

تسواك

www.tasswa.com

ورقة عمل

هل يحقق الاستثمار بالأبراج السكنية
ربحية مناسبة ؟

نوفمبر 2022

تتميز شقق الأبراج السكنية بأعلى متوسط أسعار للمتر المربع ، كما يتوفر عدد وحدات اكبر على مساحة ارض اقل ، لكن كم الربحية من الاستثمار بها ؟

الجوانب	الايضاحات	محتوى الورقة
لماذا اعدت ورقة العمل ؟	تحديد احتمالية تحقيق ربح مناسب من الاستثمار ببرج سكني بمدينة الرياض ، بافتراض ان الارض 3,500 م ² و المشروع به حوالي 85 شقة.	<ul style="list-style-type: none"> ■ تحديد النطاق الجغرافي و المشروع المستهدف ■ استعراض مشاريع أبراج سكنية على منصة وافي للبيع على الخارطة
لمن اعدت ورقة العمل ؟	للمستثمرين المهتمين بالمشاريع العقارية التي تزيد عن 100 مليون و كافة العاملين بالسوق العقاري من مهنيين و محللين و وسطاء	<ul style="list-style-type: none"> ■ تحديد المدى السعري لبيع الوحدات السكنية ■ تكلفة المشروع المتوقعة
كيف اعدت ورقة العمل ؟	قمنا بأعداد ورقة العمل مكتبياً بالاعتماد على خبراتنا السابقة و البيانات المعلنة لتقديم نظرة أولية و مختصرة لربحية الأبراج السكنية	<ul style="list-style-type: none"> ■ ربحية المشروع عند تمويل المشروع ذاتياً ■ ربحية المشروع عند البيع الخارطة
ما محددات استخدام ورقة العمل ؟	لا يجوز الاعتماد على هذه الورقة لاتخاذ قرار استثماري دون الرجوع الى مستشارك المالي ، كما يجب القيام بكل التدابير اللازمة للتحقق من محتوى ورقة العمل قبل استخدامها باي طريقة ، على سبيل المثال لا الحصر اضافتها بدراسة الجدوى او نشرها على اقرين او خلافه.	<ul style="list-style-type: none"> ■ تحليل السيناريوهات المحتملة ■ اهم ضوابط تحقيق ربح مناسب ■ النتائج و التوصيات
ما هي مسئوليتنا القانونية ؟	لا توجد علينا أي مسئولية قانونية و يتحمل مستخدم ورقة العمل كافة النتائج المترتبة على طريقة استخدامه وحده	<ul style="list-style-type: none"> ■ مرفق ب حركة تداول الشقق التي يزيد سعر المتر بها عن 10,000 ريال / م² او اكثر للفترة من 2015 الى منتصف 2022 ، لكنها متركزة بعقار واحد و لم يتم الاعتماد عليها و لكن اضفناها للإيضاح و العلم

شرق طريق الملك فهد بالخصوص و الشريط التجاري بالعموم افضل نطاق جغرافي بمدينة الرياض لبناء برج سكني سواء من حيث الموقع او أنظمة البناء

النطاق الجغرافي و المشروع المستهدف

- النطاق الجغرافي المستهدف هو الأراضي الواقعة بين طريق العليا و طريق الملك فهد ما يطلق عليه الشريط التجاري من طريق مكة المكرمة " خريص " جنوبا الى طريق الملك سلمان شمالا
- يوجد عدد كبير من الأراضي الفضاء بالنطاق الجغرافي المستهدف و سنفترض ان **المساحة المناسبة للمشروع تساوي 3,500 م2.**
- تتفاوت أنظمة البناء و معاملاتها حسب موقع الأرض و لكننا لأغراض هذه الدراسة سنفترض معامل بناء 4.25 ، و نسبة بناء من الأرض 35% او اقل



البند	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م2	3,500
معامل البناء	رقم	4.25
مسطحات المباني	م2	14,875
نسبة البناء من الأرض	\$	30.0%
مساحة البناء من الأرض	م2	1,050
عدد الأدوار	دور	14.17
نسبة المساحة المستغلة	%	87.0%
المساحة المستغلة	م2	12,941
متوسط مساحة الشقة	م2 / شقة	150
عدد الشقق	شقة	86
مساحة القبو	م2	3,500
متوسط الموقف	م2 / موقف	40
عدد المواقف	موقف	88

