

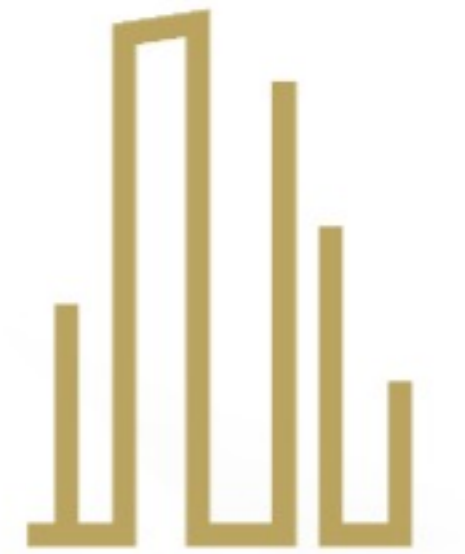
مشروع الجوري دراسة الفرصة الاستثمارية

دراسة تحليلية للقيمة

دراسة خاصة ومملوكة بشكل خاص
لشركة بندر العقارية
جميع الحقوق محفوظة

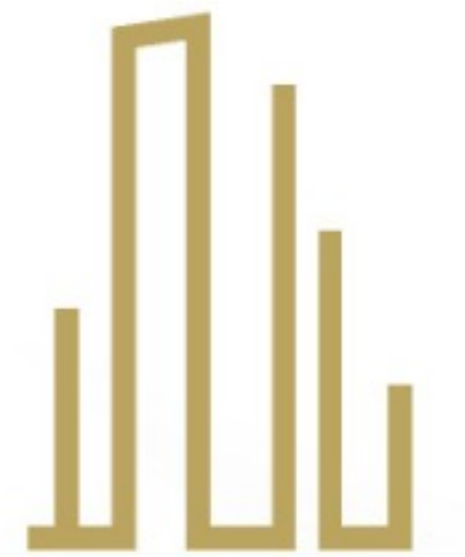
قام بإعداد الدراسة
مكتب شركة فايمارك

2021/08/06



بندر العقارية
Bandar Real Estate

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
١٤٢٨



بندر العقارية
Bandar Real Estate

« تقييم السوق العقارية الحالية

- حجم السوق العقارية والاتجاهات الحالية
- العوامل والمؤثرات الخارجية المرتبطة بالسوق العقاري
- نمو الاقتصاد السعودي
- الدعم الحكومي عبر برامج الإسكان
- التركيبة السكانية
- معدل الفائدة المركزي
- تقييم الفرصة الاستثمارية ودراسة جدواها
- التعرف على مشروع الجوري
- نظرة عامة على مشروع الجوري
- الموقع وخصائصه
- القيمة المضافة للوحدات السكنية
- العائد على الاستثمار وضمن القيمة
- مقارنة معيارية للتكاليف
- العائد على الاستثمار

قائمة المحتويات

جدة تمثل ..

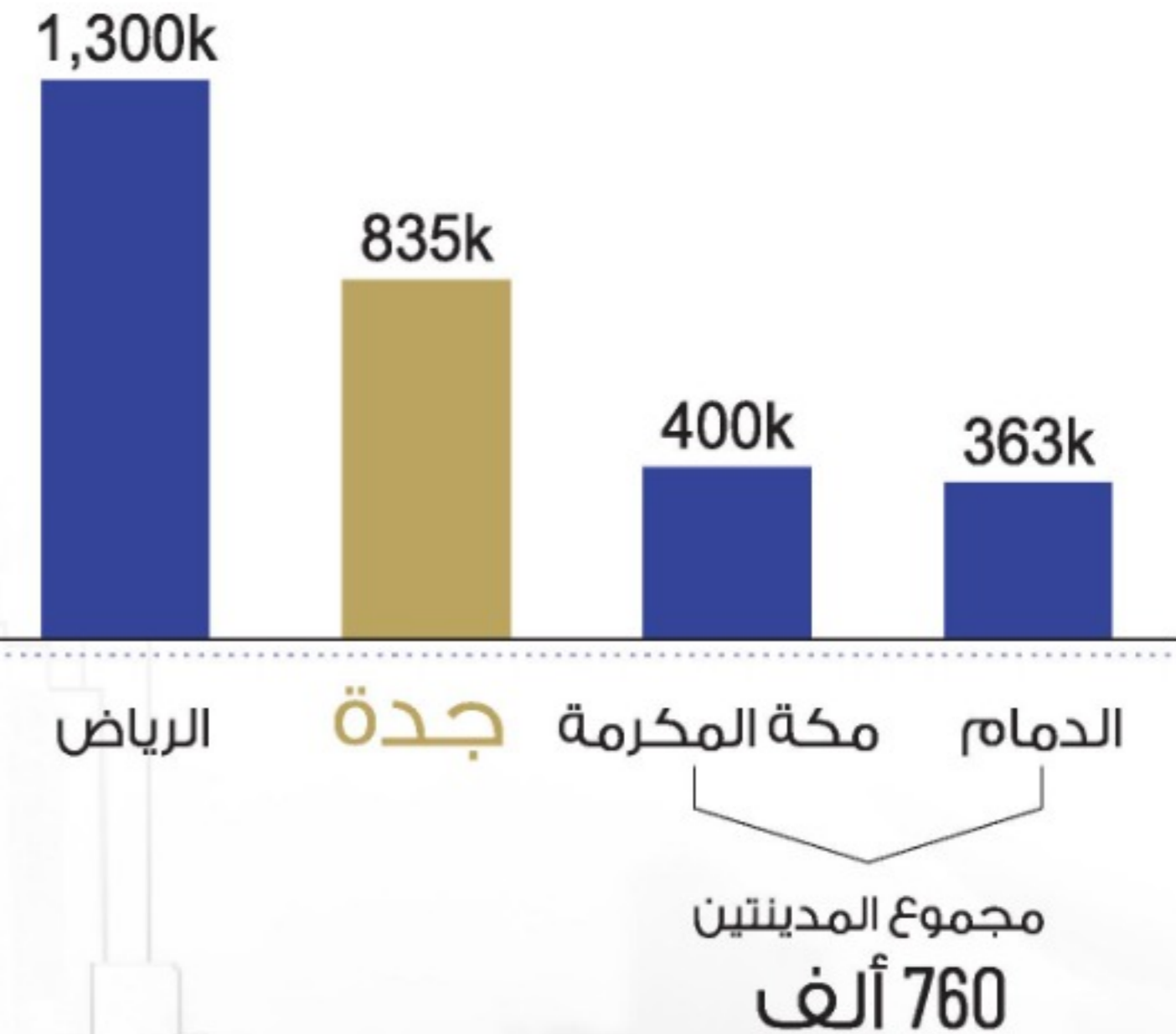
أحد أكبر التجمعات الحضرية في المملكة وتمثل ثاني أكبر سوق عقاري سكني في المملكة متجاوزة مجموع المدينتين التاليتين ...



