال ملكية مشتركة للتعاونية في العادة، ولا ينال الأعضاء سوى تعويض محدود في حال وجوده من رأس المال المكتتب به كشرط العضوية، ويخصص الأعضاء الفوائد لأي من الأغراض التالية:

- تكوين احتياطي يكون جزء منه على الأقل غير قابل للتوزيع.

- توزيع نسبة من الأرباح على الأعضاء تبعاً لنسبة تعاملهم مع الجمعية التعاونية.

- دعم أنشطة أخرى يقرها الأعضاء.

- المبدأ الرابع: الاستقلال الذاتي **Autonomy** التعاونيات منظمات للتعاون الذاتي، تتمتع باستقلال ذاتي ويدير شؤونها أعضاؤها، وهي تعقد الاتفاقات مع المنظمات الأخرى بما فيها الحكومات، أو تسعى للحصول على التمويل من مصادر خارجية، بشكل يضمن الرقابة الديمقراطية من جانب الأعضاء والاستقلال الذاتي للتعاونية.

- المبدأ الخامس: التعليم والتدريب والإعلام. **Education, training and information**، توفر التعاونيات لأعضائها وممثلها المنتخبين والقائمين على شؤون إدارتها ومستخدميها التعليم والتدريب اللازمين للقدرة على الإسهام الفعال في تنميتها، وهي تمد جمهوراً واسعاً من الشباب وقادة الرأي بشكل خاص بالمعلومات عن التعاون وفوائده.

• المبدأ السادس: التعاون بين التعاونيات . Cooperation among cooperatives، تنشط التعاونيات في ما بينها داخل تنظيمات محلية وقطرية وإقليمية ودولية تحسناً للخدمات الموفرة لأعضائها وتدعياً للحركة التعاونية.

• المبدأ السابع: الالتزام بتنمية المجتمعات المحلية. Commitment to the development of local communities تسهم التعاونيات بنشاط في التنمية المستدامة لمجتمعاتها المحلية عبر سياسات يقرها أعضاؤها.

ولقد شهدت المملكة في السنوات القليلة الماضية، نمواً ملحوظاً في عدد سكانها، سواءً أكانوا مواطنين أو مقيمين، فوفقاً لآخر بيانات المصلحة العامة للمعلومات فقد وصل عدد السكان الى أكثر من ٢٨,٤ مليون نسمة في العام ٢٠١١م، مقارنة بعددهم في سنة ٢٠٠٤م حين بلغ عددهم ٢٢,٥ مليون نسمة، أي بمعدل نمو سنوي بلغ (٤%).

ومن الطبيعي أن لا تكون الزيادة متساوية في المناطق الإدارية، حيث تشهد مدن المملكة الرئيسية زيادة أكبر في عدد السكان، خاصة المدن الرئيسية مثل الرياض وجدة والدمام، لاحتوائها على العديد من العوامل الجاذبة للسكان مقارنة بغيرها من المدن، ومن أهم هذه العوامل توفر فرص العمل والتعليم، ما أدى إلى ضغط كبير على الوحدات والشقق السكنية في هذه المدن، وارتفاع كلف البناء والإيجارات بشكل ملحوظ، الأمر الذي جعل منها أماكن جاذبة للاستثمار العقاري.

من جانب آخر تعتبر الوحدات السكنية المفروشة بمختلف درجاتها أحد أهم المقومات الأساسية لقطاع السياحة، ولهذا تسعى الحكومة إلى تشجيع وتطوير هذا القطاع، وتوفير التسهيلات والإمكانات للنهوض به، وتشير بيانات وزارة التجارة والصناعة إلى ازدياد وتطور أعداد الوحدات السكنية المفروشة والشقق المفروشة في المملكة بصفة عامة وفي الرياض بصفة خاصة خلال السنوات الثلاثين الماضية،

حيث واكب هذا التطور النمو الكبير في البنية التحتية من مرافق عامة ووسائل اتصالات ومواصلات برية وجوية، وكما هو معلوم فإن ازدهار قطاع الوحدات السكنية المفروشة والشقق المفروشة يرتبط بصورة مباشرة بقدرة الإنسان على السفر والانتقال، كما أن الخدمات التي تقدم في الوحدات السكنية المفروشة ترتبط بحركة التجارة وتوفر السلع لتلبية احتياجات النزلاء بالاضافة لأهمية توافر الخدمات المساندة.

ويتسم قطاع الوحدات السكنية بعدد من الصفات التي تعود إلى خصوصية النشاط ذاته والتي تجعله مختلفاً في طبيعته ومشاكله عن غيره من القطاعات الأخرى، إذ أنه قطاع يتعامل مع خدمة وكلما كانت الخدمة جيدة كان ذلك داعياً لاستمرار الوحدة السكنية المفروشة وجذب مزيداً من النزلاء للإقامة فيها، كما أن الوحدات السكنية المفروشة تقدم خدماتها على مدار الساعة طيلة أيام العام لتوفير سبل الراحة للنزلاء، كما أن هذه الوحدات تمتاز بالتنوع في مستوياتها بما يتيح لها التعامل مع أكبر شريحة ممكنة من النزلاء حسب مستوى الدخل المختلفة.

ومما سبق من التعريف بالوحدات السكنية المفروشة والحاجة المتنامية إليها، جاء التفكير بإنشاء جمعية تعاونية تؤسس لوحدات سكنية شبه مفروشة، تكون تكاليفها وأسعارها مناسبة للجميع من المواطنين والمقيمين على حد سواء.

ولقد شجعت وزارة الشؤون الاجتماعية ومازالت تشجع إقامة الجمعيات التعاونية من خلال مجموعة من الحوافز والمساهمات المالية والإدارية. ومن هنا فقد جاءت هذه الدراسة بهدف التعرف على الجدوى الاقتصادية من تأسيس جمعية تعاونية لإقامة وحدات سكنية مفروشة (شقق مفروشة).

## ٢-١ أهمية الدراسة ومبرراتها

تأتي أهمية هذه الدراسة من أهمية قطاع الوحدات السكنية المفروشة في عملية التنمية الاقتصادية بصفة عامة، ومدى حاجة شريحة واسعة من السكان وخاصة الذين يعملون في مناطق بعيدة

عن مناطقهم، وبالتالي كان من المهم إقامة وحدات سكنية كجمعية تعاونية تسهم في تقديم الخدمات الاسكانية لمختلف شرائح المجتمع بأسعار مناسبة وجودة عالية، بالإضافة إلى مجموعة من النتائج الاقتصادية الايجابية على مستوى المجتمع وعلى المستوى الوطني بشكل عام.

إن دراسة جدوى إنشاء جمعية تعاونية لإقامة وحدات سكنية مفروشة تغطي جزء من حاجة المجتمع المحلي، يؤدي إلى مجموعة من النتائج الايجابية من ضمنها المساهمة في الناتج القومي، وتشغيل الأيدي العاملة الوطنية، بالإضافة إلى المساهمة في دعم التعاون والتكافل المجتمعي.

ومما سبق يمكن تلخيص أهمية الدراسة ومبرراتها من خلال النقاط التالية :

- ١- سد جزء من حاجة المجتمع المحلي للطلب على الوحدات السكنية المفروشة (شقق مفروشة).
- ٢- تشجيع وتحفيز الاستثمارات الوطنية، والمساهمة في الناتج المحلي الإجمالي.
- ٣- التشجيع على التكافل وبث روح التعاون بين أفراد المجتمع وخلق علاقة استراتيجية بينهم.
- ٤- المساعدة في التقليل من البطالة وتشغيل الأيدي العاملة.

### ٣-١ أهداف الدراسة

إن الهدف الرئيسي لأي مشروع استثماري خاص، هو تعظيم العائد المتحقق لأصحاب رأس المال، خاصة إذا نجح المشروع التوسع في إقامة شقق مفروشة أخرى مماثلة، وفي مواقع ومناطق أخرى داخل المملكة، بالإضافة إلى أهداف عامة لا بد من الإشارة إليها، نذكر تالياً أهمها:

- ١- التعرف على جدوى تأسيس جمعية تعاونية لإقامة وحدات سكنية مفروشة (شقق مفروشة).
- ٢- المساهمة في حل مشكلة السكن في المملكة بشكل عام، وفي المدن المكتظة بشكل خاص.
- ٣- المساهمة في تلبية الطلب الكبير على السكن العصري، وبإيجار رخيص نسبة لما يتلقاه المستأجر من خدمات، حيث أن المبنى مزود بخدمة الانترنت، والاشتراك في قنوات الرياضة.

- ٤- تشكل فكرة المشروع مصدر إلهام للمستثمرين، ففي حال نجاح المشروع فإنه يتوقع ضخ المزيد من الإستثمارات في مشاريع مشابهة، تسهم أيضاً في حل مشكلة شح المساكن العصرية.
- ٥- التعرف على أهم النتائج الاقتصادية التي يمكن أن تحققها الجمعية التعاونية في مجال إنشاء وحدات سكنية مفروشة.
- ٦- التعرف على أهم النتائج المجتمعية التي يمكن أن تحققها الجمعية التعاونية في مجال إنشاء وحدات سكنية مفروشة.

## ٤-١ المؤشرات الاقتصادية للمملكة العربية السعودية

هناك مجموعة من المؤشرات الاقتصادية في المملكة والتي لها تأثير مباشر أو غير مباشر في ما يخص الطلب على الوحدات السكنية المفروشة، ويمكن إجمال المؤشرات الاقتصادية فيما يلي:

### ١-٤-١ النمو السكاني

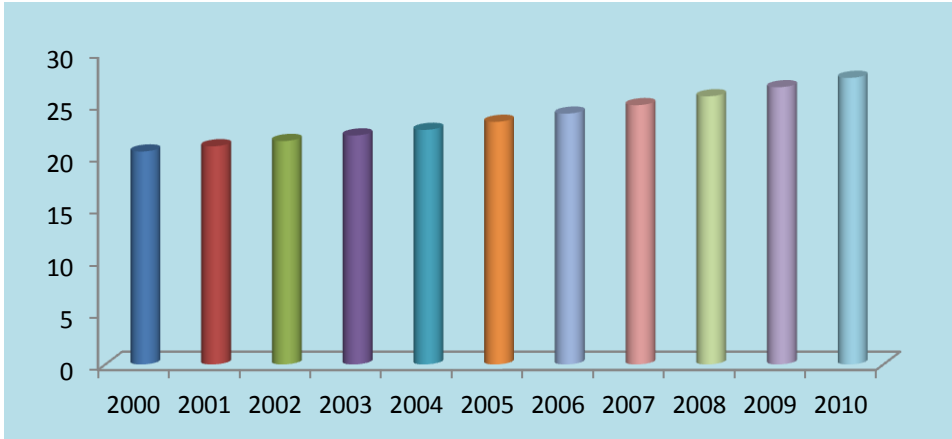
في العرف الاقتصادي فإن عدد السكان من المتغيرات المهمة والرئيسية في قياس اتجاه الطلب على سلعة أو خدمة معينة، حيث تشير الدلالات الاقتصادية إلى أنه كلما ارتفع عدد السكان فإن الطلب العام سيتزايد، وعند قراءة وتفسير الأرقام المتعلقة بأعداد السكان في المملكة العربية السعودية يلاحظ ان معدلات النمو السكاني تزايد بشكل ملحوظ، إذ يبين الجدول رقم (١) أنه في سنة ٢٠٠٠ كان عدد سكان المملكة (٢٠,٤٨) مليون نسمة، ليرتفع عددهم خلال عشر سنوات، أي في سنة ٢٠١٠ إلى (٢٧,٥٦) مليون نسمة بزيادة قدرها (٧) ملايين نسمة تقريباً وبنسبة نمو كلية وصلت إلى (٣٥%) تقريباً، وهي نسبة نمو مرتفعة جداً في مقاييس النمو السكاني، حيث كانت نسبة النمو السنوية تتراوح ما بين (٢%-٣%). إن هذا النمو السكاني الكبير سيرافقه نمواً في الطلب على السكن بشكل عام، بنسب مختلفة ولكنه في نفس الاتجاه.

جدول رقم (١)  
عدد السكان في السعودية للسنوات (٢٠١٠-٢٠٠٠)

| السنة | السكان (مليون نسمة) |
|-------|---------------------|
| ٢٠٠٠  | ٢٠,٤٨               |
| ٢٠٠١  | ٢٠,٩٨               |
| ٢٠٠٢  | ٢١,٤٩               |
| ٢٠٠٣  | ٢٢,٠٢               |
| ٢٠٠٤  | ٢٢,٥٦               |
| ٢٠٠٥  | ٢٣,٣٣               |
| ٢٠٠٦  | ٢٤,١٢               |
| ٢٠٠٧  | ٢٤,٩٤               |
| ٢٠٠٨  | ٢٥,٧٩               |
| ٢٠٠٩  | ٢٦,٦٦               |
| ٢٠١٠  | ٢٧,٥٦               |

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات - وزارة الإقتصاد والتخطيط.

شكل (١)  
عدد السكان في السعودية للسنوات (٢٠١٠-٢٠٠٠)



ويتوقع خبراء التنمية والسكان ارتفاع عدد السكان خلال السنوات العشرة المقبلة بنسبة قد تزيد عن ٣٥%، ليصبح عدد السكان في سنة ٢٠٢٠ تقريباً (٣٨) مليون نسمة، وهذا النمو سيتبعه بالضرورة نمو في الطلب الكلي بشكل عام والطلب على السكن بشكل خاص، وفي نفس الاتجاه.