يوجد بوافي 9 مشاريع لأبراج سكنية و لا تتوفر لهم بيانات مكتملة خاصة الأسعار حتى بعد رجوعنا الى مواقع المطورين

مشاريع الأبراج السكنية المسجلة بوافي للبيع على الخارطة *

المشروع	اسم المطور	عدد الوحدات	تاريخ البداية	تاريخ النهاية	اقل مساحة للوحدة	أكبر مساحة للوحدة	الأسعار تبدأ من
توين تاورز	مجموعة مبتكرون المتحدة	90	2021-03-15	-	-	-	-
ميم ريزيدنس ساوث	مجموعة مبتكرون المتحدة	17	-	-	-	-	-
ميم ريزيدنس نورث	مجموعة مبتكرون المتحدة	28	2020-07-27	2022-10-13	97	148	-
ذا اوفل	مجموعة مبتكرون المتحدة	69	2022-03-01	2022-12-05	-	-	-
تارك ريزيدنس	تارك للمقاولات	28	2021-04-27	-	-	-	-
جلامور 8	جودة العمارة	87	2022-04-13	2022-04-20	-	-	-
جلامور 7-5	جودة العمارة	86	2021-09-01	-	110	331	1,050,000
جلامور 4	جودة العمارة	48	2021-03-09	2021-12-12	124	132	990,000
نزل فاتن 3	جودة العمارة	31	2020-10-20	2021-05-27	204	216	950,000
المتوسط		54			134	207	996,667

* مصادر البيانات موقع وافي و مواقع المطورين و الاخبار المعلنة لان البيانات بها تفاوت و أحيانا أخطاء ظاهرة و عليه اجتهدنا لترتيب البيانات المتوفرة قدر الإمكان و لا نضمن صحة البيانات الواردة خاصة مع التغيرات المستمرة بكافة المصادر

داخل المنطقة المستهدفة يوجد 6 مشاريع لأبراج سكنية 3 منها ل شركة مجموعة مبتكرون المتحدون ، و ال 3 الاخر ل شركة جود العمارة

نظرة على المشاريع المقارنة الواقعة على طريق الملك فهد



المطور	اسم المشروع	بداية المشروع	عدد الوحدات
	جلامور 4	2021-03	48
جود العمارة	جلامور 5-7	2021-09	86
	نزل فاتن	2020-10	31
	توين تاورز	2021-03	90
مجموعة مبتكرون المتحدة	ذا اوفال	2022-03	69
	ميم ريزدانس ساوث	---	17

9,500 ريال / م2 سعر البيع للمتر المربع ل جلامور 5-7 المشروع الاحداث لشركة جود العمارة و سنجعله السعر المقترح للبيع على الخارطة ، اما عند البيع بعد اكتمال المشروع سنفترض ان السعر **11,000 ريال / م2**

مؤشرات من مشاريع الأبراج السكنية بوافي

المدى السعري المستهدف

طريقة البيع	على الخارطة	بعد اكتمال المشروع	البند	من	المتوسط	الى
اعلى سعر	11,500	13,000	عدد الوحدات	17	54	90
السعر المستهدف	9,500	11,000	مساحة الوحدة	97	170	331
اقل سعر	7,500	9,000	سعر بيع المتر	4,657	7,395	9,545
			مدة التطوير بالشهور	7	11	27

- قمنا بتحديد السعر المستهدف للبيع على الخارطة بالاعتماد على احداث مشروع للبيع على الخارطة و الذي سعر بيع المتر به حوالي 9,500 ريال / م2
- بناء على السعر المستهدف للبيع على الخارطة قمنا بتحديد للمدى السعري للبيع على الخارطة و أيضا المدى السعري عند بيع الوحدات بعد اكتمال المشروع

- وفقا للبيانات المتوفرة قمنا بتحليلها و توصلنا الى المؤشرات أعلاه
- يوجد تفاوت كبير بمعظم البنود و أهمها سعر بيع المتر الذي توصلنا الى مداه من البيانات المتاحة لمشاريع شركة جود العمارة فقط
- عند النظر الى بداية المشاريع و سعر المتر يلاحظ ان السعر يرتفع مع كل مشروع جديد و عليه سنعمل على اعتماد السعر الأعلى لانه يعكس اخر مشروع لشركة جود العمارة و هو جلامور 5-7 و الذي كانت بدايته 01-09-2021