مدينة جدة تضمنت ما يزيد عن 835 ألف وحدة سكنية بنهاية 2020

مدينة جدة تعد أيقونة تجارية وحضرية على ساحل البحر الأحمر لسكانها البالغ عددهم 4.5 مليون نسمة .

- الميناء الرئيسي في وسط المنطقة الغربية
- تقع على ساحل البحر الأحمر
- تاريخية كونها تعتبر ميناء مكة ومدخل الحجاج
- مركز حضري متنوع الثقافات



المصادر: أبحاث جي ال ال 2021 ، هيئة الإحصاء

من المتوقع أن تبلغ قيمة مبيعات العقارات السكنية

مع نسبة نمو 16%
من العام السابق

21 مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢١

قيمة مبيعات العقارات السكنية في جدة
ما بين 2017-2021 (مليون ريال)



لم تسجل المبيعات انخفاض في القيمة ما بين 2019 و2020 بالرغم من الجائحة وهذا يعطي مؤشر على الاتجاه المتصاعد لعام 2021

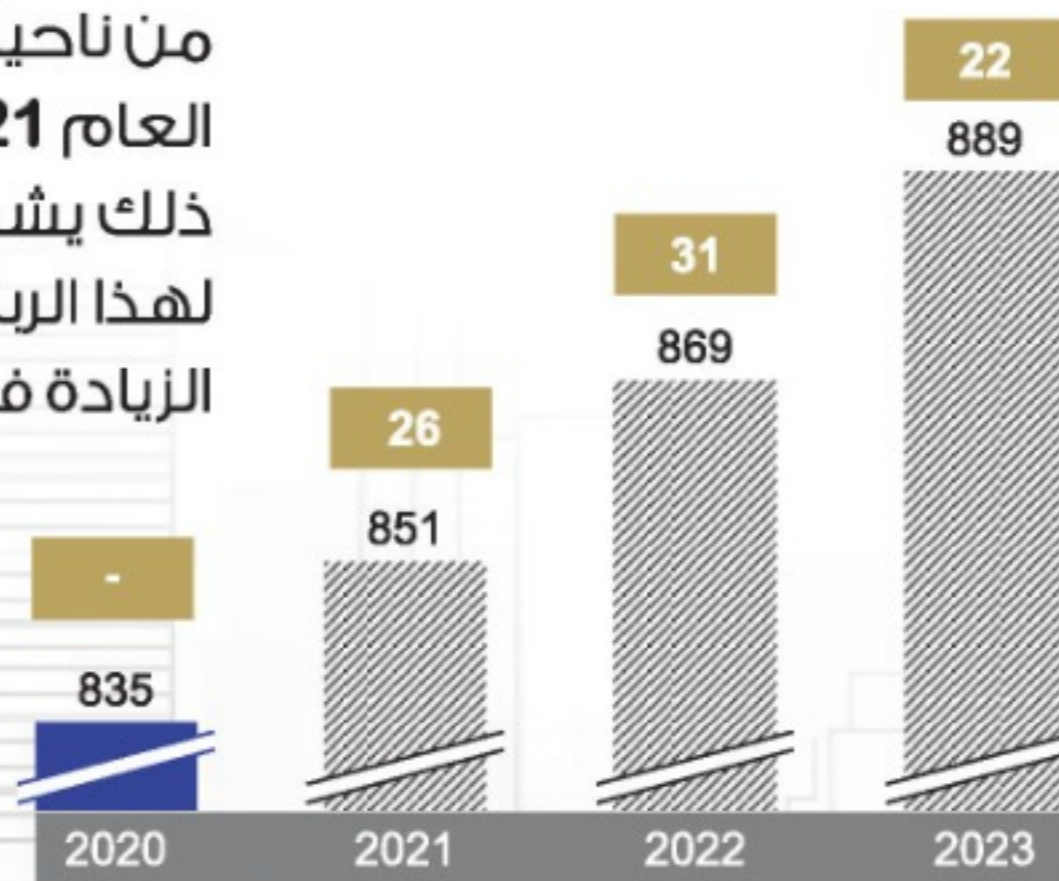
بلغ متوسط مبيعات الفلل خلال السبعة أشهر الأولى من 2021 ما يعادل 1.3 مليون ريال ما يمثل ارتفاعاً بمقدار 44% عن عام 2020

بناء على متوسط مبيعات السبعة أشهر الأولى يتوقع أن يترفع مجموع مبيعات العقارات السكنية ليصل لـ 22.3 مليار ريال خلال 2021

يتوقع أن يستمر الطلب القوي على الوحدات العقارية في جدة للأعوام القادمة متمثلاً بشكل أساسي بالطلب الداخلي مقارنة بالمدن الأخرى

