المعماري د.
هشام القاسم

اقتصاديات العمارة والتطوير

دليل القرار قبل الالتزام

إصدار 2026



منهج القرار قبل الالتزام

دليل تعليمي مستقل

لا يبدأ التطوير من سعر الأرض أو شكل المبنى منفردًا. يبدأ من توافق الموقع والبرنامج المعماري والمنتج المستهدف والقدرة على التنفيذ وتوقيت النقد. الغرض من هذا الدليل بناء فهم قابل للتطبيق للمفاضلات، وليس إصدار تقييم عقاري أو توصية استثمارية أو دراسة جدوى لمشروع حقيقي.

نموذج تعليمي مستقل: أرض 1,200 م²، بناء إجمالي 2,400 م²، إيراد 12.60 مليون ريال، تكلفة 11.07 مليون، فائض 1.53 مليون. جميع المدخلات التفصيلية افتراضات تعليمية، وليست أسعارًا مرصودة أو نتائج مشروع أو عرض خدمة.

المسار: تثبيت القيود والهدف، توحيد تعريف المساحات، صياغة البدائل، حساب الإيرادات والتكاليف المشروطة بالمدخلات، اختبار التعادل والحساسية، ثم اختبار التوقيت والتحقق الفني. لا تعوض نتيجة حسابية جيدة عن عائق قانوني أو سلامة أو غياب أدلة السوق.

النموذج الأساسي والتكلفة

01 — مدخلات مستقلة قابلة للتتبع

الأرض 1,200 م²؛ مساحة البناء 2,400 م²؛ كفاءة بيعية 75%، أي 1,800 م² بيعية. سعر البيع المفترض 7,000 ريال/م² بيعي. تكلفة الأرض 3,000,000 ريال، البناء المباشر 2,500 ريال/م² مبني، أي 6,000,000 ريال؛ التكاليف الثابتة الأخرى 1,692,000 ريال؛ مصروف البيع 3% من الإيراد.

الإيراد = 1,800 × 7,000 = 12,600,000 ريال. مصروف البيع = 378,000 ريال؛ مجموع التكلفة = 3,000,000 + 6,000,000 + 1,692,000 + 378,000 = 11,070,000 ريال. الفائض = 1,530,000 ريال، والهامش من الإيراد = 12.14%.

التكاليف الأخرى رقم تجميعي تعليمي لا يمثل جدول كميات أو عرض مقاول. لا يتضمن النموذج تمويلًا أو ضريبة مستقلة أو قيمة زمنية في هذا الحساب. الفائض ليس صافي ربح محاسبيًا. يجب بيان محتوى البنود الأخرى وتجنب الازدواج قبل تطبيق الحساب على أي مشروع.

التعادل وحدود الافتراض

02 — قراءة الهامش وسقف تكلفة الأرض الحسابي

التكلفة الثابتة دون مصروف البيع = 10,692,000 ريال. سعر التعادل = التكلفة الثابتة ÷ (المساحة البيعية × 0.97) = 6,123.71 ريال/م² بيعي. عند تثبيت سعر البيع والتكاليف، كفاءة التعادل = 10,692,000 ÷ (2,400 × 7,000 × 0.97) = 65.61%.

لنفترض هامش فائض مستهدفًا 15% من الإيراد. سقف تكلفة الأرض الحسابي = الإيراد × (1 − 3% − 15%) − تكلفة البناء − التكاليف الأخرى = 2,640,000 ريال. يفوق افتراض الأرض الأساسي السقف بـ360,000 ريال. هذا حد داخلي للنموذج وليس تقديرًا لقيمة الأرض أو سعرًا موصى به.

يجب التمييز بين هامش الإيراد والعائد على التكلفة ومعدل العائد الزمني. وقد يتغير سعر المنتج إذا تغير تصميمه. لا تستخدم حد التعادل خارج الفرضيات المحددة، ولا تتخذ قرار شراء بناء على هذه النتيجة التعليمية.