برج سكني بـ 86 وحدة سكنية و بتكلفة 130 مليون لتغطية تكلفة الأرض و اعمال البناء و التطوير

تقدير تكاليف المشروع

البند	أ	ب	أ x ب	إيضاحات و تعليقات
الأرض	3,500	13,000	45,500,000	تقدير تكلفة الأرض تم في ضوء تحليلنا لأسعار الأراضي بالمنطقة المستهدفة و يمثل المتوسط
السعي و الضريبة	45,500,000	7.5%	3,412,500	نسبة 7.5% = 5% ضريبة التصرفات العقارية + 2.5% سعي
تكلفة الأرض			48,912,500	
تكاليف البناء و التطوير				
الموقع العام	2,450	500	1,225,000	
المباني	14,875	4,000	59,500,000	تفاوت التقديرات في حساب تكاليف الابراج بصورة كبيرة بين المكاتب الهندسية و المقاولين و يعد تقديرها بطريقة صحيحة عامل مؤثر
القبو	3,500	1,800	6,300,000	
التكاليف المباشرة	18,375	3,648	67,025,000	قمنا بقسمة التكاليف المباشرة على مسطحات المباني العلوية مع القبو
رسوم التصميم و الترخيص	67,025,000	2.0%	1,340,500	
رسوم الاشراف	67,025,000	2.0%	1,340,500	قدرنا التكاليف الغير مباشرة من مشاريع مشابه بما فيها
رسوم التسويق	67,025,000	3.0%	2,010,750	
احتياطي	67,025,000	3.5%	2,345,875	
التكاليف غير المباشرة			7,037,625	
رسوم المطور	74,062,625	10.0%	7,406,263	افتراضنا وجود مطور ذو خبرة لاتمام المشروع مع استحقاقها نسبة على تكاليف البناء و التطوير
تكاليف البناء و التطوير	14,875	5,477	81,468,888	قمنا بقسمة اجمالي تكاليف البناء و التطوير الى مسطحات المباني العلوية فقط
تكاليف المشروع	14,875	8,765	130,381,388	

2.8% معدل العائد الداخلي "IRR" المتوقع بافتراض تمويل المشروع ذاتيا خلال 2.5 عام و متوسط سعر بيع المتر المربع 11,000 ريال /م2

مؤشرات الربحية "بالمليون ريال"

التدفق النقدي عند التمويل الذاتي "بالمليون ريال"

القيمة	البند	Y 3 1st H	Y 2 2nd H	Y 2 1st H	Y 1 2nd H	Y 1 1st H	-	مساعد	المدة
130.4	حجم الاستثمار	50.0%	50.0%	-	-	-	-		نسبة المباع
100.0%	نسبته الى تكاليف المشروع	6,471	6,471	-	-	-	-		المساحات المباعة
12.0	الربح	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000		متوسط سعر المتر
9.2%	هامش الربح الكلي	71.2	71.2	-	-	-	-		المبيعات
2.50	مدة الاستثمار	-	-	-	-	-	-		رسوم البيع
3.7%	هامش الربح السنوي	71.2	71.2	-	-	-	-	142.4	صافي المبيعات
2.8%	معدل العائد الداخلي "IRR"						(49)		تكلفة الأرض
	إيضاحات و تعليقات	-	-	40.0%	40.0%	20.0%			نسبة تكاليف البناء و التطوير
		-	-	(32.6)	(32.6)	(16.3)			تكاليف البناء و التطوير
		-	-	(32.6)	(32.6)	(16.3)	(48.9)	(130.4)	تكاليف المشروع
	تحقيق معدل عائد داخلي 2.8% و هامش ربح سنوي 3.7% يعد منخفض جدا	71.2	71.2	(32.6)	(32.6)	(16.3)	(48.9)	12.0	صافي النقد

(8%) معدل العائد الداخلي "IRR" المتوقع بافتراض إتمام البيع على الخارطة ، واقفال المشروع خلال عامين ، ومتوسط سعر بيع المتر المربع 9,000 ريال /م2