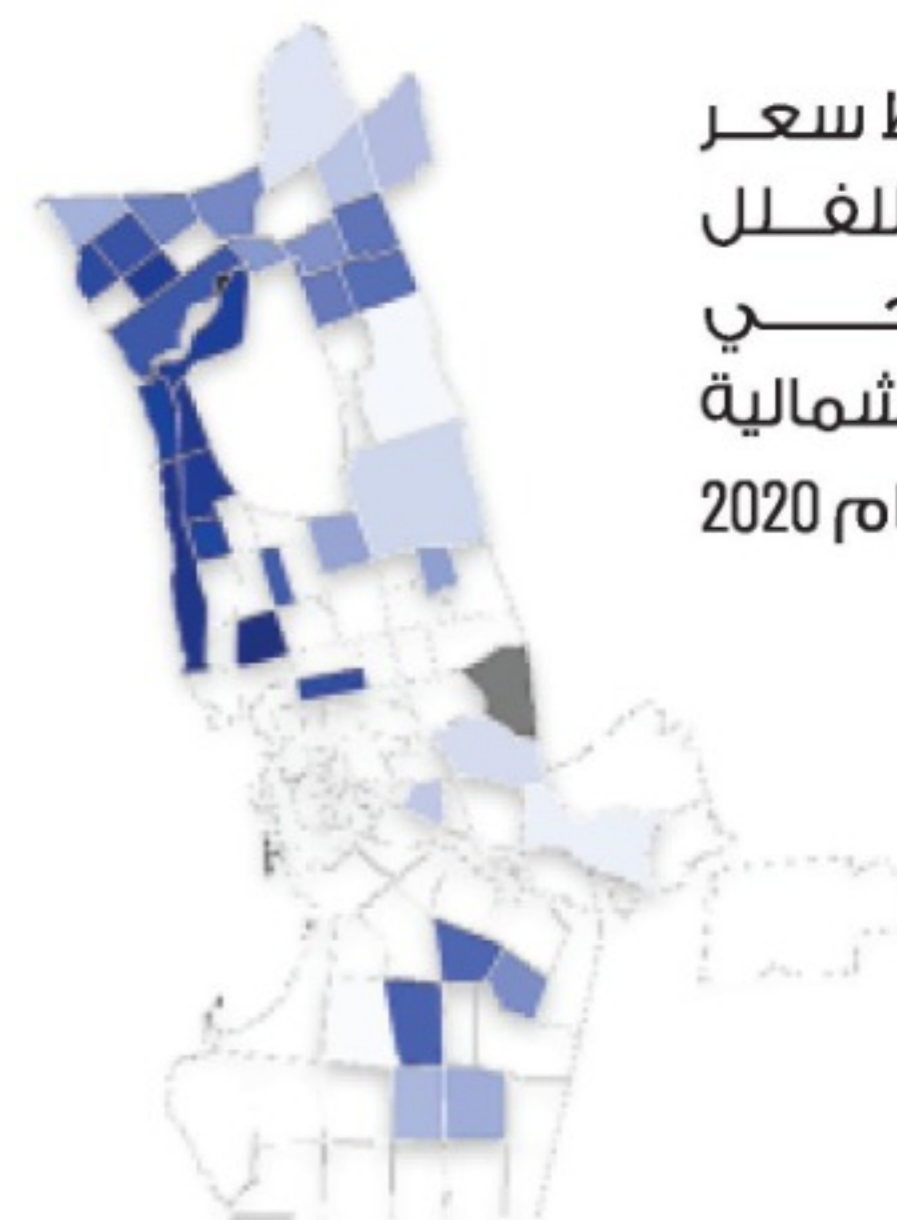
لا يزال المعروض قوياً ، حيث يتوقع زيادة المعروض لحدود 900 ألف وحدة بحلول 2023 المعروض الحالي من الوحدات السكنية (بالآلاف)

من ناحية العرض سجل الربع الأول من العام 2021 زيادة قدرها 2,000 وحدة. ذلك يشكل زيادة قوية في الوحدات لهذا الربع ولكن يتوقع ان يتراجع معدل الزيادة في المعروض في الفترة القادمة



عدد لوحدهات السكنية / تقديرية
المعروض المتوقع من الوحدات السكنية (بالآلاف) XX

~6600 ريال/م²



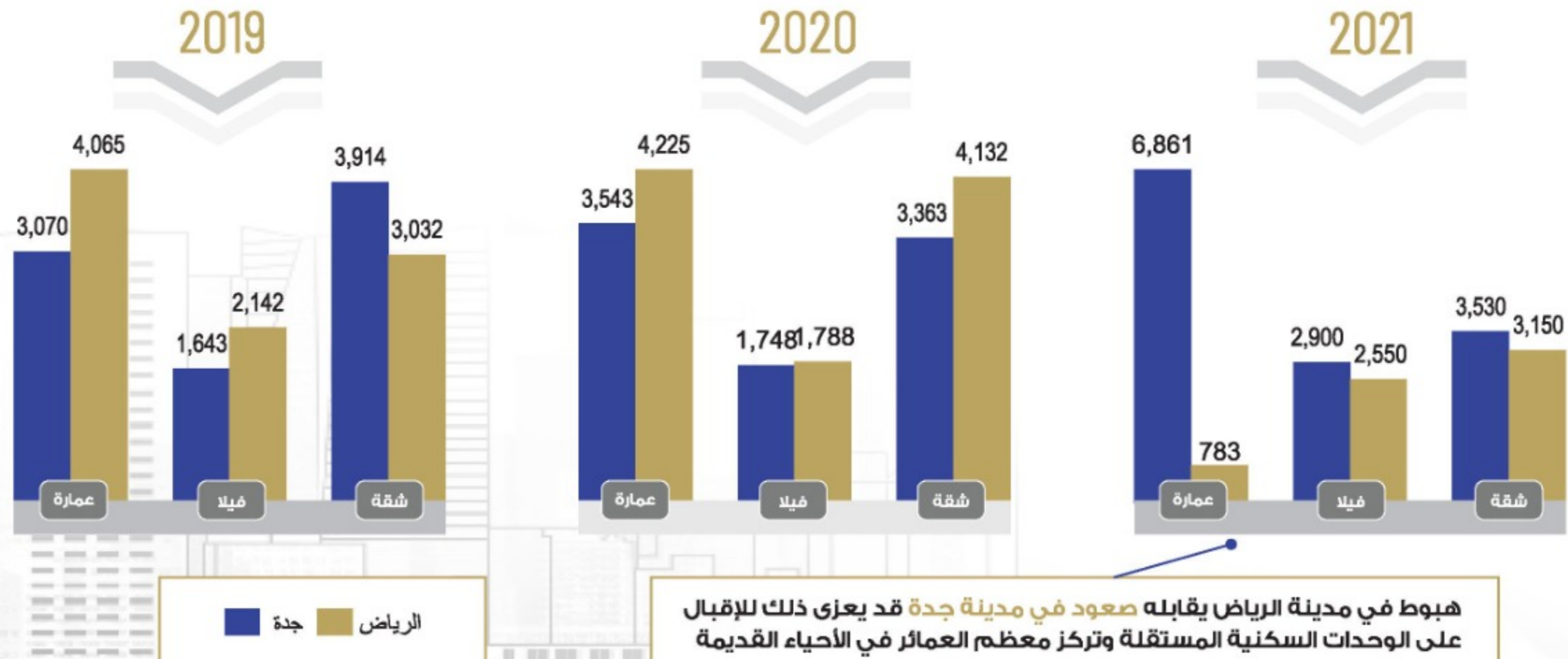
متوسط سعر المتر للفل في أبحر الشمالية خلال عام 2020