الكفاءة المعمارية والبدائل

03 — التصميم ليس مجرد زيادة المساحة

البديل ب يحافظ افتراضًا على مساحة البناء 2,400 م² ويرفع الكفاءة البيعية إلى 78% (1,872 م²) مع زيادة 140,000 ريال في التكاليف الأخرى. يفترض نفس السعر وتكلفة الأرض والبناء، ومصروف البيع 3%. الإيراد = 13,104,000 ريال. التكلفة = 11,225,120 ريال. الفائض = 1,878,880 ريال.

جسر الفرق: 72 م² × 7,000 = 504,000 ريال إيراد إضافي؛ ناقص 15,120 مصروف بيع إضافي و140,000 تكلفة التعديل = 348,880 ريال زيادة فائض افتراضية. لا يعني ذلك أن البديل ب أفضل هندسيًا أو تجاريًا تلقائيًا.

تحقق من جودة المساحات والحركة والمخارج والخدمات والسلامة والاشتراطات والتكلفة الفعلية وقبول المستخدم. إذا غيرت زيادة الكفاءة المنتج أو السعر أو نظام الإنشاء، يجب إعادة الحساب على أساس موحد. اقرأ مثال RE-08 وبدائل RE-12 لفهم اختلاف المساحة والإيراد والتكلفة.

اختبارات الحساسية والتوقيت

04 — فصل المخاطر بدل إخفائها في متوسط

مع ثبات بقية المدخلات، انخفاض السعر 10% يخفض الفائض إلى 307,800 ريال. زيادة تكلفة البناء المباشرة 10% تخفضه إلى 930,000 ريال. اجتماع انخفاض السعر وزيادة البناء يعطي عجزًا اسميًا 292,200 ريال. عند ارتفاع السعر 10% وانخفاض تكلفة البناء 10% يصبح الفائض 3,352,200 ريال. هذه اختبارات ضغط وليست توقعات.

نموذج تدفقات سنوية مستقل لنفس الإجمالي: عند t0 دفع 3,000,000 ريال، وعند t1 دفع 4,000,000، وعند t2 دفع 3,692,000، وعند t3 تحصيل 12,222,000 بعد مصروف البيع. الفائض الاسمي 1,530,000؛ أقصى عجز تراكمي قبل التمويل 10,692,000 ريال.

عند خصم تعليمي 8% سنويًا تكون القيمة الحالية الصافية ≈ −166,781 ريال. تأخير التحصيل سنة دون تغيير التدفقات الاسمية يخفضها إلى ≈ −885,464 ريال. يظل الفائض الاسمي موجبًا؛ لذلك لا يكفي الهامش للحكم على التوقيت أو قدرة التمويل. افصل الجدول الفعلي عن السيناريو التعليمي.

ملف القرار والتحقق

05 – ما الذي يجب إثباته قبل أي التزام؟

1. تعريف الحق في الموقع والاشتراطات والارتفاقات والخدمات ومخاطر الموقع من مصادر معتمدة، دون افتراض تحقق قانوني. 2. برنامج المستخدم والمتر المربع القابل للبيع أو الاستخدام وتعريف المساحات. 3. مقارنة البدائل بنفس أساس الكميات والجودة والمدة. 4. الأسعار وعروض المقاولين والأعمال غير الظاهرة والضرائب والتمويل وفق المختصين. 5. جدول التدفقات واختبار التأخير والتجاوز وسيناريو مركب.

لكل مدخل: مصدر، تاريخ، مسؤول، ووصف مثبت أو افتراض أو غير متاح. القرار المشروط قد يكون استبعاد البديل أو استمرار دراسة أو انتظار تحقق؛ لا تخلط الافتراض بنتيجة أعمال فعلية. المواد المساندة في الحزمة: RE-06 منهجية المؤشرات، RE-11 التدفقات، RE-12 البدائل، RE-08 حالتان افتراضيتان، RE-10 v1.2 أداة الحساب.

مصادر المنهج: الهيئة العامة للإحصاء (www.stats.gov.sa) ومؤشرات الهيئة العامة للعقار (rei.rega.gov.sa). لا يعيد الدليل نشر جداول سوقية أو رسوم أو نتائج عميل، ولا يمثل رصدًا حديثًا للسوق. الأمثلة للتعلم ولا تغني عن تحقق المختصين.