مؤشرات الربحية "بالمليون ريال"

التدفق النقدي بالبيع على الخارطة "بالمليون ريال"

القيمة	البند	Y 3 1st H	Y 2 2nd H	Y 2 1st H	Y 1 2nd H	Y 1 1st H	-	مساعد	المدة
65.2	حجم الاستثمار	-	20.0%	40.0%	40.0%	-	-		نسبة المباع
50.0%	نسبته الى تكاليف المشروع	-	2,588	5,177	5,177	-	-		المساحات المباعة
(7.4)	الربح	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500		متوسط سعر المتر
(11.4%)	هامش الربح الكلي	-	24.6	49.2	49.2	-	-		المبيعات
2.50	مدة الاستثمار	-	-	-	-	-	-		رسوم البيع
(4.6%)	هامش الربح السنوي	-	24.6	49.2	49.2	-	-	122.9	تحصيل المبيعات
(8.0%)	معدل العائد الداخلي "IRR"						(48.9)		تكلفة الأرض
	إيضاحات و تعليقات	-	-	40.0%	40.0%	20.0%			نسبة تكاليف البناء و التطوير
		-	-	(32.6)	(32.6)	(16.3)			تكاليف البناء و التطوير
		-	-	(32.6)	(32.6)	(16.3)	(48.9)	(130.4)	تكاليف المشروع بدون أعباء التمويل
		-	24.6	16.6	16.6	(16.3)	(48.9)	(7)	صافي النقد

مؤشرات الربحية بالسالب تؤكد ان المشروع غير مناسب في ظل الافتراضات الحالية التي قدرت إتمام البيع و التحصيل لـ 80% من المبيعات المتوقعة خلال فترة التطوير بالسعر المستهدف وفقا لتحليل المشاريع المشابه.

السيناريو الثالث المحتمل يتوقع ان يحقق خسائر عند البيع على الخارطة و ربحية منخفضة جدا عند البيع بعد اكتمال المشروع ، لكن يمكن تحقيق أرباح مناسبة في ظل أسعار مرتفعة تبلغ الـ 11,500 ريال / م² للبيع على الخارطة و 13,000 ريال/م² للبيع كما بالسيناريو الخامس