خريطة حرارية لأسعار المتر لبيع الفلل في جدة (الأعمق الأعلى)

معلومات دائمة

عند مقارنة متوسط الأسعار في جدة والرياض
نجد أن جدة تمتلك جاذبية للمستثمرين
حيث أن قيمة سعر المتر تتجاوز الرياض في جميع
الفئات السكنية في عام 2021

مقارنة متوسط سعر المتر للعقارات السكنية بين جدة والرياض (ريال سعودي)



- تقييم السوق العقارية الحالية
- حجم السوق العقارية والاتجاهات الحالية
- **العوامل والمؤثرات الخارجية المرتبطة بالسوق العقاري**
- نمو الاقتصاد السعودي
- الدعم الحكومي عبر برامج الإسكان
- التركيبة السكانية
- معدل الفائدة المركزي
- تقييم الفرصة الاستثمارية ودراسة جدواها
- التعرف على مشروع الجوري
- نظرة عامة على مشروع الجوري
- الموقع وخصائصه
- القيمة المضافة للوحدات السكنية
- العائد على الاستثمار وضمن القيمة
- مقارنة معيارية للتكاليف
- العائد على الاستثمار

قائمة المحتويات

لفهم أعمق لأسباب النتائج الآنف ذكرها عن السوق العقارية، لابد من دراسة أربعة عوامل خارجية مؤثرة في السوق بشكل رئيسي وفهم تطلعاتها المستقبلية



الدعم الحكومي عبر برامج الإسكان
الاطلاع على برامج الدعم
الحكومي وآثارها في السوق
العقارية.



نمو الاقتصاد السعودي
فهم التطلعات المستقبلية
لنمو مؤشرات الاقتصاد الكلي
(الناتج الإجمالي المحلي، وأسعار النفط)



معدل الفائدة المركزي
دراسة الارتباط بين معدل الفائدة
والسوق العقارية وتوقعات
معدلات الفائدة المستقبلية.



التركيبة السكانية
يتمتع المجتمع السعودي بتركيبة
سكانية شابة تؤثر على الطلب
في السوق العقارية.

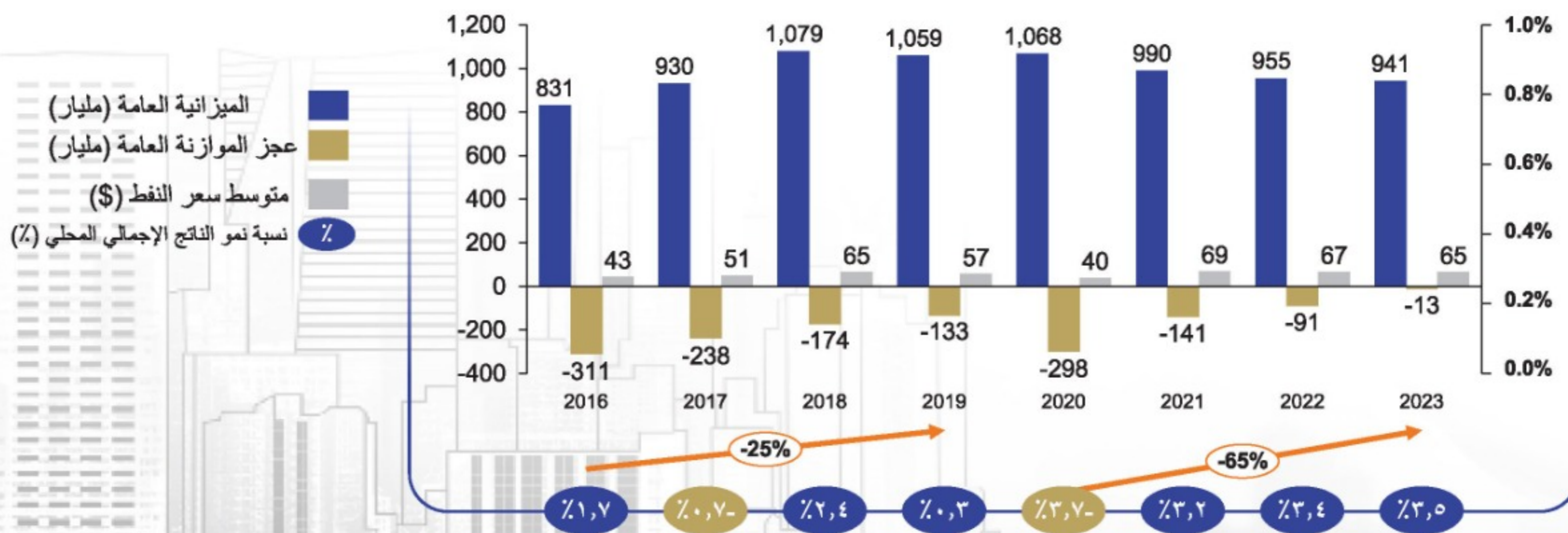
تمكن الاقتصاد السعودي من التكيف مع متوسط سعر منخفض للنفط بالإضافة للمحافظة على مستويات الصرف الحكومية العالية كمحرك للاقتصاد، ويتوقع أن يستمر هذا الاتجاه الإيجابي بحكم التوقعات المستقبلية لسعر النفط والمبادرات لتحسين عجز الموازنة العامة.

تشير توقعات المحللين
إلى بقاء أسعار النفط في
نطاق \$60 على المدى
القصير.

بالرغم من ضعف نمو الناتج
الإجمالي، إلا أنه بنفس الفترة
حافظ السوق العقاري على
النمو بفضل عوامل خارجية
مختلفة، وهو مؤشر على
اضطراد معدلات نمو السوق
العقارية عند نمو الناتج
الإجمالي المحلي.