#### ١-٤-٢ معدل دخل الفرد السنوي.

كل فرد في المجتمع له دخله الخاص الذي يشبع له حاجاته الإقتصادية والإجتماعية ويطلق على هذا الدخل إسم الدخل الفردي، ومن مجموع دخول الأفراد يتكون الدخل القومي، وتقتضي دراسة توزيع الدخل تحديد مفهوم الدخل بدقة ووضوح مما يضمن سلامة مقارنة بيانات توزيع الدخل سواء كانت تلك المقارنة بين فترات زمنية او بين فئات سكانية أو بين بلدان مختلفة.

يعرف الدخل عادة بما يحققه الفرد أو الأسرة خلال فترة سنة واحدة حيث أن هذه الفترة تغطي جزءاً كبيراً من التذبذب في الدخل. ولما كان الهدف الرئيس عادة من دراسة توزيع الدخل هو في الواقع تقدير توزيع السكان حسب مستويات الرفاهية التي يتمتعون بها ينبغي أن يغطي مفهوم الدخل كل مل تحققه الأسرة من دخول مباشرة نقدية أو عينية ودخول غير مباشرة تحصل عليها بشكل سلع وخدمات تقدم لها من قبل الدولة أو من مؤسسات خاصة لا تبتغي الربح مجاناً أو بأسعار مخفضة.

وبين الجدول رقم (٢) أن متوسط الدخل الفردي في المملكة العربية السعودية قد ارتفع خلال الفترة من (٢٠٠٠) ولغاية (٢٠١٠)، بشكل ملحوظ، إذ كان في سنة ٢٠٠٠ (٣٤٥١١) ريال، ووصل في سنة ٢٠١٠ إلى (٥٩١٣٧)، ويمكن القول أن الدخل من المتغيرات الرئيسية التي تؤثر على الطلب بشكل ايجابي، فكلما زاد الدخل فإن الطلب بشكل عام سيزيد تبعاً لذلك.



## جدول رقم (٢)

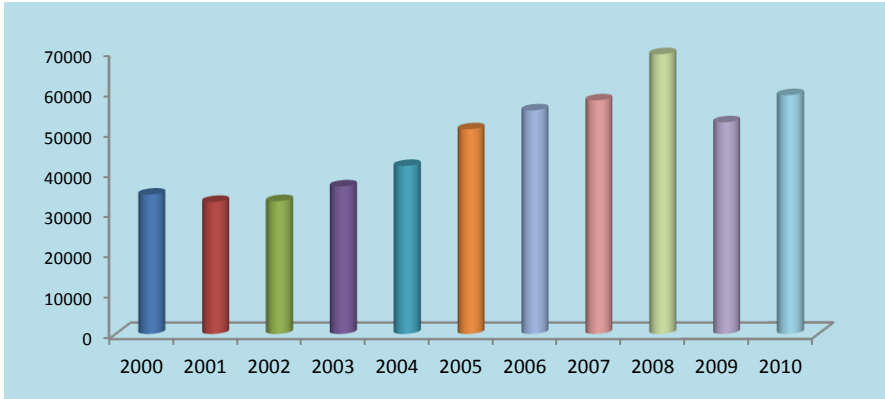
متوسط دخل الفرد في المملكة للسنوات (٢٠٠٠-٢٠١٠)

| متوسط دخل الفرد (ريال) | السنة |
|------------------------|-------|
| ٣٤٥١١                  | ٢٠٠٠  |
| ٣٢٧١٣                  | ٢٠٠١  |
| ٣٢٨٩٦                  | ٢٠٠٢  |
| ٣٦٥٣٨                  | ٢٠٠٣  |
| ٤١٦٠٧                  | ٢٠٠٤  |
| ٥٠٦٨٩                  | ٢٠٠٥  |
| ٥٥٣٧٠                  | ٢٠٠٦  |
| ٥٧٨٣٩                  | ٢٠٠٧  |
| ٦٩٢٦٥                  | ٢٠٠٨  |
| ٥٢٤١٩                  | ٢٠٠٩  |
| ٥٩١٣٧                  | ٢٠١٠  |

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات - وزارة الإقتصاد والتخطيط.

## شكل (٢)

متوسط الدخل الفردي في السعودية للسنوات (٢٠٠٠-٢٠١٠)



وقد تم تقدير متوسط دخل الفرد للسنوات العشر القادمة (٢٠١١-٢٠٢٠) بالاعتماد على دخله للسنوات من (٢٠٠٠-٢٠١٠)، وباستخدام معادلات التنبؤ المستندة إلى انخفاض الخطأ المعياري والتحديد اللوغريتمي، ويبين الجدول رقم (٣) متوسط دخل الفرد المتوقع في المملكة العربية السعودية خلال السنوات (٢٠١١-٢٠٢٠).

### جدول رقم (٣)

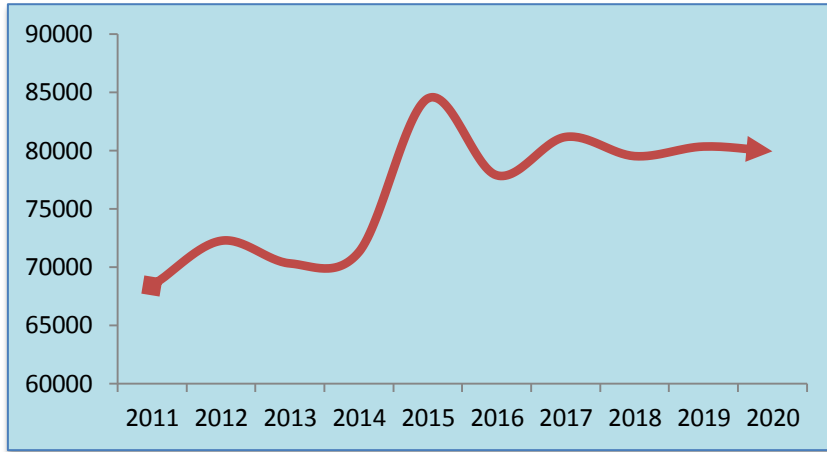
متوسط دخل الفرد المقدر للسنوات (٢٠٢٠-٢٠١١)

| متوسط دخل الفرد المقدر (ريال) | السنة |
|-------------------------------|-------|
| ٦٨٣٥٣                         | ٢٠١١  |
| ٧٢٢٣٥                         | ٢٠١٢  |
| ٧٠٢٩٤                         | ٢٠١٣  |
| ٧١٢٦٤                         | ٢٠١٤  |
| ٨٤٤٤٣                         | ٢٠١٥  |
| ٧٧٨٥٤                         | ٢٠١٦  |
| ٨١١٤٨                         | ٢٠١٧  |
| ٧٩٥٠١                         | ٢٠١٨  |
| ٨٠٣٢٥                         | ٢٠١٩  |
| ٧٩٩١٣                         | ٢٠٢٠  |

المصدر: تقديرات فريق الدراسة بالاعتماد على بيانات مصلحة الاحصاءات العامة.

### شكل (٣)

متوسط الدخل الفردي في السعودي للفترة (٢٠٢٠-٢٠١١)



ومن خلال الجدول السابق والشكل (٣) يلاحظ ارتفاع متوسط الدخل الفردي بشكل عام

لمستويات غير مسبوقه، حيث يتوقع أن يصل متوسط الدخل الفردي في نهاية الفترة (٢٠٢٠) إلى (٧٩٩١٣)

ريال، ومع افتراض بقاء العوامل الأخرى ثابتة حسب النظرية الاقتصادية، فإن زيادة هذا الدخل سيتبعه بالضرورة زيادة في الطلب بشكل عام فيزيد تبعاً لذلك الطلب على السكن.

## ٥-١ الوضع الحالي لقطاع الوحدات السكنية

تعد الوحدات السكنية المعروفة لدى العامة بالشقق المفروشة من الاستثمارات الجديدة التي انتشرت بسرعة فائقة خلال فترة وجيزة من الزمن، فأصبحت تشكل بديلاً منافساً لغيرها من المرافق الإيوائية المؤقتة كالفنادق، ولكنها تتميز عنها بمنح نزلائها ما يشبه بيئة سكنهم الدائم لدرجة أنها تمكنهم من القيام بتجهيز وطهو الطعام وغسيل الملابس في داخل الشقة بأنفسهم خاصة وهي من الخدمات الأساسية التي يحتاجها النزيل في أثناء إقامته المؤقتة، ومن الخدمات الحديثة التي أصبحت تقدمها الوحدات السكنية لنزلائها خدمات القنوات التلفزيونية الفضائية وخدمات الاتصالات والانترنت، بالإضافة إلى توصيل الطلبات وغيرها من الخدمات الفندقية.

وبين الجدول رقم (٤) أعداد الوحدات السكنية والشقق المفروشة في مناطق المملكة، ومتوسط الشقق في كل وحدة، حيث يلاحظ من خلال أن الوحدات السكنية المسجلة في منطقة الرياض بلغت (٨٢٤) وحدة وهي تمثل ما نسبته (١٩%) تقريباً من إجمالي عدد الوحدات السكنية في عموم المملكة، والبالغ عددها نحو (٤٣٤٢) وحدة سكنية تتكون من (٩٨٢٤٢) شقة، حيث بلغ عدد الشقق في الرياض (١٦٢٩٥) شقة تمثل ما نسبته ١٦,٦% من إجمالي الشقق.

### جدول رقم (٤)

#### الوحدات السكنية والشقق المفروشة في مناطق المملكة

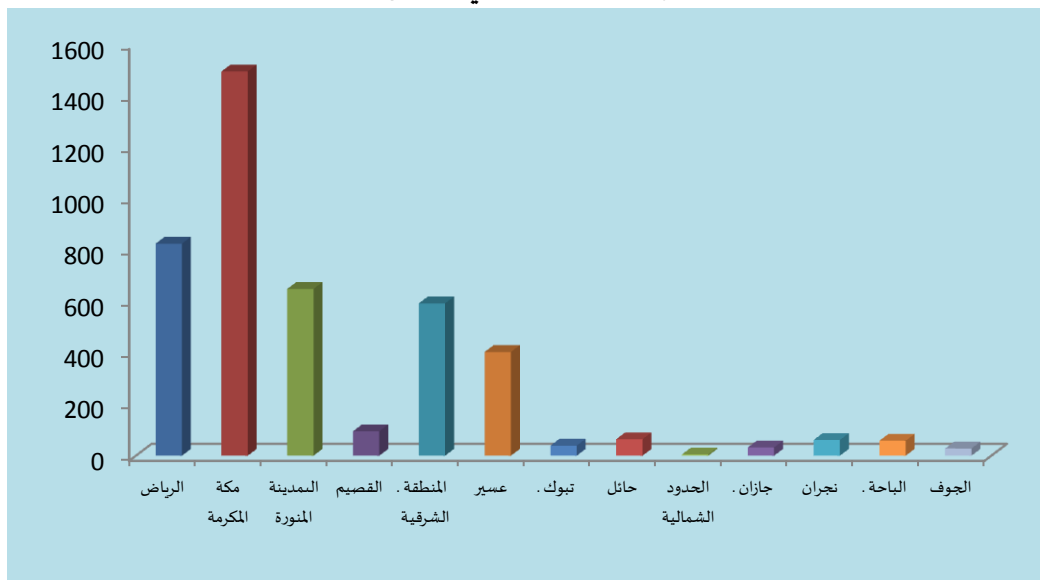
| المنطقة         | عدد الوحدات السكنية | مجموع الشقق في الوحدات السكنية | متوسط الشقق لكل وحدة سكنية |
|-----------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|
| الرياض          | ٨٢٤                 | ١٦٢٩٥                          | ٢٠                         |
| مكة المكرمة     | ١٤٩٣                | ٣٥٨٠٦                          | ٢٤                         |
| المدينة المنورة | ٦٤٨                 | ١٧١٠١                          | ٢٦                         |

| المنطقة         | عدد الوحدات السكنية | مجموع الشقق في الوحدات السكنية | متوسط الشقق لكل وحدة سكنية |
|-----------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|
| القصيم          | ٩٥                  | ٢١٨٠                           | ٢٣                         |
| المنطقة الشرقية | ٥٩٢                 | ١٣١٨٢                          | ٢٢                         |
| عسير            | ٤٠٣                 | ٧٤٧٦                           | ١٩                         |
| تبوك            | ٣٩                  | ٨٨٨                            | ٢٣                         |
| حائل            | ٦٤                  | ١٦٨٣                           | ٢٦                         |
| الحدود الشمالية | ٥                   | ١٥٦                            | ٣١                         |
| جازان           | ٣٢                  | ٧٠٦                            | ٢٢                         |
| نجران           | ٦١                  | ٩١٧                            | ١٥                         |
| الباحة          | ٥٨                  | ١٣٤٢                           | ٢٣                         |
| الجوف           | ٢٨                  | ٥١٠                            | ١٨                         |
| الاجمالي        | ٤٣٤٢                | ٩٨٢٤٢                          | ٢٣                         |

المصدر: مركز البحوث والدراسات، الغرفة التجارية الصناعية بالرياض .