إيضاحات و تعليقات

تحليل تغيير معدل العائد الداخلي "IRR" في ضوء تغير سعر البيع وثبات تكاليف المشروع

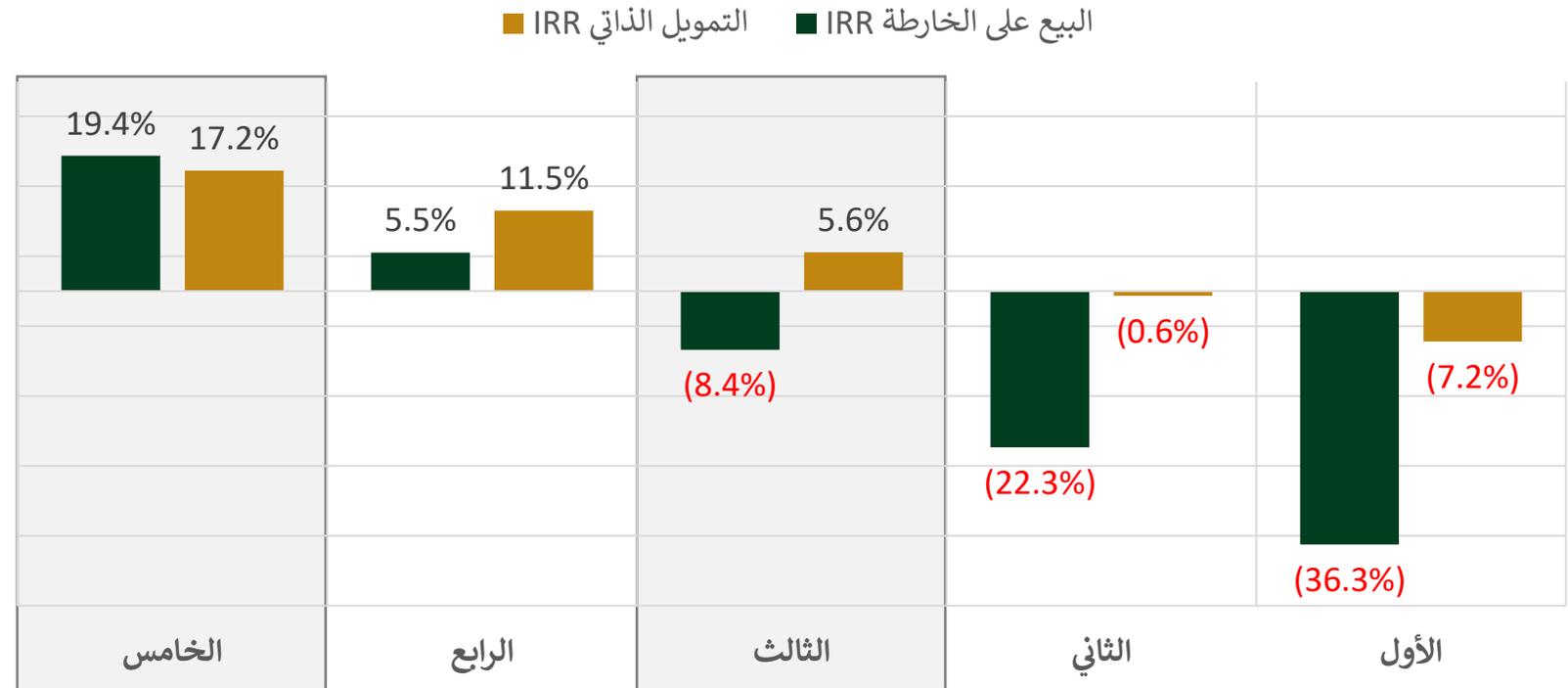
- بطبيعة الحال فان معدل العائد الداخلي ادق لتحديد ربحية الاستثمار من هامش الربح السنوي لانه يراعي الفترة الزمنية
- السيناريوهات تم حسابها في ضوء التقديرات السابقة بافتراض تغيير سعر البيع

- يحاكي السيناريو الثالث السيناريو المتوقع ، عليه قمنا بوضع التقديرات للسيناريوهات الأخرى بحيث يكون السيناريو الأول اضعف تقديرات للبيع ، والسيناريو الخامس يعكس افضل سيناريو متوقع

- يظهر ان السيناريو الخامس هو الوحيد الذي يحقق عوائد ربحية مقبولة في ضوء المخاطر المتوقعة لكن مرهون بالقدرة على البيع بالتقديرات المعروضة و التي تعد اعلى بكثير من أسعار السوق الحالية

- يظهر بوضوح حساسية تغير السعر على ربحية المشروع

السيناريوهات	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس
متوسط سعر البيع	9,000	10,000	11,000	12,000	13,000
متوسط سعر البيع على الخارطة	7,500	8,500	9,500	10,500	11,500