انخفض مستوى العجز ب
25% على أساس سنوي بين
2016 و 2019 ما يبين الاتجاه
الإيجابي نحو تحقيق التوازن
المالي بحلول 2023

يلاحظ أنه بالرغم من كل
التقلبات والانخفاض في
مستويات أسعار النفط
حافظت الميزانية العامة
على مستوى صرف مرتفع
ويتوقع أن يستمر هذا
المستوى حتى 2023



المصادر: تحليلات Faymark، وزارة المالية بيان الميزانية العامة، البنك الدولي، وكالة الطاقة الأمريكية

عند النظر إلى **الدعم الحكومي** لبرامج الإسكان نجد التزام عميق باستمراريتها على المدى المتوسط

التاريخ المستهدف لانتهاج برنامج الإسكان (تم تمديد برنامج الإسكان للمرحلة الثانية من الرؤية)

عقد تمويلي جديد مستهدف بنهاية 2025

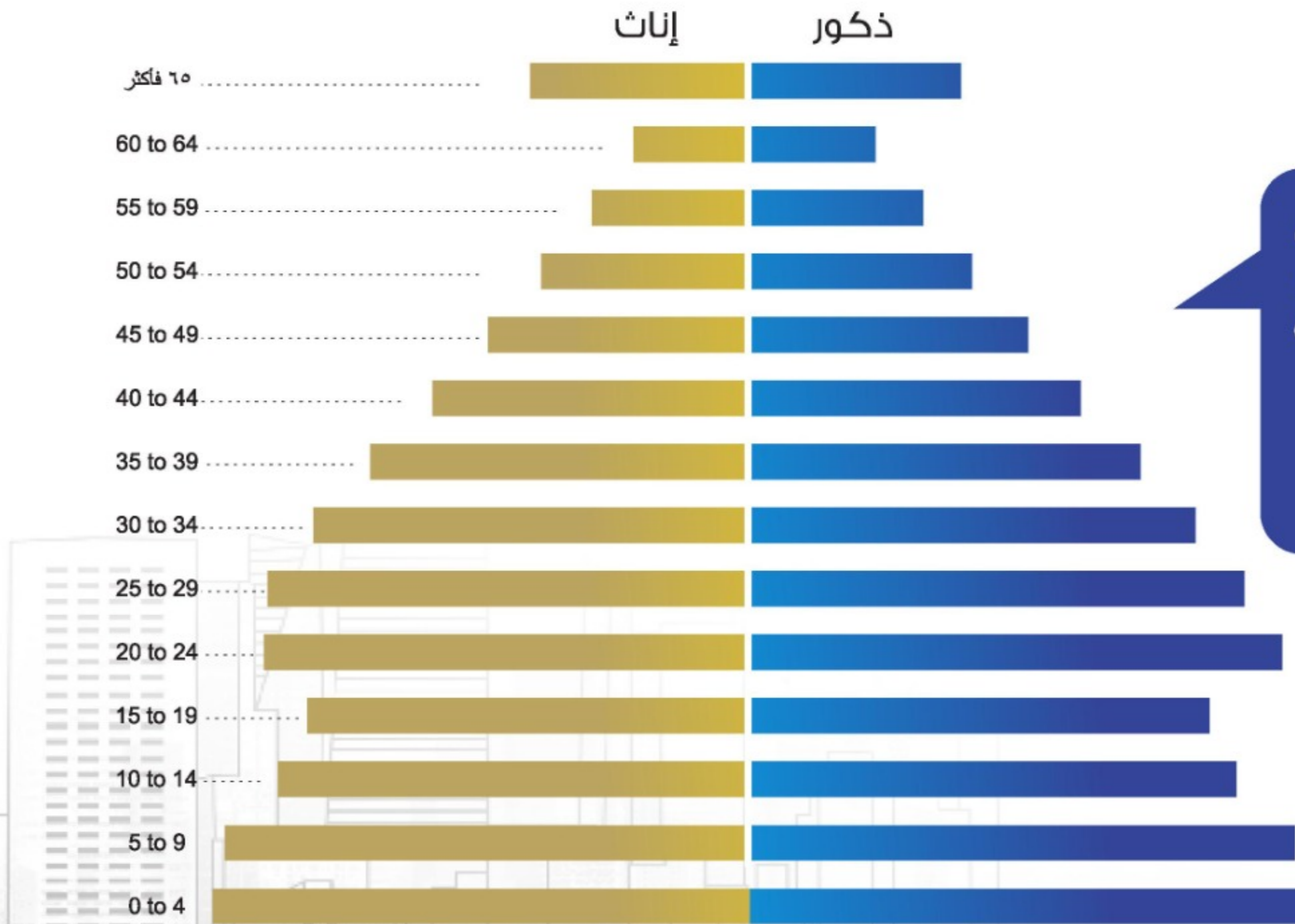
عدد الحلول السكنية المختلفة (منتجات ومبادرات)

تشكل الوحدات والمشاريع المشتركة بين وزارة الإسكان
والقطاع الخاص جانباً يؤدي لزيادة المعروض

رغم ذلك

عدد الوحدات	نوع المنتج	اسم المشروع
21302	شقق	إسكان جدة - روابي الحجاز
8649	شقق	ضاحية الميار - أعالي جدة
8000	شقق	أبحر بارك
6512	شقق	ضاحية الميار - تلال غروب جدة
2606	شقق	ضاحية الجوهرة - بوفارديا سيتي
1912	شقق	إسكان جدة - أبراج بوابة التحلية
1292	شقق	ضاحية الجوهرة - فينان
1248	شقق	إسكان مكة المكرمة - ربي جدة
990	شقق	إسكان جدة - الجوهرة ريزيدنس
828	شقق	جدة قاردنز
412	تاون هاوس وقلل	خيالا - دار سمو
317	فلل	خيالا - المهنددية
83	فلل	قرية موجان
54151	مجموع الوحدات السكنية	