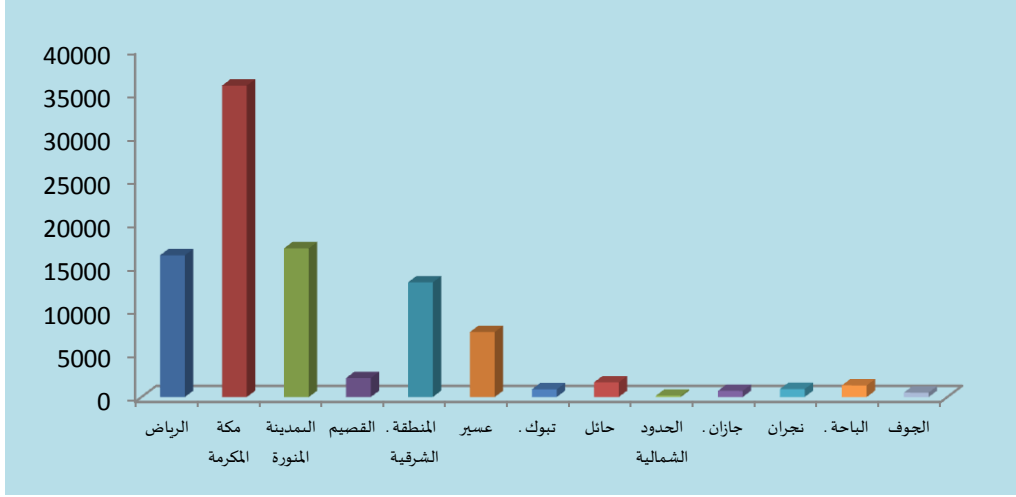
#### شكل (٤-أ)

#### عدد الوحدات السكنية في مناطق المملكة



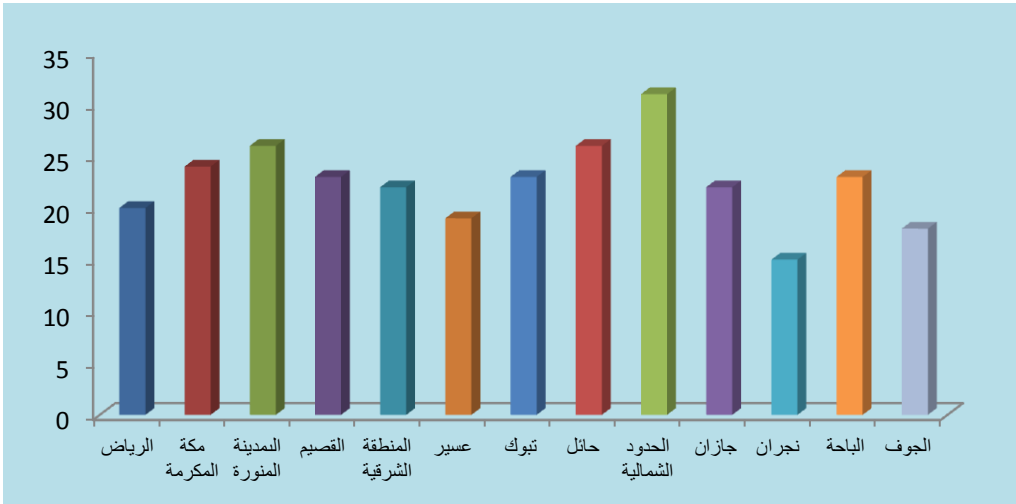
شكل (٤-ب)

مجموع الشقق المفروشة في الوحدات السكنية في مناطق المملكة



شكل (٤-ج)

متوسط الشقق لكل وحدة سكنية في مناطق المملكة



كما يلاحظ من الجدول السابق أن الرياض تأتي في المرتبة الثانية بعدد ٨٢٤ وحد سكنية بعد مكة

المكرمة التي بلغ عدد وحداتها السكنية حسب بيانات الهيئة العامة للسياحة والآثار نحو ١٤٩٣ وحدة

سكنية، وتزيد قليلاً على الوحدات السكنية في المدينة المنورة التي بلغ عدد وحداتها السكنية (٦٤٨) وحدة،

واحتلت المدينة المنورة وحائل المرتبة الأولى من حيث متوسط الشقق لكل وحدة سكنية مفروشة حيث بلغ المتوسط نحو ٢٥ شقة لكل وحدة سكنية، كما بلغ متوسط عدد الشقق لكل وحدة سكنية في الرياض نحو ٢٠ شقة، في حين بلغ المتوسط العام للمملكة ٢٣ شقة لكل وحدة سكنية مفروشة.

## ٦-١ جانب العرض في قطاع الوحدات السكنية المفروشة في المملكة العربية السعودية.

سيتم استعراض جانب العرض من قطاع الوحدات السكنية المفروشة من خلال توضيح عدد الوحدات في المملكة من مختلف الدرجات، بالإضافة تطور أعداد الوحدات السكنية المفروشة ومعدلات النمو خلال الفترة من (٢٠٠٤-٢٠٠٨).

### ٦-١-١ أعداد الوحدات السكنية في مختلف مناطق المملكة حسب الدرجات.

يوضح الجدول رقم (٥) أعداد الوحدات السكنية المفروشة في المملكة عموماً وفي منطقة الرياض على وجه الخصوص، وموزعة حسب الدرجات.

#### جدول رقم (٥)

#### أعداد الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة حسب الدرجات

| الاجمالي | غير مصنفة | الدرجة الثالثة | الدرجة الثانية | الدرجة الأولى | المنطقة         |
|----------|-----------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| ٨٢٤      | ١٠٧       | ٢٧٧            | ٣٦٢            | ٧٨            | الرياض          |
| ١٤٩٣     | ٤٧٤       | ١٦٥            | ٥٤٠            | ٣١٤           | مكة المكرمة     |
| ٦٤٨      | ٢٢٧       | ١٣٥            | ١٦٤            | ١٢٢           | المدينة المنورة |
| ٩٥       | ١٠        | ٢٤             | ٤٠             | ٢١            | القصيم          |
| ٥٩٢      | ٥٣        | ١٢٣            | ٢٥٢            | ١٦٤           | المنطقة الشرقية |
| ٤٠٣      | ١٢٩       | ٤٧             | ١٢٩            | ٩٨            | عسير            |
| ٣٩       | ٤         | ١٥             | ١٦             | ٤             | تبوك            |
| ٦٤       | ٨         | ١٣             | ٢٤             | ١٩            | حائل            |
| ٥        | ٠         | ٢              | ٢              | ١             | الحدود الشمالية |
|          |           |                |                |               | جازان           |
|          |           |                |                |               | نجران           |
| ٣٤٧٥     | ٣         | ٤٤             | ١٠٣            | ٢٩            | الباحة          |
|          |           |                |                |               | الجوف           |
| ٤٣٤٢     | ١٠١٥      | ٨٤٥            | ١٦٣٢           | ٨٥٠           | الاجمالي        |

المصدر: مركز البحوث والدراسات، الغرفة التجارية الصناعية بالرياض .

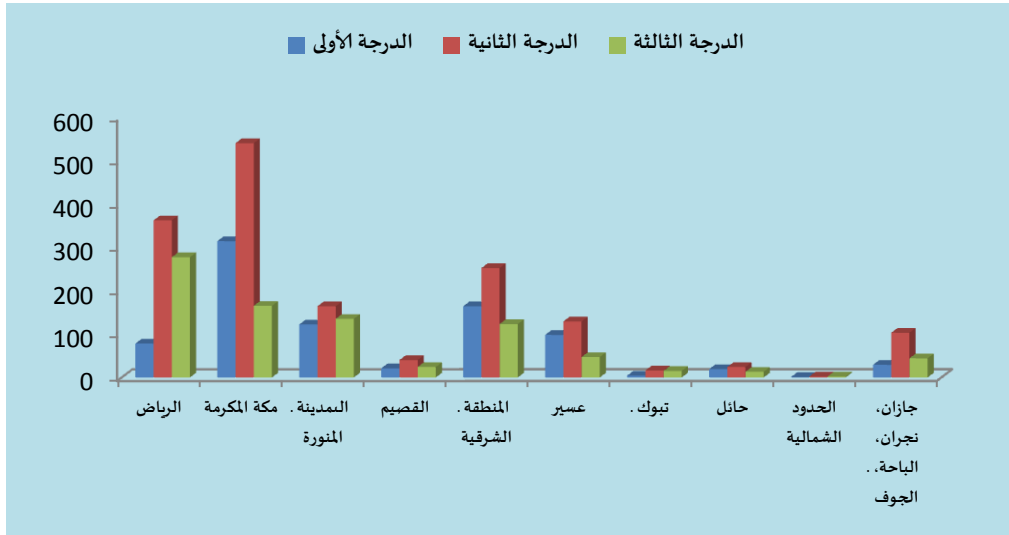
ومن خلال الجدول السابق يلاحظ تركيز غالبية الوحدات السكنية في الدرجة الثانية بعدد ١٦٢٣

وحدة سكنية شكلت ما نسبته ٣٨%، تليها الدرجة الأولى، بعدد ٨٥٠ وحدة، ونسبة ٢٠%، ويلهما بفارق

بسيط الدرجة الثالثة بعدد ٨٤٥ وحدة ونسبة ١٩%. وهذا ما يوضحه الرسم البياني التالي:

شكل (٥)

أعداد الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة حسب الدرجات



٢٠٠٤-٢٠٠٨ تطور أعداد الوحدات السكنية في مختلف مناطق المملكة خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨).

يوضح الجدول رقم (٦) تطور أعداد الوحدات السكنية المفروشة في عموم مناطق المملكة خلال

الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨)، ومعدلات النمو فيها.

جدول رقم (٦)

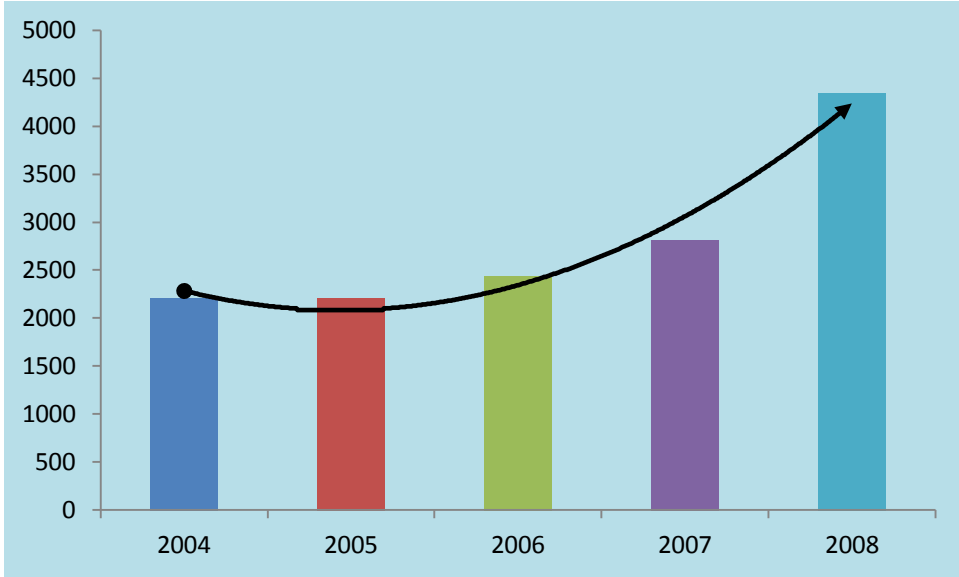
تطور أعداد الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨)

| السنة | عدد الوحدات السكنية | معدل النمو السنوي | متوسط الشقق لكل وحدة سكنية | معدل النمو السنوي |
|-------|---------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| ٢٠٠٤  | ٢٢٠٤                | -                 | ٥١٧٦٨                      | -                 |
| ٢٠٠٥  | ٢٢٠٤                | ٠,٠               | ٥١٧٦٨                      | ٠,٠               |
| ٢٠٠٦  | ٢٤٣٧                | ١٠,٦%             | ٥٨٢٣٨                      | ١٢,٥%             |
| ٢٠٠٧  | ٢٨٠٦                | ١٥,١%             | ٦٧٩٨٨                      | ١٦,٧%             |
| ٢٠٠٨  | ٤٣٤٢                | ٥٤,٧%             | ١٠١٥٤٤                     | ٤٩,٤%             |

المصدر: مركز البحوث والدراسات، الغرفة التجارية الصناعية بالرياض.

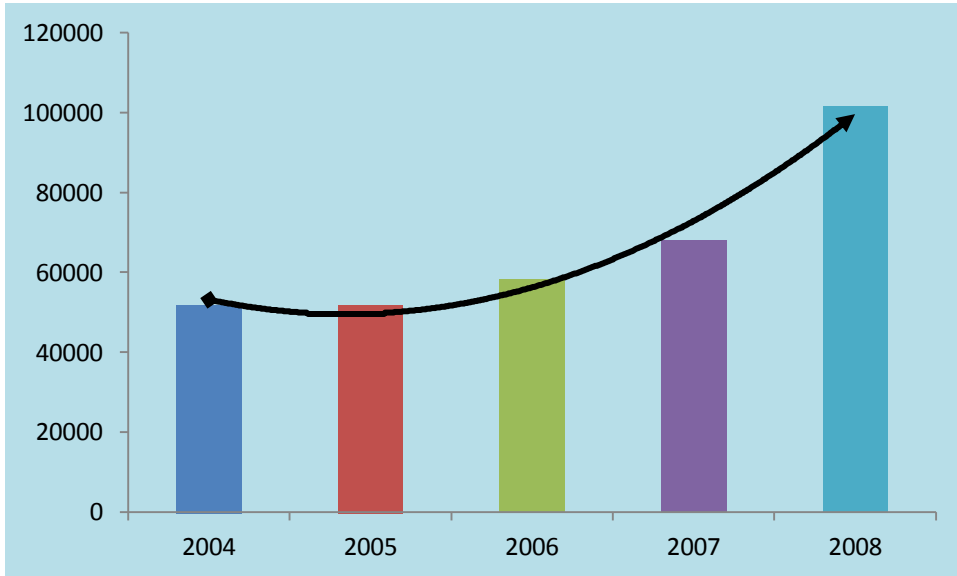
شكل (٦-أ)

تطور أعداد الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨)



شكل (٦-ب)

تطور متوسط الشقق لكل وحدة سكنية في مناطق المملكة خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨)





من خلال الجدول السابق والرسم البياني يلاحظ أن أعداد الوحدات السكنية ارتفعت بصورة كبيرة من (٢٢٠٤) وحدة من مختلف الدرجات عام ٢٠٠٤ إلى نحو (٤٣٤٢) وحدة عام ٢٠٠٨، ويرجع سبب ارتفاع أعدادها إلى زيادة الطلب عليها بشكل عام.