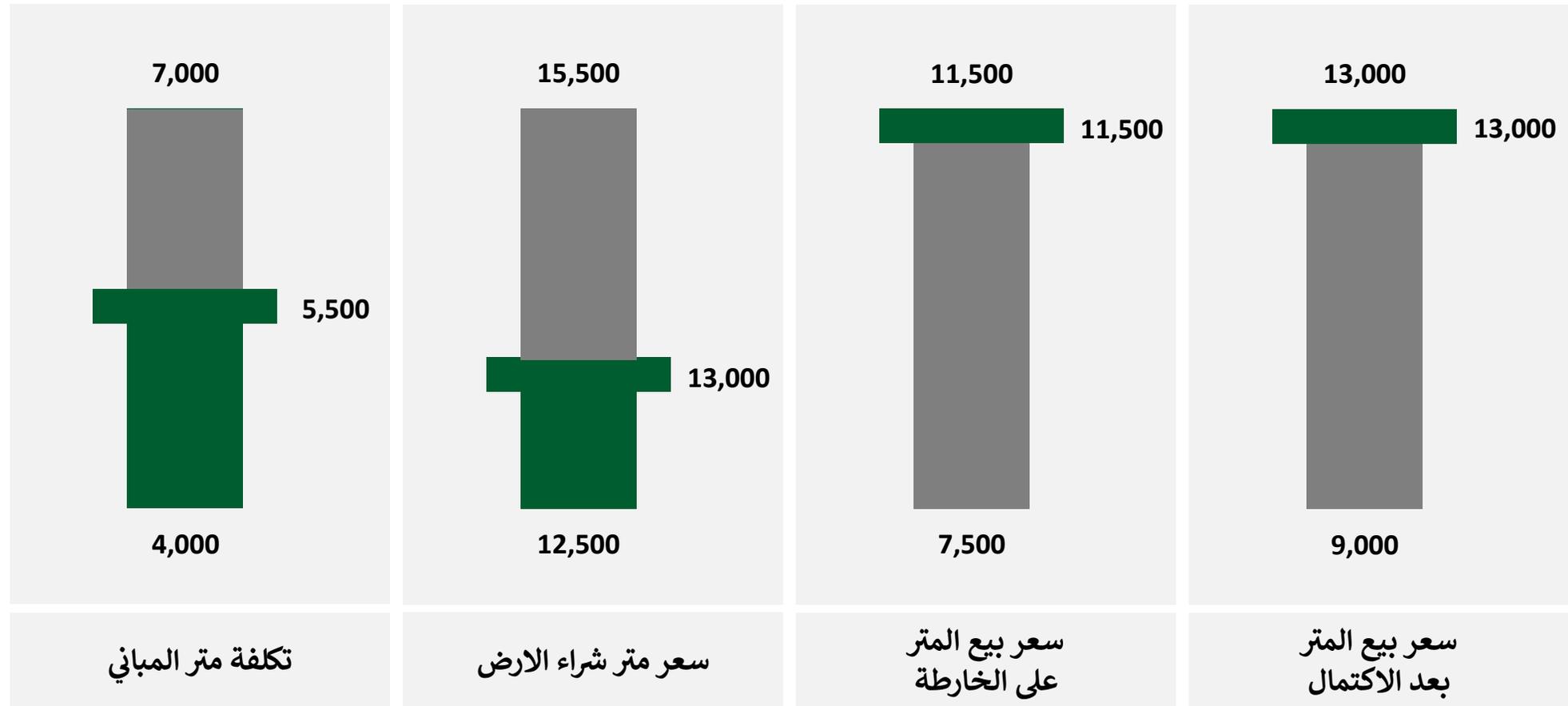
لتحقيق ربح يزيد عن 15% كمعدل عائد داخلي "IRR" فان أسعار البيع على الخارطة يجب ان تساوي او تزيد الـ 11,500 ريال/م² ، ويلاحظ ان الربحية لن تتحقق الا عند الحد الأعلى من أسعار البيع ، مع صعوبة في شراء ارض بسعر مناسب ، وهامش مقبول بتوفير تكاليف البناء

تعليقات و ملاحظات

مدى مقبول
مدى مرفوض

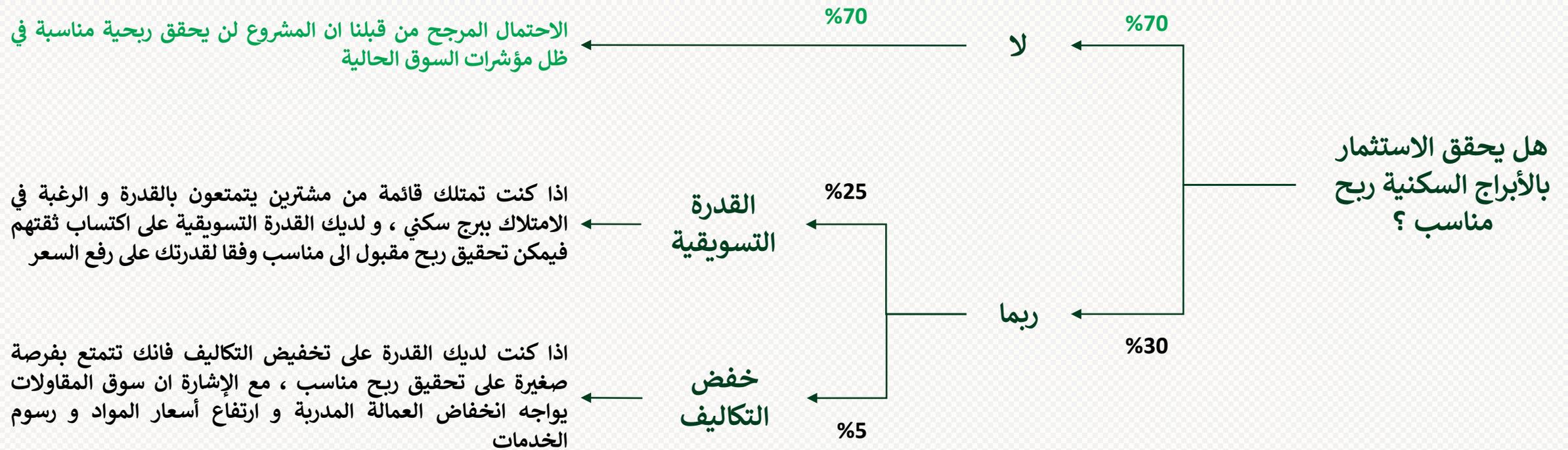
المدى السعري لاهم البنود مع تحديد المدى المقبول لتحقيق ربحية مناسبة