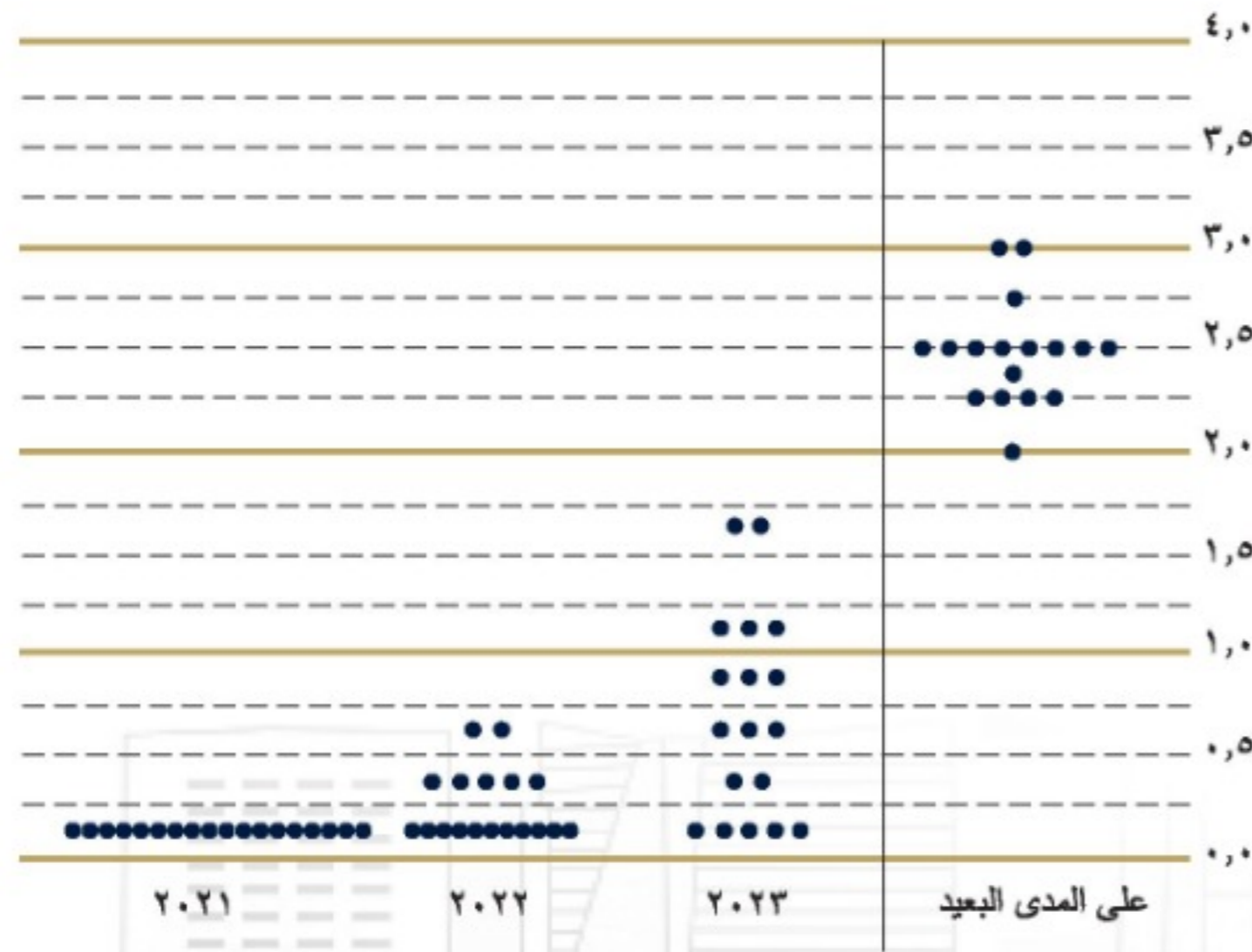
يتميز المجتمع السعودي بتركيبة سكانية شابة تحافظ على استمرار النمو القوي على الوحدات السكنية



تشكل هذه الفئة
المساهمة في الطلب
على الوحدات السكنية
ما نسبته حوال 20%
من السكان
(6 مليون نسبه تقريباً)

ساهمت جائحة كورونا في خفض معدلات الفائدة إلى مستويات غير مسبقة مساهمة في تخفيض تكاليف القروض العقارية، مع توقعات باستمرار الفائدة المنخفضة حتى 2023

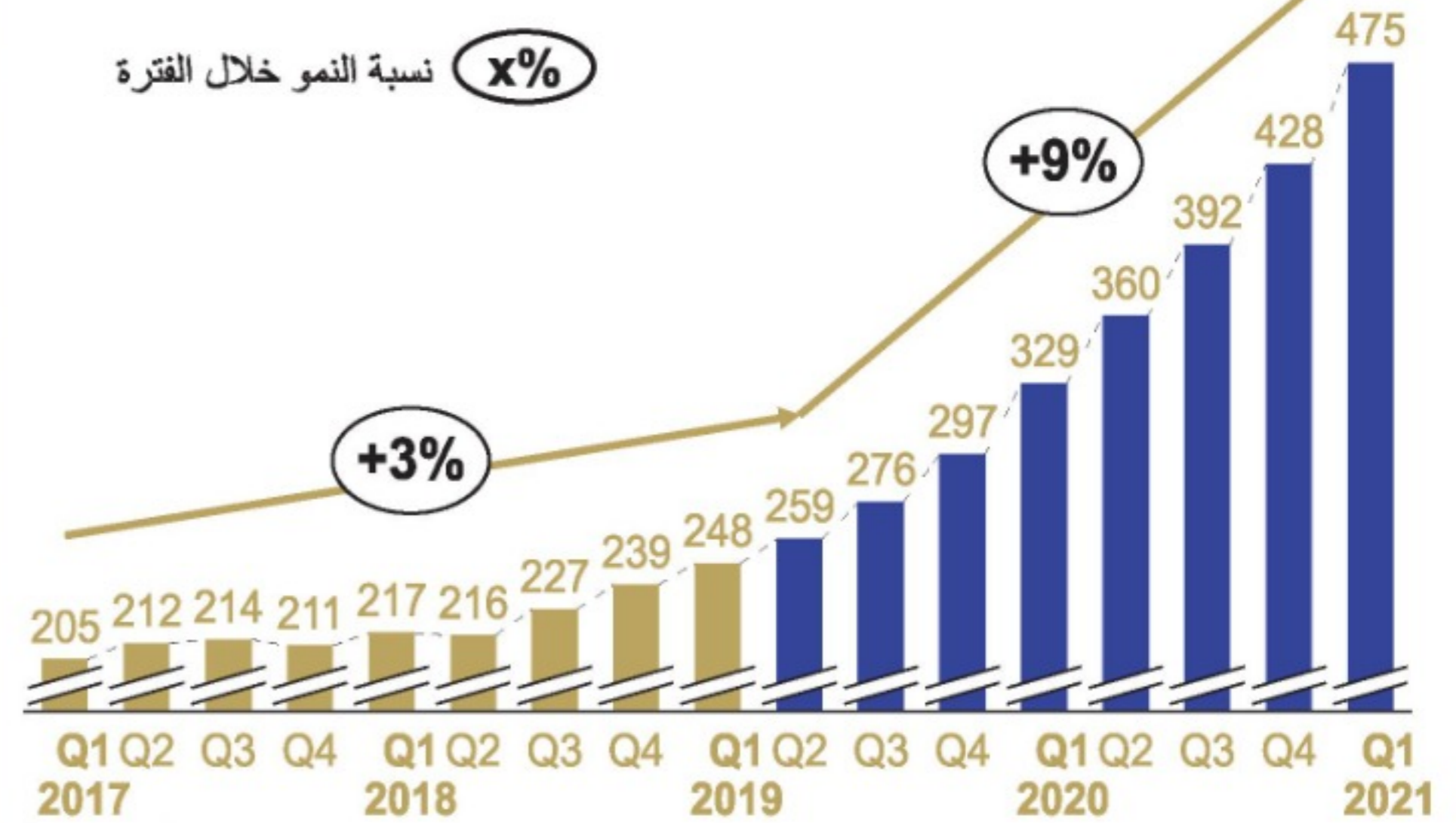
تصويت أعضاء اللجنة الفيدرالية على احتمالية زيادة أسعار الفائدة % - يونيو 2021