كما يلاحظ أن متوسط معدل النمو السنوي في أعداد الوحدات السكنية في المملكة خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨) نحو (١٦,١%) وهي نسبة مرتفعة ترجع إلى التطور الاقتصادي والاجتماعي وارتفاع الطلب على مثل هذا النوع من الخدمات (شقق سكنية مفروشة)، كما بلغ متوسط النمو السنوي في أعداد الشقق السكنية المفروشة خلال نفس الفترة نحو (١٥,٧%) سنوياً، وكان الاتجاه العام لأعداد الوحدات السكنية هو الارتفاع والتعاقد بصورة جيدة.

### ٧-١ جانب الطلب على الوحدات السكنية المفروشة في مناطق المملكة

سيتم استعراض جانب الطلب على الوحدات السكنية المفروشة من خلال التعرف على تطور

نسب إشغال الوحدات السكنية المفروشة في المملكة خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨)، ويوضح الجدول رقم (٧) نسب الاشغال للوحدات السكنية خلال الفترة (٢٠٠٤-٢٠٠٨).

#### جدول رقم (٧)

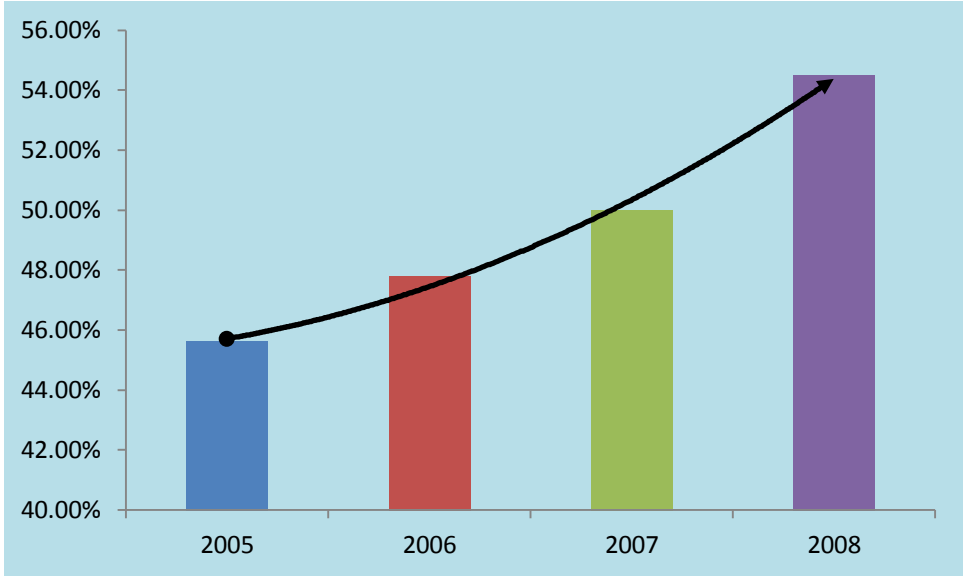
#### تطور نسب إشغال الوحدات السكنية المفروشة في المملكة للفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٤)

| السنة | عدد الوحدات السكنية | نسب إشغال الوحدات السكنية | نسب إشغال الشقق المفروشة |
|-------|---------------------|---------------------------|--------------------------|
| ٢٠٠٤  | ٢٢٠٤                | -                         | -                        |
| ٢٠٠٥  | ٢٢٠٤                | %٤٥,٦                     | %٣٢,٩                    |
| ٢٠٠٦  | ٢٤٣٧                | %٤٧,٨                     | %٢١,٥                    |
| ٢٠٠٧  | ٢٨٠٦                | %٥٠                       | %٣٦,٢                    |
| ٢٠٠٨  | ٤٣٤٢                | %٥٤,٥                     | %٥٢,٣                    |

المصدر: مركز البحوث والدراسات، الغرفة التجارية الصناعية بالرياض.

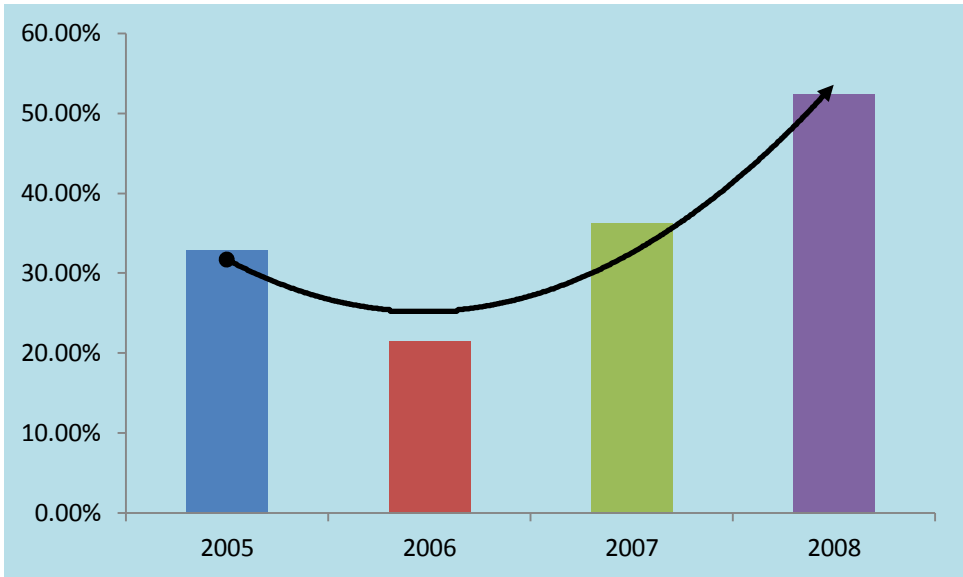
شكل (٧-أ)

تطور نسب إشغال الوحدات السكنية في المملكة للفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٥)



شكل (٧-ب)

تطور نسب إشغال الشقق المفروشة في المملكة للفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٥)



من خلال الجدول السابق والرسوم البيانية الموضحة له يتبين أن نسب إشغال الوحدات السكنية المفروشة ازدادت خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٤) من (٤٥,٦%) في سنة ٢٠٠٤ إلى (٥٤,٥%) في سنة ٢٠٠٨، كما ارتفعت نسب إشغال الشقق المفروشة خلال الفترة نفسها من (٣٢,٩%) في سنة ٢٠٠٤، إلى (٥٢,٣%) في سنة ٢٠٠٨، وقد كان الاتجاه العام لنسب إشغال الوحدات السكنية المفروشة خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠٠٤) هو التصاعد.



القسم الثاني

# الدراسة الفنية



تعنى الدراسة الفنية في مدى إمكانية إقامة المشروع أم لا من الناحية الفنية، وتستند في ذلك إلى مجموعة من المعايير والمحددات، حيث تبدأ الدراسة الفنية بالحديث عن فكرة المشروع والموقع المقترح لإقامته، واستعراض المستلزمات الرأسمالية لإقامة المشروع من حيث المباني والأراض، والأثاث والتجهيزات ومصاريف التأسيس وما قبل التشغيل، بالإضافة إلى مستلزمات التشغيل من رواتب واجور سنوية والمنافع العامة، وغيرها.

## ٢-٢ فكرة المشروع.

تقوم الفكرة الرئيسية للمشروع على تأسيس جمعية تعاونية تهدف إلى إنشاء وحدة سكنية مفروشة تتضمن عدد من الشقق، وذلك من خلال شراء قطعة تقدر مساحتها بألف متر مربع، وإقامة عمارة سكنية (شقق مفروشة)، وتشغيلها من خلال المستثمر بنظام الإيجار الشهري، ويتوقع أن تبلغ مساحة البناء ما يقارب ٢٤٠٠ متر مربع، ويتضمن المبنى ٤٤ شقة بمنافعها، نصفها مكون من غرفة وصالة، والنصف الآخر بنظام غرفتين وصالة، بتشطيبات ديلوكس، ومطبخ صغير (نظام أمريكي).

المبنى وفقاً للتصور المقترح، يوفر حياة مريحة لساكنيه، إذ أنه مزود بصالة جلوس رئيسية مشتركة، وصالة رياضية مصغرة، ومصعدين لخدمة سكان المبنى، ومواقف للسيارات، كما أنه مزود بشبكة انترنت لاسلكية، ويوفر لكل شقة الاشتراك بالقنوات الرياضية الرئيسية المشفرة (مثل الجزيرة وأبو ظبي). ويقدم المبنى لساكنيه خدمة تنظيف الشقق مرتان في الأسبوع لكل شقة. ويضم المبنى غرف لعمال النظافة والحراسه، وإدارة العمارة، كما أن جميع غرف المبنى مزودة بالمكيفات.

وقد تم الإستعانة بعدد من المقاولين وسؤالهم عن الفترة اللازمة لإنجاز المبنى بشكل نهائي، حيث تباينت آرائهم بخصوص مدة العمل، إلا أن غالبيتهم بينوا بأن المشروع يحتاج إلى سنة ليتم الإنتهاء من كافة الأعمال الإنشائية والتشطيبات.

## ٣-٢ المستلزمات الرأسمالية للمشروع

### ١-٣-٢ التفاصيل الفنية للبناء

يتكون المبنى من أربعة أدوار، تبلغ مساحة الدور الواحد ٦٠٠ متر مربع، وهي المساحة القصوى للبناء القائم على قطعة أرض مساحتها ١٠٠٠ متر مربع (أي ٦٠%) من مساحة الأرض، ووفقاً لمعامل البناء المعمول به؛ (٢,٤) من مساحة الأرض المقام عليها البناء.

يتألف البناء من أربعة طوابق مضافاً لها الملحق، بالتصميم نفسه، والمبنى قوامه الإسمنت المسلح المتعارف عليه محلياً، وبمستوى تشطيبات متميزة (ديلوكس)، كما يتضمن المبنى مصعدين، وتشارك الشقق في المبنى بأن جميعها مزودة بحمام ومطبخ صغير، إضافة إلى أجهزة التكييف.

وبعد إستشارة عدد من المقاولين في الرياض، فقد تم تقدير تكلفة البناء على أساس متوسط تكلفة المتر المربع الواحد تشطيب ديلوكس، حيث بلغت (١٥٠٠) ريال للمتر، كما تمت زيارة عدد من المكاتب العقارية للإطلاع على أسعار الأراضي في عدد من أحياء التي تصلح بأن تكون موقعاً للمشروع، وكانت التكلفة التقديرية للأرض والبناء وفقاً لمايلي:

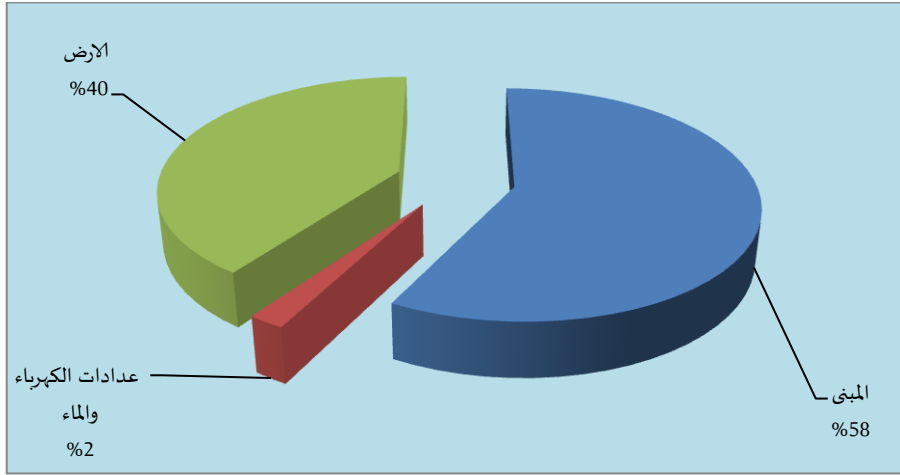
#### جدول (٨)

##### الكلفة التقديرية للأرض والمبنى

| التكلفة / الريال | البند                                  |
|------------------|--|
| ٣,٦٠٠,٠٠٠        | المبنى (٢٤٠٠ متر مربع X ١٥٠٠ ريال)     |
| ١٣٠,٠٠٠          | قيمة عدادات الكهرباء والماء            |
| ٢,٥٠٠,٠٠٠        | قيمة الارض (١٠٠٠ متر مربع X ٢٥٠٠ ريال) |
| ٦,٢٣٠,٠٠٠        | المجموع                                |



شكل (٨)  
الكلفة التقديرية للأرض والمبنى



## ٢-٣-٢ الأثاث والتجهيزات:-

يبين الجدول رقم (٩) إحتياجات المشروع من الاثاث والتجهيزات، ويلاحظ من خلال هذا الجدول والرسم البياني المرافق له أن تكلفة تجهيز أثاث للشقق السكنيه عدد ٤٤ شقه من المكيفات بلغت (٢٠٠,٠٠٠) ريال، أما التجهيزات من أثاث لصالة الجلوس (تلفزيون ومقاعد ومكيفات) لجميع الشقق فقد بلغت (١٢,٠٠٠)، وأثاث غرف العمال (١١,٠٠٠)، بالاضافة إلى أجهزة الألعاب الرياضية بواقع (٣٣,٠٠٠).