يمكن تحقيق ربحية مناسبة بصعوبة كبيرة لان أسعار البيع التي يتحقق عندها الربح هي بالحد الأقصى كما ان تكلفة الأرض ستتسبب في صعوبة في وجود فرصة مناسبة لكن تكاليف البناء و التطوير يمكن تخفيضها مع وجود مطور ذو خبرة بمشاريع مماثلة



70% نسبة ترجيحنا ان الاستثمار بالأبراج السكنية وفق للمؤشرات الحالية **غير مجدي** ، 25% نسبة تحقيق ربح في حالة وجود قدرة تسويقية استثنائية ، 5% نسبة ترجيح الربحية اذا كان لديك القدرة على تخفيض التكاليف البناء و التطوير

احتماليات تحقيق ربحية مناسبة من الاستثمار بالأبراج السكنية



92% من الشقق التي يزيد المتر بها عن 10,000 ريال/2م متركزة بعقار واحد للفترة من 2015 الى منتصف 2021 **بأكثر من 1,000 صفقة** من حوالي 1,150 صفقة لكامل الفترة مع تركيز كبير للصفقات بعام 2017 و 2018 و عليه تجاهلناها عند تحليل أسعار البيع

تعليقات و ملاحظات

عدد صفقات الشقق التي يساوي او يزيد سعر المتر بها عن 10,000 ريال/2م (2015 - منتصف 2022)

■ يظهر بوضوح ان عدد الصفقات متركز بشدة في العقار رقم 1510 بحي الصحافة بأكثر من 1,000 صفقة لكامل الفترة من اصل 1,150 صفقة.

■ نسبة صفقات العقار 1510 = $1,156 / 1,063 = 92\%$

■ نسبة صفقات الصحافة = $1,156 / 1,122 = 97\%$

■ نخمن ان برج رافال بحي الصحافة هو العقار رقم 1510

■ عام 2017 يمثل اعلى عدد صفقات بأكثر من 650 صفقة بفارق كبير عن 2018 الذي به 268 صفقة و باقي الأعوام كلها اقل من 65 صفقة.

الحي	المخطط	رقم العقار *	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	منتصف 2022	الإجمالي
الصحافة	1863 / أب	1510	-	1	676	264	51	30	30	11	1,063
		1167	-	-	2	1	3	31	10	8	55
		1514	-	-	4	-	-	-	-	-	4
اكتر من 15 حي	اكتر من 19 مخطط	-	7	3	2	3	8	4	4	3	34
الإجمالي	-	-	7	4	684	268	62	65	44	22	1,156

* بيانات وزارة العدل لا تضم رقم للعقار و لكن رقم القطعة ، لكننا بالملاحظة وجدنا ان كافة الشقق المباعة لها رقمين بينهم "/" و قدرنا ان الرقم المتكرر يمثل رقم العقار و عليها قمنا بإتمام اعمال التحليل وفقا لذلك.

تسواك

www.tasswa.com



إن التفكير أصعب الأعمال، وهذا
هو السبب في أن قليلين من
يختارونه كعمل

هنري فورد