يعتقد 13 عضواً في اللجنة الفيدرالية للسوق المفتوحة أن الاحتمال الفيدرالي لن يرفع أسعار الفائدة قبل نهاية عام 2022 مع توقعات بزيادة طفيفة في 2023 تتبع نسبة الفائدة في البنك المركزي السعودي البنك المركزي الفيدرالي لارتباط العملة.

يقود برنامج سكني زيادة الشهية في القروض العقارية خلال العامين الماضيين

القروض العقارية في السعودية (مليار ريال)



نمت القروض العقارية بشكل مضطرد خلال العامين الماضيين. بلغت نسبة النمو في القروض العقارية 27% و32% على التوالي لعامي 2019 و2020. يتوقع لهذا الاتجاه المتصاعد أن يستمر مع استمرار مبادرات وزارة الإسكان، واستمرار انخفاض نسب الفائدة الحالية.

بالرغم من المؤشرات الإيجابية للعوامل المؤثرة على السوق العقاري، تم تحديد عدة مخاطر محتملة وطرق التقليل من خطرهما

01 تقلبات أسعار النفط

يعد هذا أحد المخاطر المحتملة التي قد تضر بأداء الاقتصاد السعودي يعد هذا الخطر منخفضاً حيث يتضح أن الاقتصاد السعودي بنى مقاومة لتقلبات أسعار النفط على المدى المتوسط، وقد رأينا في عام ٢٠٢٠ زيادة في السوق العقاري بالرغم من انهيار أسعار النفط .

أثر الخطر **منخفض**

02 زيادة نسبة الفائدة

يعد هذا أحد المخاطر المحتملة التي قد تضر بأداء القروض العقارية لو حصلت زيادة في أسعار الفائدة فستكون تدريجية ولن ترتفع بشكل كبير يتجاوز ٢٪ قبل ٢٠٢٥

أثر الخطر **منخفض**

03 إيقاف البرامج الحكومية

يعد هذا أحد المخاطر المحتملة التي قد تضر بإقبال الناس على شراء المساكن يعد هذا الخطر متوسطاً حيث التزمت الحكومة باستكمال البرامج حتى عام ٢٠٢٥ بالإضافة لمستهدفات تملك للسكن تصل لنسبة ٧٠٪

أثر الخطر **متوسط**

04 وحدات صندوق الاستثمارات العامة ووزارة الإسكان

يعد هذا أحد المخاطر المحتملة التي تضر بأسعار العقار على المدى المتوسط يعد هذا الخطر مرتفعاً حيث يوجد الآن العديد من المشاريع التطويرية العقارية ما قد يقلل من هوامش الربحية في حال انخفاض الطلب لأي عامل مفاجئ .

أثر الخطر **مرتفع**

- تقييم السوق العقارية الحالية
- حجم السوق العقارية والاتجاهات الحالية
- العوامل والمؤثرات الخارجية المرتبطة بالسوق العقاري
- نمو الاقتصاد السعودي
- الدعم الحكومي عبر برامج الإسكان
- التركيبة السكانية
- معدل الفائدة المركزي

« تقييم الفرصة الاستثمارية ودراسة جدواها

■ التعرف على مشروع الجوري

- نظرة عامة على مشروع الجوري
- الموقع وخصائصه
- القيمة المضافة للوحدات السكنية
- العائد على الاستثمار وضمان القيمة
- مقارنة معيارية للتكاليف
- العائد على الاستثمار