## جدول رقم (٩)

### تكلفة الأثاث والتجهيزات للشقق المفروشة

| التكلفة | البند  |
|---------|--|
| ٢٠٠,٠٠٠ | أثاث للشقق السكنيه عدد ٤٤ شقه (مكيفات وثلاجات صغيرة) |
| ١٢,٠٠٠  | أثاث لصالة الجلوس الرئيسية (تلفزيون ومقاعد ومكيفات)  |
| ١١,٠٠٠  | أثاث لغرف العمال                                     |
| ٣٣,٠٠٠  | أجهزة العاب رياضيه ( سير وحديد وبياردو وطاولة تنس)   |
| ٢٥٦,٠٠٠ | المجموع  |

## ٢-٣-٣ الخدمات الإضافية

سوف يزود المشروع بخدمات إضافية ويتحمل صاحب المشروع تكاليف هذه الخدمات سنوياً،

وسوف تظهر في القوائم المالية للمشروع ابتداءً من السنة الأولى للتشغيل، وعلى النحو التالي :

### جدول (١٠)

#### تكلفة الخدمات السنوية الإضافية للمشروع

| التكلفة | البند  |
|---------|--|
| ١٥,٠٠٠  | خدمة الاشتراك في قنوات رياضيه مشفره (مثل الجزيرة الرياضية) |
| ١٠,٠٠٠  | إنترنت فائق السرعة DSL                                     |
| ٣٥,٠٠٠  | المجموع  |

### ٢-٣-٤ مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل

تتضمن مصاريف التأسيس للمشروع المصاريف الخاصة باستصدار التصاريح الحكومية، ورسوم

المكتب الهندسي، ولوحة مضيئة باسم المبنى أو الشركة، إضافة لمصاريف ما قبل التشغيل التي سيتم

إنفاقها في سنة التأسيس؛ أي أثناء مرحلة بناء وتجهيز المبنى، وهي الفترة لا يدر فيها المشروع أي إيراد، وتم

تقديرها بسبعون ألف ريال، وهي كافية لتغطية أي نفقات غير متوقعة خلال العام الأول.

### جدول (١١)

#### مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل

| القيمة  | البند                       |
|---------|-----------------------------|
| ٤٠,٠٠٠  | تصريح البناء والرسم الهندسي |
| ٣٥,٠٠٠  | دراسات جدوي واستشارات فنية  |
| ٨,٠٠٠   | لوحة باسم المبنى            |
| ٧٠,٠٠٠  | مصاريف ما قبل التشغيل       |
| ١٥٣,٠٠٠ | إجمالي مصاريف التأسيس       |

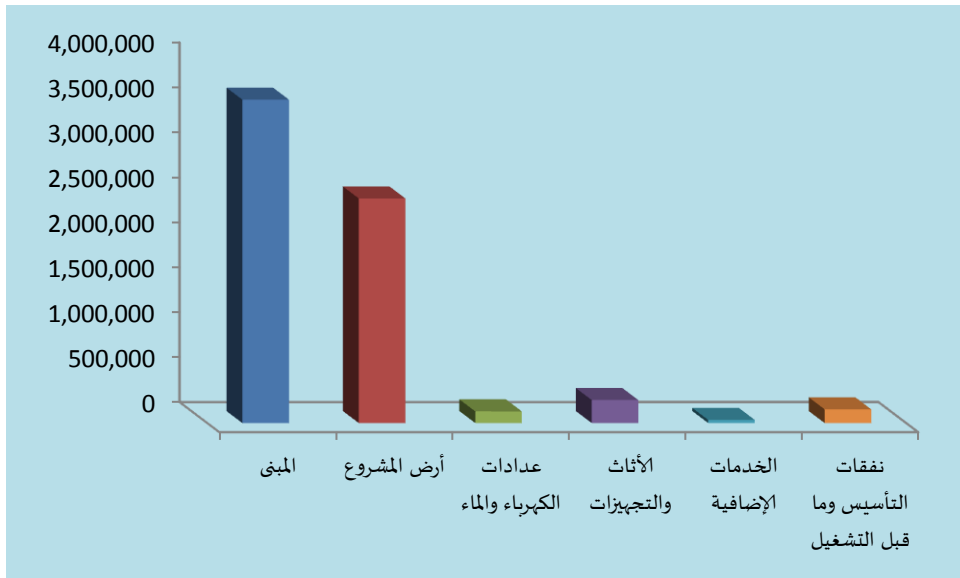
وفق التقديرات السابقة فإن رأس المال الثابت ومصاريف ما قبل التأسيس بلغت حوالي ٤,١٧٤,٠٠٠

ريال وفق للآتي :-

جدول (١٢)  
رأس المال الثابت

| البيان                        | القيمة    |
|-------------------------------|-----------|
| المبنى                        | ٣,٦٠٠,٠٠٠ |
| أرض المشروع                   | ٢,٥٠٠,٠٠٠ |
| عدادات الكهرباء والماء        | ١٣٠,٠٠٠   |
| الأثاث والتجهيزات             | ٢٥٦,٠٠٠   |
| الخدمات الإضافية              | ٣٥,٠٠٠    |
| نفقات التأسيس وما قبل التشغيل | ١٥٣,٠٠٠   |
| الإجمالي                      | ٦,٦٧٤,٠٠٠ |

شكل (٩)  
رأس المال الثابت



## ٤-٢ مستلزمات التشغيل

### ١-٤-٢ الرواتب والأجور السنوية

تبلغ مصروفات المشروع السنوية على بند الرواتب والأجور ٨٤ ألف ريال، تبدأ من تاريخ التشغيل، أي بعد سنة من تاريخ التأسيس والشروع في الاستثمار، وهي مبينة في الجدول رقم (١٢)، علماً بأنه تم افتراض زيادة للعاملين بنسبة ٢٥% كل ثلاثة سنوات، أي ابتداءً من السنة الرابعة للتشغيل سوف ترتفع الأجور بنسبة ٢٥% عن مستواها في العام الأول، وبذلك يكون مجموع قيمة بند الرواتب والأجور حوالي ١٠٥,٠٠٠ ريال مع بداية العام الرابع، وترتفع بنسبة ٢٥% أخرى في العام السابع، وهكذا.

### جدول (١٣)

#### التكلفة التقديرية للرواتب والأجور

| الراتب السنوي | الراتب الشهري | البند      |
|---------------|---------------|------------|
| ٤٢,٠٠٠        | ٣,٥٠٠         | مشرف مبني  |
| ١٨,٠٠٠        | ١,٥٠٠         | حارس       |
| ٢٤,٠٠٠        | ١,٠٠٠         | عامل نظافة |
| ٨٤,٠٠٠        | ٦,٠٠٠         | المجموع    |

### ٢-٤-٢ مصاريف عمومية وإدارية ومصاريف دعاية

وهي مصاريف القرطاسية والماء والكهرباء، وأي مصاريف أخرى مضاف إليها مصاريف الدعاية، وتقدر قيمتها سنوياً بثلاثين ألف ريال، يبينها الجدول التالي:

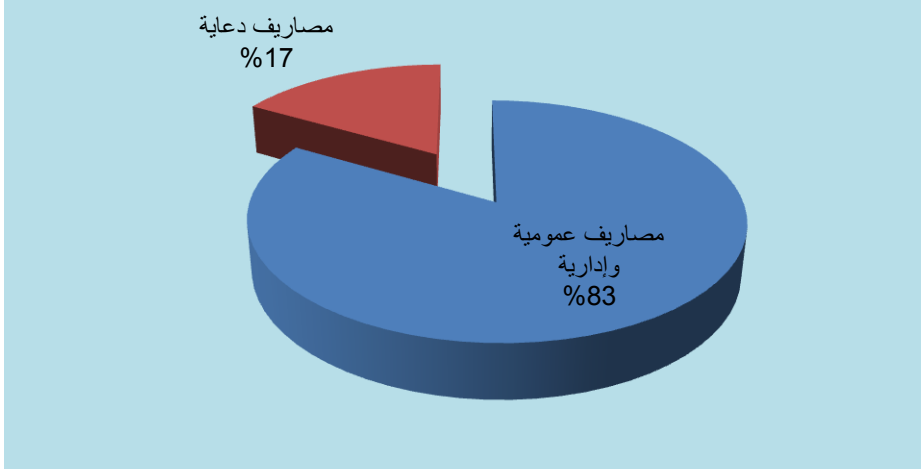
### جدول (١٤)

#### مصاريف عمومية وإدارية اعتباراً من السنة الأولى للتشغيل

| القيمة | البند                 |
|--------|-----------------------|
| ٢٥,٠٠٠ | مصاريف عمومية وإدارية |
| ٥,٠٠٠  | مصاريف دعاية          |
| ٣٠,٠٠٠ | إجمالي                |

### شكل (١٠)

#### مصاريف عمومية وإدارية اعتباراً من السنة الأولى للتشغيل



#### ٣-٤-٢ تكلفة الصيانة

تم تقدير مصاريف الصيانة بمبلغ ٨٠ ألف ريال تبدأ بعد السنة الأولى من تاريخ التشغيل؛ أي سنتين

من تاريخ التأسيس، يبين الجدول رقم (١٥) هذه المصاريف بالتفصيل:

#### جدول (١٥)

##### تكاليف الصيانة

| التكلفة | البند                   |
|---------|-------------------------|
| ١٥,٠٠٠  | الصيانة الدورية للمصاعد |
| ٦٥,٠٠٠  | الصيانة الدورية للمبنى  |
| ٨٠,٠٠٠  | المجموع                 |

#### ٤-٤-٤ الإهلاك السنوي

تم تقدير مصاريف الإهلاك وفقاً للمبادئ والممارسات المحاسبية المقبولة في المملكة، حيث تم تقدر

اهتلاك المبنى بنسبة ٣%، و ١٠% للأثاث ولعدادات الماء والكهرباء، كما سيتم إطفاء مصاريف التأسيس

والتشغيل على مدى ١٠ سنوات؛ أي بمعدل ١٠% سنوياً، ويبين الجدول التالي مصروف الغهلاك سنوياً:

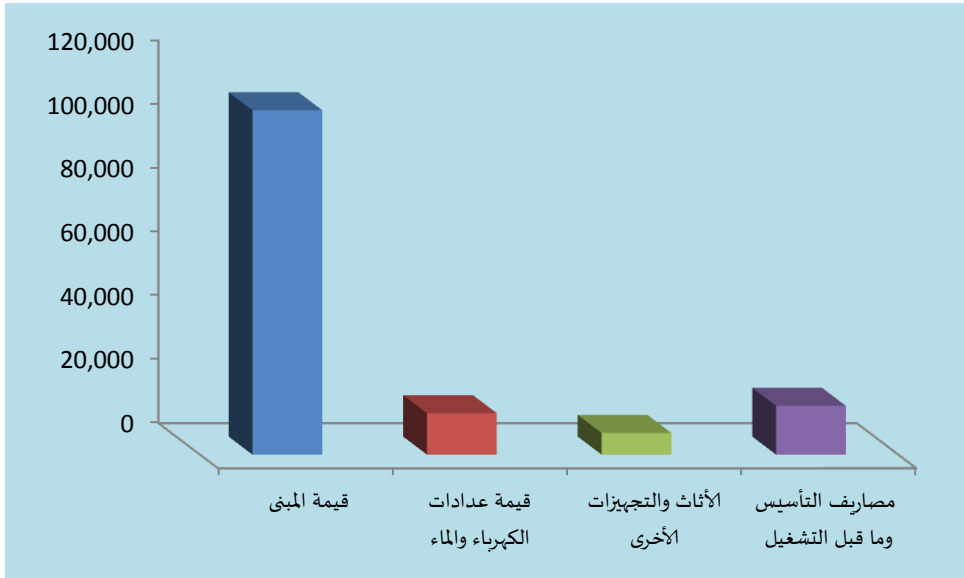
## جدول (١٦)

تقدير مصروفات الإهلاك والإطفاء السنوي (من تاريخ التشغيل)

| قيمة الإهلاك | معامل الإهلاك | قيمة الأصل | الأصل                          |
|--------------|---------------|------------|--------------------------------|
| ١٠٨,٠٠٠      | ٣٪            | ٣,٦٠٠,٠٠٠  | قيمة المبنى                    |
| ١٣,٠٠٠       | ١٠٪           | ١٣٠,٠٠٠    | قيمة عدادات الكهرباء والماء    |
| ٦,٨٠٠        | ١٠٪           | ٦٨,٠٠٠     | الأثاث والتجهيزات الأخرى       |
| ١٥,٣٠٠       | ١٠٪           | ١٥٣,٠٠٠    | مصاريف التأسيس وما قبل التشغيل |
| ١٤٣,١٠٠      |               |            | الإجمالي                       |

## شكل (١١)

مصروفات الإهلاك والإطفاء السنوي (من تاريخ التشغيل)



القسم الثالث

# الدراسة المالية والاجتماعية





تأتي أهمية الدراسة المالية في أنها تحدد الرؤية المالية للمشروع بعد تقديم العناصر التسويقية والفنية التي تحدد أوجه التكلفة و عناصر التشغيل. حيث يبدأ التحليل المالي بعد التأكد من الدراسة السوقية من أنه سيكون هناك طلب كافي و منظم على خدمات المشروع, و بعد أن تأتي الدراسة الفنية بنتائج إيجابية بخصوص إمكانية إنشاء المشروع من الناحية الفنية من كافة الجوانب, و يبقى دراسة الجوانب المالية لهذا المشروع, لتحديد الأموال المطلوبة لإنشاء و تشغيل المشروع و دراسة كيفية تدبيرها والالتزامات التي تترتب على ذلك , ثم دراسة إلى أي حد سوف يحقق المشروع عائداً مناسباً.

أما الدراسة الاجتماعية فهي تبحث في مدى استفادة المجتمع المحلي من المشروع, وتتمثل في تشغيل الأيدي العاملة المحلية, والعوائد الاقتصادية على المجتمع, وعلى رأسها الزكاة.

وبناء على المعطيات السوقية والتكاليف الرأسمالية والمصاريف التشغيلية المتوقعة للمشروع المقترح , فقد تم اعداد الدراسة المالية, والتي توضح لنا القوائم المالية المتوقعة للسنوات العشرة الأولى من عمر المشروع التشغيلي, والمؤشرات الاقتصادية الخاصة للمشروع المقترح , والتي تشير الى نجاح المشروع من الناحية المالية والاقتصادية, وقد تم بناء الدراسة المالية وفق الافتراضات التالية :

- جميع الإيرادات نقدية
- بيع موجودات المشروع بالقيمة الدفترية في نهاية السنة العاشرة للمشروع
- زيادة روتب العاملين بنسبة ٢٥% من رواتبهم كل ثلاثة سنوات
- زيادة الإيجار السنوي بنسبة ١٥% كل ٣ سنوات
- لا يوجد أرباح مرحلة, وجميع الأرباح يتم توزيعها على المساهمين
- يتم دفع الزكاة في كل سنة عند استحقاقها
- معدل الخصم السائد في السوق ١٠%, وهو الذي تم حساب القيمة الحالية بناءً عليه.

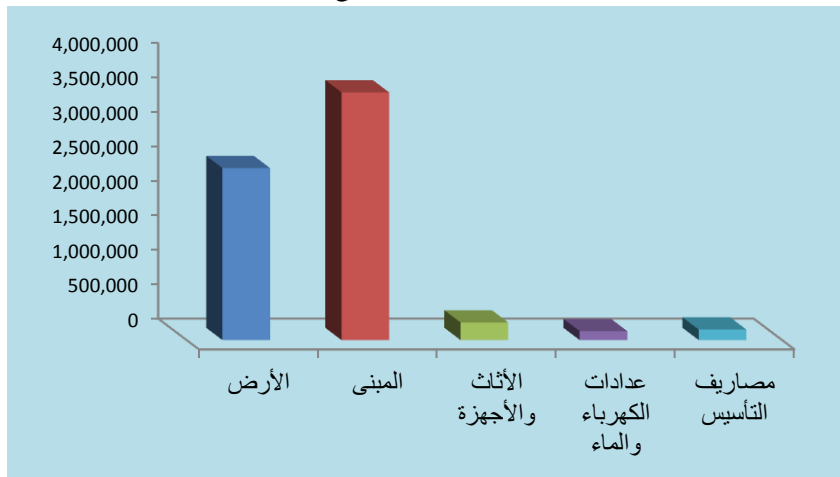
## ٢-٣ رأس المال

يوضح الجدول رقم (١٧)، والشكل (١٢) إجمالي تكاليف البناء للمشروع المنوي إقامته، وتشمل هذه التكاليف تكاليف البناء والتشطيبات والتمديدات والتجهيزات الكهربائية والصحية، والأبواب والشبابيك، والديكورات والأثاث، والمصاعد وغيرها من التكاليف، وذلك بهدف مقارنتها مع الإيرادات وإجراء الدراسة الاقتصادية والمالية. على أن يتم تمويل المشروع بشكل ذاتي دون اللجوء لأي تمويل خارجي).

جدول رقم (١٧)  
رأس مال المشروع

| البيان                             | القيمة    |
|------------------------------------|-----------|
| الأرض                              | ٢,٥٠٠,٠٠٠ |
| المبنى                             | ٣,٦٠٠,٠٠٠ |
| الأثاث والأجهزة                    | ٢٥٦,٠٠٠   |
| عدادات الكهرباء والماء             | ١٣٠,٠٠٠   |
| مصاريف التأسيس                     | ١٥٣,٠٠٠   |
| إجمالي الاستثمارات اللازمة للمشروع | ٦,٦٣٩,٠٠٠ |

شكل (١٢)  
رأس مال المشروع



### ٣-٣ مصادر تمويل المشروع

يفترض أن يتم تمويل المشروع من خلال إسهامات الأعضاء في الجمعية التعاونية. أي أن تمويل المشروع ذاتي، علماً بأن الجمعيات التعاونية بشكل عام، وذات الأغراض السكنية بشكل خاص تتمتع بالعديد من المزايا التي تؤهلها للحصول على تمويل حكومي، ونذكر هنا أبرز مظاهر الدعم الحكومي المقدم للجمعيات التعاونية:

- إعانة بناء: تصرف للجمعية لبناء مقر لمزاولة أعمالها ونشاطاتها على أن لا تزيد على ٥٠% من التكاليف المقررة للبناء موزعة على دفعات تتناسب مع مراحل التنفيذ على أن يكون قد مضى على تسجيل الجمعية سنة فأكثر وتكون أعمالها مرضية بناءً على تقرير من الوزارة وأن تملك الجمعية أرضاً صالحة لبناء المقر وتقدم مخططات للمبنى توافق عليه الوزارة.
- إعانة مخاطر إذا تعرضت الجمعية لخسارة فادحة نتيجة لظروف قاهرة بما لا يزيد على ٩٠% من الخسارة.
- إعانة تدريب عند اشتراك أحد أعضاء الجمعية أو العاملين بها في دورة أو مؤتمر أو حلقة دراسية في مجال التعاون داخل أو خارج المملكة وتحدد الإعانة بما لا يتجاوز ٩٠% من التكاليف على أن لا تتحمل الوزارة تكاليف أكثر من شخصين في السنة الواحدة.
- إعانة فنية لمساعدة الجمعية/ عند الضرورة/ على تطوير عملها ويشمل ذلك تكاليف بعض موظفي الوزارة بالعمل لدى الجمعيات ولمدد محددة تصرف للجمعية مرة واحدة بعد تسجيلها لمساعدتها في نفقات التأسيس على أن لا تزيد على ٢٠% من رأس مال الجمعية وقت التسجيل

- إعانة إدارة عندما تعين الجمعية مديراً سعودياً متفرغاً لأعمالها تتناسب كفاءته ومؤهلاته مع النشاطات التي تؤديها الجمعية بما لا يزيد على ٥٠% من راتبه الشهري لمدة ثلاث سنوات ويجوز تحديدها لسنوات أخرى بموافقة الوزير
- إعانة محاسبه للجمعية: تتضمن تحمل الوزارة ٥٠% من تكاليف مكتب المحاسبة أو موظف المحاسبة لأول سنتين، و ٢٥% في السنة الثالثة.
- مصارف التأسيس على أن لاتتعدى ٢٠% من رأس المال

### ٤-٣ الإيرادات السنوية

تعتمد إيرادات المبنى على نسبة التشغيل المتوقعة للمبنى، وقد تم تقديرها أن تبلغ ٩٠% في السنة الأولى، و ١٠٠% في السنوات الأخرى، وعليه فإنه يتوقع أن يحقق المشروع إيراداً مقداره (٩٩٠,٠٠٠) ريال في السنة الأولى (من تاريخ التشغيل الفعلي)، بينما يتوقع أن تصل إلى (١,١٠٠,٠٠٠) ريال في السنوات التي تليها.

#### جدول (١٨)

#### الإيجار السنوي المتوقع للمشروع (السنة الثانية والثالثة)

| الوحدة                  | العدد | الإيجار السنوي | إجمالي الإيجار السنوي |
|-------------------------|-------|----------------|-----------------------|
| شقة (غرفه واحده + صاله) | ٢٢    | ٢٠,٠٠٠         | ٤٤٠,٠٠٠               |
| شقة (غرفتين + صالة)     | ٢٢    | ٣٠,٠٠٠         | ٦٦٠,٠٠٠               |
| اجمالي الإيرادات        |       |                | ١,١٠٠,٠٠٠             |

وقد تم افتراض ثبات قيمة الإيجار السنوي، في السنوات الثلاث الأولى للتشغيل، فيما تم افتراض إعادة النظر بالأجرة السنوية، وزيادتها بنسبة ١٥% كل ثلاثة سنوات، وهي زيادة تم تقديرها بتحفظ، دون أي مغالاة، قياساً بارتفاع الإيجارات السنة تلو الأخرى، كما أنها تتماشى ومعدلات التضخم السائدة في المملكة، وبهذا يكون إيراد المشروع في العام الرابع من تاريخ التشغيل ١,٢٦٥,٠٠٠ ريال، وفي العام السابع ١,٤٥٤,٧٥٠ ريال، وهكذا. وبين الجدول التالي الإيراد السنوي للمشروع، حيث نرى أن قيمته الإجمالية تتجاوز ١٣ مليون ريال، خلال السنوات العشر الأولى للتشغيل:

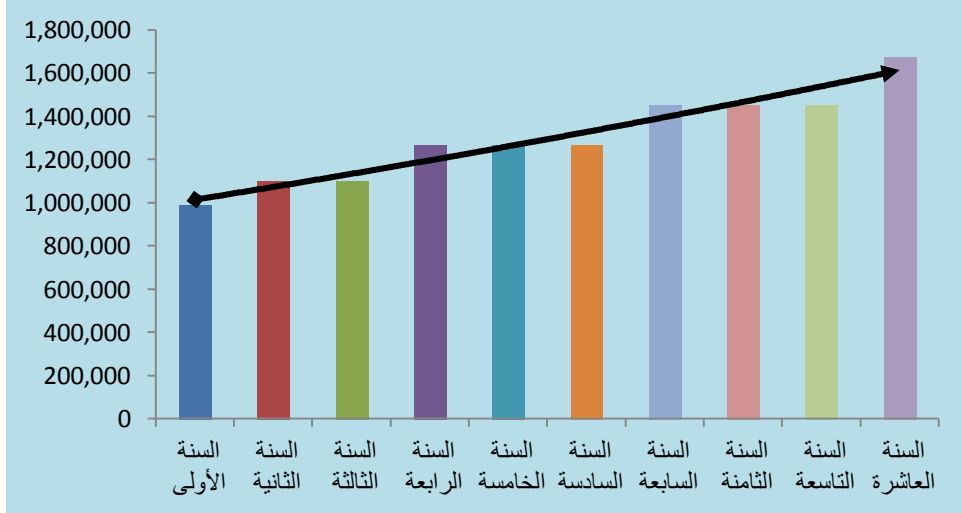
## جدول (١٩)

### الإيرادات التقديرية للمشروع (١٠ سنوات)

| السنة                 | الإيرادات (ريال) |
|-----------------------|------------------|
| السنة الأولى للتشغيل  | ٩٩٠,٠٠٠          |
| السنة الثانية للتشغيل | ١,١٠٠,٠٠٠        |
| السنة الثالثة للتشغيل | ١,١٠٠,٠٠٠        |
| السنة الرابعة للتشغيل | ١,٢٦٥,٠٠٠        |
| السنة الخامسة للتشغيل | ١,٢٦٥,٠٠٠        |
| السنة السادسة للتشغيل | ١,٢٦٥,٠٠٠        |
| السنة السابعة للتشغيل | ١,٤٥٤,٧٥٠        |
| السنة الثامنة للتشغيل | ١,٤٥٤,٧٥٠        |
| السنة التاسعة للتشغيل | ١,٤٥٤,٧٥٠        |
| السنة العاشرة للتشغيل | ١,٦٧٢,٩٦٣        |
| اجمالي الإيرادات      | ١٣,٠٢٢,٢١٣       |

## شكل (١٣)

### الإيرادات التقديرية للمشروع (١٠ سنوات)



### ٥-٣ المصاريف السنوية

بينت الدراسة الفنية تفصيلاً دقيقاً للمصاريف المتوقعة للمشروع، وبين الجدول تفصيلاً

بالمصاريف التقديرية للمشروع خلال السنوات العشر الأولى للتشغيل:

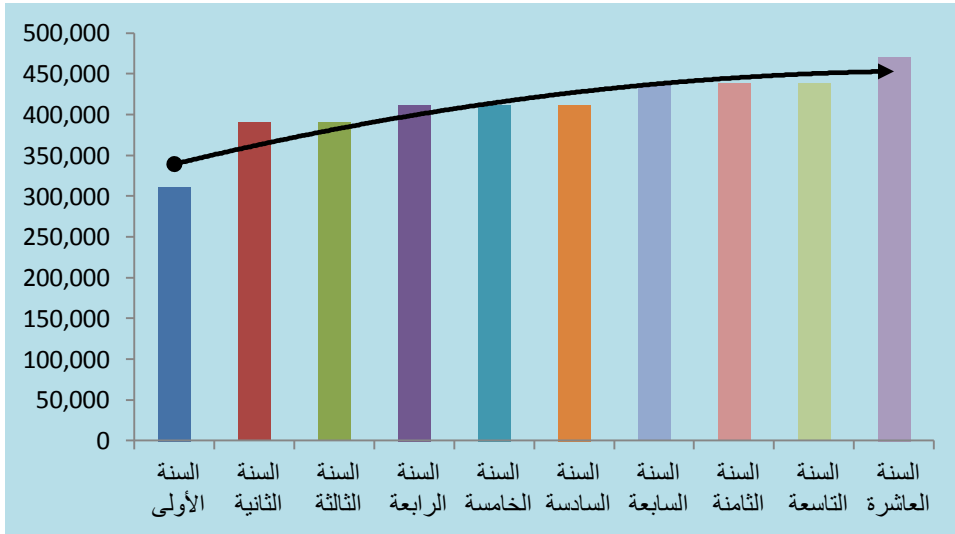
#### جدول (٢٠)

#### إجمالي المصروفات التقديرية للمشروع

| السنة                 | ريال      |
|-----------------------|-----------|
| السنة الأولى للتشغيل  | ٣١٠,٦٠٠   |
| السنة الثانية للتشغيل | ٣٩٠,٦٠٠   |
| السنة الثالثة للتشغيل | ٣٩٠,٦٠٠   |
| السنة الرابعة للتشغيل | ٤١١,٦٠٠   |
| السنة الخامسة للتشغيل | ٤١١,٦٠٠   |
| السنة السادسة للتشغيل | ٤١١,٦٠٠   |
| السنة السابعة للتشغيل | ٤٣٧,٨٥٠   |
| السنة الثامنة للتشغيل | ٤٣٧,٨٥٠   |
| السنة التاسعة للتشغيل | ٤٣٧,٨٥٠   |
| السنة العاشرة للتشغيل | ٤٧٠,٦٦٣   |
| اجمالي المصروفات      | ٤,١١٠,٨١٣ |

#### شكل (١٣)

#### المصروفات التقديرية للمشروع (١٠ سنوات)



٦-٣ قائمة الأرباح والخسائر:-

جدول (٢١)

قائمة الأرباح والخسائر خلال ١٠ سنوات

| الإجمالي   | العاشر    | التاسع    | الثامن    | السابع    | السادس    | الخامس    | الرابع    | الثالث    | الثاني    | العام الأول | البيان                 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|------------------------|
| ١٣,٠٢٢,٢١٣ | ١,٦٧٢,٩٦٣ | ١,٤٥٤,٧٥٠ | ١,٤٥٤,٧٥٠ | ١,٤٥٤,٧٥٠ | ١,٢٦٥,٠٠٠ | ١,٢٦٥,٠٠٠ | ١,٢٦٥,٠٠٠ | ١,١٠٠,٠٠٠ | ١,١٠٠,٠٠٠ | ٩٩٠,٠٠٠     | الإيرادات              |
|            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |             | تكلفة الإيرادات        |
| ٢,٣٦٤,٨١٣  | ٢٩٦,٠٦٣   | ٢٦٣,٢٥٠   | ٢٦٣,٢٥٠   | ٢٦٣,٢٥٠   | ٢٣٧,٠٠٠   | ٢٣٧,٠٠٠   | ٢٣٧,٠٠٠   | ٢١٦,٠٠٠   | ٢١٦,٠٠٠   | ١٣٦,٠٠٠     | المصاريف المباشرة      |
| ٢,٣٦٤,٨١٣  | ٢٩٦,٠٦٣   | ٢٦٣,٢٥٠   | ٢٦٣,٢٥٠   | ٢٦٣,٢٥٠   | ٢٣٧,٠٠٠   | ٢٣٧,٠٠٠   | ٢٣٧,٠٠٠   | ٢١٦,٠٠٠   | ٢١٦,٠٠٠   | ١٣٦,٠٠٠     | إجمالي تكلفة الإيرادات |
| ١٠,٦٥٧,٤٠٠ | ١,٣٧٦,٩٠٠ | ١,١٩١,٥٠٠ | ١,١٩١,٥٠٠ | ١,١٩١,٥٠٠ | ١,٠٢٨,٠٠٠ | ١,٠٢٨,٠٠٠ | ١,٠٢٨,٠٠٠ | ٨٨٤,٠٠٠   | ٨٨٤,٠٠٠   | ٨٥٤,٠٠٠     | مجموع الربح            |
| ١٣٠,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠    | ١٣,٠٠٠      | المصاريف غير المباشرة  |
| ١,٦١٥,٩٩٥  | ١٦١,٥٩٥   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠     | الاستهلاكيات           |
| ١,٧٤٥,٩٩٥  | ١٧٤,٥٩٥   | ١٧٤,٦٠٠   | ١٧٤,٦٠٠   | ١٧٤,٦٠٠   | ١٧٤,٦٠٠   | ١٧٤,٦٠٠   | ١٧٤,٦٠٠   | ١٧٤,٦٠٠   | ١٧٤,٦٠٠   | ١٧٤,٦٠٠     | الإجمالي               |
| ٨,٩١١,٤٠٥  | ١,٢٠٢,٣٠٥ | ١,٠١٦,٩٠٠ | ١,٠١٦,٩٠٠ | ١,٠١٦,٩٠٠ | ٨٥٣,٤٠٠   | ٨٥٣,٤٠٠   | ٨٥٣,٤٠٠   | ٧٠٩,٤٠٠   | ٧٠٩,٤٠٠   | ٦٧٩,٤٠٠     | صافي الربح قبل الزكاة  |
| ٤٤٤,٩٨٥    | ٧٠,٤٥٨    | ٦١,٧٨٣    | ٥٧,٧٤٣    | ٥٣,٧٠٣    | ٤٥,٥٧٥    | ٤١,٥٣٥    | ٣٧,٤٩٥    | ٢٩,٨٥٥    | ٢٥,٨١٥    | ٢١,٠٢٥      | مبلغ الزكاة المفروضة   |
| ٨,٤٦٦,٤٢٠  | ١,١٣١,٨٤٨ | ٩٥٥,١١٨   | ٩٥٩,١٥٨   | ٩٦٣,١٩٨   | ٨٠٧,٨٢٥   | ٨١١,٨٦٥   | ٨١٥,٩٠٥   | ٦٧٩,٥٤٥   | ٦٨٣,٥٨٥   | ٦٥٨,٣٧٥     | صافي الربح بعد الزكاة  |

٧-٣ قائمة التدفقات النقدية

جدول (٢٢)

التدفقات النقدية خلال ١٠ سنوات

| العاشر                            | التاسع    | الثامن    | السابع    | السادس    | الخامس    | الرابع    | الثالث    | العام الثاني | العام الأول |   |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|-------------|---|
| التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل |           |           |           |           |           |           |           |              |             |   |
| ١,١٣١,٨٤٨                         | ٩٥٥,١١٨   | ٩٥٩,١٥٨   | ٩٦٣,١٩٨   | ٨٠٧,٨٢٥   | ٨١١,٨٦٥   | ٨١٥,٩٠٥   | ٦٧٩,٥٤٥   | ٦٨٣,٥٨٥      | ٦٥٨,٣٧٥     | صافي الربح                                    |
| ١٦١,٥٩٥                           | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠      | ١٦١,٦٠٠     | الإهلاك                                       |
| ١,٢٩٣,٤٤٣                         | ١,١١٦,٧١٨ | ١,١٢٠,٧٥٨ | ١,١٢٤,٧٩٨ | ٩٦٩,٤٢٥   | ٩٧٣,٤٦٥   | ٩٧٧,٥٠٥   | ٨٤١,١٤٥   | ٨٤٥,١٨٥      | ٨١٩,٩٧٥     | مجموع التدفقات<br>النقدية من أنشطة<br>التشغيل |
| التدفقات النقدية من أنشطة التمويل |           |           |           |           |           |           |           |              |             |   |
| ٩٥٥,١١٨                           | ٩٥٩,١٥٨   | ٩٦٣,١٩٨   | ٨٠٧,٨٢٥   | ٨١١,٨٦٥   | ٨١٥,٩٠٥   | ٦٧٩,٥٤٥   | ٦٨٣,٥٨٥   | ٦٥٨,٣٧٥      | .           | (توزيعات أرباح)                               |
| -٩٥٥,١١٨                          | -٩٥٩,١٥٨  | -٩٦٣,١٩٨  | -٨٠٧,٨٢٥  | -٨١١,٨٦٥  | -٨١٥,٩٠٥  | -٦٧٩,٥٤٥  | -٦٨٣,٥٨٥  | -٦٥٨,٣٧٥     | .           | مجموع التدفقات<br>النقدية من أنشطة<br>التمويل |
| ٣٣٨,٣٢٥                           | ١٥٧,٥٦٠   | ١٥٧,٥٦٠   | ٣١٦,٩٧٣   | ١٥٧,٥٦٠   | ١٥٧,٥٦٠   | ٢٩٧,٩٦٠   | ١٥٧,٥٦٠   | ١٨٦,٨١٠      | ٨١٩,٩٧٥     | صافي الزيادة في النقدية                       |
| ٢,٤٠٩,٥١٨                         | ٢,٢٥١,٩٥٨ | ٢,٠٩٤,٣٩٨ | ١,٧٧٧,٤٢٥ | ١,٦١٩,٨٦٥ | ١,٤٦٢,٣٠٥ | ١,١٦٤,٣٤٥ | ١,٠٠٦,٧٨٥ | ٨١٩,٩٧٥      | .           | رصيد النقدية في بداية<br>الفترة               |
| ٢,٧٤٧,٨٤٣                         | ٢,٤٠٩,٥١٨ | ٢,٢٥١,٩٥٨ | ٢,٠٩٤,٣٩٨ | ١,٧٧٧,٤٢٥ | ١,٦١٩,٨٦٥ | ١,٤٦٢,٣٠٥ | ١,١٦٤,٣٤٥ | ١,٠٠٦,٧٨٥    | ٨١٩,٩٧٥     | رصيد النقدية في نهاية<br>الفترة               |



جدول (٢٣)  
المركز المالي خلال ١٠ سنوات

| اسم الحساب          | العام الأول   | العام الثاني | الثالث    | الرابع    | الخامس    | السادس    | السابع    | الثامن    | التاسع    | العاشر    |
|---------------------|---------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| الأصول              |               |              |           |           |           |           |           |           |           |           |
| الأصول المتداولة    | ٨١٩,٩٧٥       | ١,٠٠٦,٧٨٥    | ١,١٦٤,٣٤٥ | ١,٤٦٢,٣٠٥ | ١,٦١٩,٨٦٥ | ١,٧٧٧,٤٢٥ | ٢,٠٩٤,٣٩٨ | ٢,٢٥١,٩٥٨ | ٢,٤٠٩,٥١٨ | ٢,٧٤٧,٨٤٣ |
| النقدية             | ٨١٩,٩٧٥,٠٠    | ١,٠٠٦,٧٨٥    | ١,١٦٤,٣٤٥ | ١,٤٦٢,٣٠٥ | ١,٦١٩,٨٦٥ | ١,٧٧٧,٤٢٥ | ٢,٠٩٤,٣٩٨ | ٢,٢٥١,٩٥٨ | ٢,٤٠٩,٥١٨ | ٢,٧٤٧,٨٤٣ |
| الأصول ثابتة        | ٦,٤٧٤,٤٠٠     | ٦,٣١٢,٨٠٠    | ٦,١٥١,٢٠٠ | ٥,٩٨٩,٦٠٠ | ٥,٨٢٨,٠٠٠ | ٥,٦٦٦,٤٠٠ | ٥,٥٠٤,٨٠٠ | ٥,٣٤٣,٢٠٠ | ٥,١٨١,٦٠٠ | ٥,٠٢٠,٠٠٥ |
| أجهزة مكتبية وأثاث  | ٢٥٣,٠٠٠,٠٠٠   | ٦,١٠٩,٠٠٠    | ٥,٩٨٨,٠٠٠ | ٥,٨٦٧,٠٠٠ | ٥,٧٤٦,٠٠٠ | ٥,٦٢٥,٠٠٠ | ٥,٥٠٤,٠٠٠ | ٥,٣٨٣,٠٠٠ | ٥,٢٦٢,٠٠٠ | ٥,١٤١,٠٠٠ |
| مباني وأراضي        | ٦,٢٣٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٢٧,٧٠٠      | ٢٠٢,٤٠٠   | ١٧٧,١٠٠   | ١٥١,٨٠٠   | ١٢٦,٥٠٠   | ١٠١,٢٠٠   | ٧٥,٩٠٠    | ٥٠,٦٠٠    | ٢٥,٣٠٠    |
| م تأسيس             | ١٥٣,٠٠٠,٠٠٠   | ١٣٧,٧٠٠      | ١٢٢,٤٠٠   | ١٠٧,١٠٠   | ٩١,٨٠٠    | ٧٦,٥٠٠    | ٦١,٢٠٠    | ٤٥,٩٠٠    | ٣٠,٦٠٠    | ١٥,٣٠٠    |
| مخصص الإهلاك        | ١٦١,٦٠٠,٠٠٠   | ١٦١,٦٠٠      | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٦٠٠   | ١٦١,٥٩٥   |
| الأصول غير الملموسة |               |              |           |           |           |           |           |           |           |           |
| إجمالي الأصول       | ٧,٢٩٤,٣٧٥     | ٧,٣١٩,٥٨٥    | ٧,٣١٥,٥٤٥ | ٧,٤٥١,٩٠٥ | ٧,٤٤٧,٨٦٥ | ٧,٤٤٣,٨٢٥ | ٧,٥٩٩,١٩٨ | ٧,٥٩٥,١٥٨ | ٧,٥٩١,١١٨ | ٧,٧٦٧,٨٤٨ |
| الخصوم              |               |              |           |           |           |           |           |           |           |           |
| حقوق أصحاب المال    | ٧,٢٩٤,٣٧٥     | ٧,٣١٩,٥٨٥    | ٧,٣١٥,٥٤٥ | ٧,٤٥١,٩٠٥ | ٧,٤٤٧,٨٦٥ | ٧,٤٤٣,٨٢٥ | ٧,٥٩٩,١٩٨ | ٧,٥٩٥,١٥٨ | ٧,٥٩١,١١٨ | ٧,٧٦٧,٨٤٨ |
| رأس المال           | ٦,٦٣٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٦,٦٣٦,٠٠٠    | ٦,٦٣٦,٠٠٠ | ٦,٦٣٦,٠٠٠ | ٦,٦٣٦,٠٠٠ | ٦,٦٣٦,٠٠٠ | ٦,٦٣٦,٠٠٠ | ٦,٦٣٦,٠٠٠ | ٦,٦٣٦,٠٠٠ | ٦,٦٣٦,٠٠٠ |
| أرباح متبقاه        |               |              |           |           |           |           |           |           |           |           |
| أرباح العام الحالي  | ٦٥٨,٣٧٥,٠٠    | ٦٨٣,٥٨٥      | ٦٧٩,٥٤٥   | ٨١٥,٩٠٥   | ٨١١,٨٦٥   | ٨٠٧,٨٢٥   | ٩٦٣,١٩٨   | ٩٥٩,١٥٨   | ٩٥٥,١١٨   | ١,١٣١,٨٤٨ |
|                     | ٠,٠٠٠         | ٧,٢٩٤,٣٧٥    | ٧,٣١٩,٥٨٥ | ٧,٤٥١,٩٠٥ | ٧,٤٤٧,٨٦٥ | ٧,٤٤٣,٨٢٥ | ٧,٥٩٩,١٩٨ | ٧,٥٩٥,١٥٨ | ٧,٥٩١,١١٨ | ٧,٧٦٧,٨٤٨ |

### ٩-٣ المؤشرات المالية والاقتصادية للمدرسة المقترحة:

- ١- العائد الإجمالي والصافي على الإستثمار: وهو نسبة الربح الى رأس المال المستثمر، ووجد أن مشروع المدرسة المقترح يحقق عائداً مرتفعاً، بلغت قيمته في السنة الأولى ١٣%، ووصل إلى ٢١% في السنة العاشرة، وهي مؤشرات أولية تدعم المضي في تنفيذ المشروع، ويبين الجدول التالي العائد على الإستثمار في السنوات العشر الأولى من عمره:

#### جدول (٢٤)

##### العائد على الاستثمار خلال ١٠ سنوات

| العائد على الإستثمار |            |         |
|----------------------|------------|---------|
| الصافي %             | الإجمالي % | السنة   |
| ١٠%                  | ١٣%        | الأولى  |
| ١٠%                  | ١٣%        | الثانية |
| ١٠%                  | ١٣%        | الثالثة |
| ١٢%                  | ١٥%        | الرابعة |
| ١٢%                  | ١٥%        | الخامسة |
| ١٢%                  | ١٥%        | السادسة |
| ١٥%                  | ١٨%        | السابعة |
| ١٤%                  | ١٨%        | الثامنة |
| ١٤%                  | ١٨%        | التاسعة |
| ١٥%                  | ٢١%        | العاشرة |

- ٢- صافي القيمة الحالية: يمثل مؤشر صافي القيمة الحالية أحد أبرز المؤشرات الإقتصادية دلالة على نجاح أو فشل المشروع، كونه يأخذ في الحسبان القيمة الزمنية للنقود، وقد بلغت قيمة صافي القيمة الحالية ١,٣٣٣,٣٤١ ريال على افتراض أن سعر الخصم السائد في السوق يبلغ ٨%.

٣- معدل العائد الداخلي IRR: معدل العائد مشابه في أهميته لمؤشر صافي القيمة الحالية، فهو يعني أن المشروع المقترح مجدي إقتصادياً طالما كان معدل الخصم السائد في أقل من قيمة IRR الناتجة لدينا، ووجد أن معدل العائد الداخلي للمشروع بناءً على التقديرات والحسابات التي استعرضناها بلغت ٣٣% وهي نسبة مرتفعة وفقاً للمعايير الاقتصادية.

٤- الزكاة الشرعية: بلغ إجمالي الزكاة الشرعية المفروضة على المشروع خلال السنوات العشر الأولى من عمره ما يقارب (٤٤٤,٩٨٥) ريال.

٥- فترة الإسترداد: من أهم المعايير الزمنية التي تعبر عن مدى قدرة المشروع على استرجاع رأس مال المشروع، وفي مشروعنا هذا وجد أن الجمعية السكنية سوف تتمكن من استرداد رأس المال خلال ٨ سنوات تقريباً.

### ١٠-٣ تحليل حساسية المشروع المقترح:

فترة الحساسية تقيس مدى تأثير المشروع المقترح بالتغيرات التي تحصل على جوانب الإيرادات والمصروفات الرئيسية، وفي هذه الدراسة تمت إعادة حساب المؤشرات الإقتصادية والمالية للمشروع في حال انخفضت الإيرادات بنسبة ١٠%، أو في حال ارتفعت التكاليف المباشرة بنسبة ١٠%، وفيما يلي تحليلاً لجدوى المشروع وفقاً للمعطيات الجديدة:

#### جدول (٢٥)

#### تحليل حساسية المشروع والمؤشرات المالية

| السنة   | الربح السنوي الصافي (الوضع الافتراضي) | الربح السنوي الصافي (انخفاض الإيرادات ١٠%) | الربح السنوي الصافي (ارتفاع مصاريف مباشرة بنسبة ١٠%) |
|---------|---------------------------------------|--|--|
| الأولى  | ٦٥٨,٣٧٥                               | ٥٦١,٨٥٠                                    | ٦٤٥,١١٥  |
| الثانية | ٦٨٣,٥٨٥                               | ٥٧٦,٣٣٥                                    | ٦٦٢,٥٢٥  |
| الثالثة | ٦٧٩,٥٤٥                               | ٥٧٢,٢٩٥                                    | ٦٥٨,٤٨٥  |
| الرابعة | ٨١٥,٩٠٥                               | ٦٩٢,٥٦٨                                    | ٧٩٢,٧٩٨  |

| السنة                              | الربح السنوي الصافي<br>(الوضع الافتراضي) | الربح السنوي الصافي<br>(انخفاض الإيرادات ١٠%) | الربح السنوي الصافي (ارتفاع<br>مصاريف مباشرة بنسبة ١٠%) |
|------------------------------------|--|---|---|
| الخامسة                            | ٨١١,٨٦٥                                  | ٦٨٨,٥٢٨                                       | ٧٨٨,٧٥٨   |
| السادسة                            | ٨٠٧,٨٢٥                                  | ٦٨٤,٤٨٨                                       | ٧٨٤,٧١٨   |
| السابعة                            | ٩,٦٣١,٩٧٠                                | ٨٢١,٣٥٩                                       | ٩٣٧,٥٣١   |
| الثامنة                            | ٩٥٩,١٥٧                                  | ٨١٧,٣١٩                                       | ٩٣٣,٤٩١   |
| التاسعة                            | ٩٥٥,١١٧                                  | ٨١٣,٢٧٩                                       | ٩٢٩,٤٥١   |
| العاشرة                            | ١,١٣١,٨٤٧                                | ٩٦٨,٧٣٤                                       | ٦٤٥,١١٥   |
| متوسط الربح الصافي                 | ٨٤٦,٦٤٢                                  | ٧١٩,٦٧٥                                       | ٨٢٣,٥٨٥   |
| متوسط معدل العائد<br>على الإستثمار | ٢٤,٥%                                    | ٢٢,٦%   | ٢٤,١%   |
| صافي القيمة الحالية                | ١,٣٣٣,٣٤١                                | ٥٨٣,٩٣٦                                       | ١,١٩٧,٧٢٥   |
| معدل العائد الداخلي                | ٣٣%                                      | ٢٣,٣%   | ٢٥,٢%   |
| فترة الاسترداد (سنة)               | ٨ سنوات و ٣ أشهر                         | ٩ سنوات و نصف                                 | ٨ سنوات و نصف   |

### ١١-٣ الجدوى الاجتماعية من المشروع المقترح:

تبين من خلال الدراسة الفنية والمالية أن المشروع المنوي اقامته مجدي من الناحية الاجتماعية، وذلك لتحقيقه ما يلي:

- ١- عوائد مالية مناسبة من الناحية الاقتصادية لأعضاء الجمعية المساهمين في هذا المشروع، إذ أظهرت الدراسة المالية أن المشروع سيحقق أرباحاً سنوية متصاعدة ستصل في السنة العاشرة إلى (١,١٣١,٨٤٧) ريال.
- ٢- سيقوم هذا المشروع برفد صندوق الزكاة بمبالغ مالية متصاعدة بتساعد الأرباح، حيث سيصل مبلغ الزكاة في السنة العاشرة من عمر المشروع إلى (٤٤٤,٩٨٥) ريال، مما سيعود بالنفع على المجتمع، إذ تخصص هذه الزكاة للمجتمع المحلي.
- ٣- سيتم تشغيل أيدي عاملة سعودية، الأمر الذي سيكون ذو جدوى اجتماعية في المساهمة من التخفيف من البطالة وإضافة قيمة محلية إلى سوق العمل السعودي.

القسم الرابع

# الخاتمة



## ١-٤ النتائج

بناء على الدراسة السوقية والفنية والمالية، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج من أهمها:

- ١- تشجع وزارة الشؤون الاجتماعية إقامة الجمعيات التعاونية من خلال مجموعة من الحوافز والمساهمات المالية والإدارية، كإعانة البناء، وإعانة مخاطر إذا تعرضت الجمعية لخسارة فادحة نتيجة لظروف قاهرة بما لا يزيد على ٩٠% من الخسارة، وغيرها من الحوافز.
- ٢- لوحظ أن معدلات النمو السكاني في المملكة تتزايد بشكل ملحوظ، حيث كانت نسبة النمو السنوية تتراوح ما بين (٢%-٣%). ويتوقع خبراء التنمية والسكان ارتفاع عدد السكان خلال السنوات العشرة المقبلة بنسبة قد تزيد عن ٣٥%، ليصبح عدد السكان في سنة ٢٠٢٠ تقريبا (٣٨) مليون نسمة.
- ٣- ارتفع متوسط الدخل الفردي في المملكة العربية السعودية خلال الفترة من (٢٠٠٠) ولغاية (٢٠١٠)، بشكل ملحوظ، إذ كان في سنة ٢٠٠٠ (٣٤٥١١) ريال، ووصل في سنة ٢٠١٠ إلى (٥٩١٣٧) ريال، وقد تم تقدير متوسط دخل الفرد للسنوات العشر القادمة (٢٠١١-٢٠٢٠) بالاعتماد على دخله للسنوات من (٢٠١٠-٢٠٠٠)، حيث لوحظ ارتفاع متوسط الدخل بشكل عام لمستويات غير مسبوقة، ويتوقع أن يصل متوسط الدخل الفردي في نهاية الفترة (٢٠٢٠) إلى (٧٩٩١٣) ريال.
- ٤- متوسط الأرباح السنوية في المشروع إلى حوالي (٨٤٦,٦٤٢) ريال، وهذا مؤشر يشجع ويحفز على إقامة المشروع والذي يبلغ رأس ماله من تمويل ذاتي إلى حوالي (٦,٦٣٦,٠٠٠) ملايين ريال سعودي.
- ٥- تصل نسبة العائد على رأس المال المستثمر سنويا إلى حوالي (٢٤,٥%) وهي نسبة عائد كبيرة، يمكن من خلالها الحكم على نجاح المشروع.
- ٦- تبلغ فترة الاسترداد المتوقعة (٨) سنوات وثلاثة أشهر، وهذه الفترة لا تعتبر طويلة عند الحديث عن المشاريع العقارية، كما أن الإستثمار فيها باستثمار آمن، ويكاد يكون خالياً من المخاطر.

- ٧- معدل العائد الداخلي للمشروع (٣٣%) وهو معدل عائد مرتفع نسبة إلى الفائدة أو العائد على الاستثمارات المالية، مما يشجع على إقامة المشروع.
- ٨- سيساهم المشروع بما يقارب (١,١٣١,٨٤٨) ريال في صندوق الزكاة.
- ٩- سيوفر المشروع على الأقل وظيفتين للسعوديين، ليساهم جنباً إلى جنب مع المؤسسات الحكومية وغير الحكومية ومنظمات الأعمال في توفير الوظائف للسعوديين، ما يعني أن هذا المشروع ذو جدوى اجتماعية إضافة إلى جدواه الاقتصادية.



## ٢-٤ التوصيات

بناء على النتائج التي توصلت إليها الدراسة، يمكن اقتراح التوصيات التالية :

- ١- العمل على تأسيس جمعية تعاونية في مجال الإسكان، إذ أن الدراسة أثبتت جدوى إقامتها من جميع النواحي السوقية والفنية والمالية والاجتماعية.
- ٢- تعميم تجربة إقامة جمعيات تعاونية سكنية في كافة مناطق المملكة، لما لها من نتائج ايجابية مجتمعية واقتصادية وطنية.
- ٣- على وزارة الشؤون الاجتماعية الأخذ بزمام المبادرة في تشجيع أفراد المجتمع على إقامة الجمعيات التعاونية في مجال الاسكان من خلال ما تقدمه من حوافز ودعم مادي وإداري.
- ٤- على مؤسسات العمل الرسمية التعاون مع وزارة الشؤون الاجتماعية في تقديم الحوافز والدعم لأفراد المجتمع لتشجيعهم على إقامة الجمعيات التعاونية في مختلف المجالات.
- ٥- القيام بدراسات جدوى حول إقامة جمعيات تعاونية في مجالات مختلفة.