قائمة المحتويات



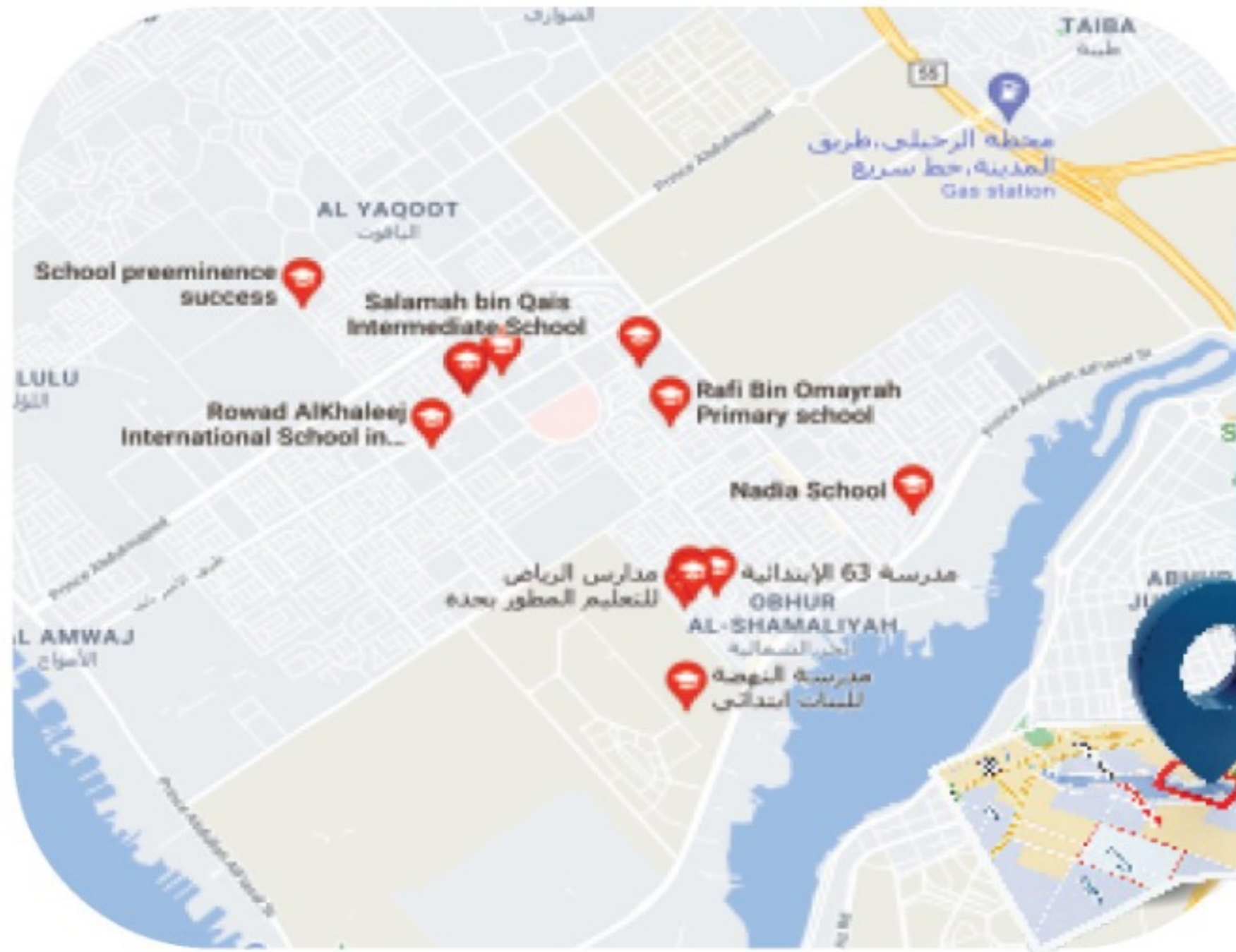
استحضار: مشروع الجوري هو مشروع عقاري سكني

يستهدف تقديم مفهوم جديد للسكن الحديث

والمناسب لاحتياجات العائلة السعودية

نوع الوحدات	مساحات البناء	موقع المشروع	المنطقة والمدينة
فلل	2280 م ²	أبهر الشمالية حي الشراع	منطقة مكة المكرمة مدينة جدة
ضمانات الفلل	مواصفات البناء	الوحدات السكنية	الفئة المستهدفة
الانشاءات والسباكة والكهرباء	التصميم الفاخر والحديث مع تشطيب عالي الجودة	6 وحدات سكنية	عوائل ذات دخل أعلى من المتوسط إلى مرتفع





بالإضافة لذلك،
يقع الموقع ضمن
حي يتمتع بجودة
عالية من الخدمات
العامّة

الطرق الرئيسية داخل الحي والمدارس المجاورة

مغطى بالكامل
بشبكة الكهرباء
والماء الحكومية

الماء والكهرباء

أكثر من 10 مدارس
ضمن مسافة
7 دقائق.

المدارس

توافر التموينيات
والمطاعم
في الحي.

الخدمات التجارية

توافر عدة شوارع
رئيسية ترتبط
بطريق المدينة
السريع.

النقل

يعتمد مشروع الجوري 1 على عدة عوامل رئيسية **لخلق قيمة** **مضافة للعملاء** المحتملين الأمر الذي ينعكس على العوائد المستقبلية للملاك

أعلى مواصفات البناء

بناد بأعلى جودة مع تشطيب فاخر،
ويتم توثيق مراحل البناء بالكاميرات لتوثيق
أماكن الأعمدة والانشاءات ما يعطي
الزبائن معرفة أكبر بالمسكن

ضمانات على الفلل

يتم تقديم ضمانات على الانشاءات
والسباكة والكهرباء ويتم تزويد العميل
بكافة فواتير الفيلا الخاصة به

مرافق المباني

تصميم المباني لتحتوي على
مرافق عصرية مميزة: غرفة سينما،
صالة رياضية، مسبح، شرفات،
بالإضافة لنظام المنازل الذكية

التصميم الفاخر

تصاميم مميزة وواجهات عصرية،
بالإضافة لتقسيمات الغرف
بناء على تصاميم حديثة

التصميم الداخلي والتأثيث

يعرض مشروع الجوري الفرصة
للعلماء الراغبين في تصميم الفيلا وتأثيثها
عبر مكتب تصميم ديكور على أعلى
وأرقى مستويات الفخامة

القيمة المضافة
لمشروع الجوري

- تقييم السوق العقارية الحالية
- حجم السوق العقارية والاتجاهات الحالية
- العوامل والمؤثرات الخارجية المرتبطة بالسوق العقاري
- نمو الاقتصاد السعودي
- الدعم الحكومي عبر برامج الإسكان
- التركيبة السكانية
- معدل الفائدة المركزي
- **تقييم الفرصة الاستثمارية ودراسة جدواها**
- التعرف على مشروع الجوري
- نظرة عامة على مشروع الجوري
- الموقع وخصائصه
- القيمة المضافة للوحدات السكنية
- **« العائد على الاستثمار و ضمان القيمة**
- مقارنة معيارية للتكاليف
- العائد على الاستثمار

قائمة المحتويات

يعتمد ضمان قيمة المشروع والعائد على الاستثمار

على فهم ثلاثة عوامل رئيسية هي :

التكاليف - استراتيجية التسعير - مدة البيع

- تقدير المدة الزمنية اللازمة لتحقيق العائد على الاستثمار
- فهم العائد علي الاستثمار على المدى الطويل

فترة البيع

- فهم أسعار البيع في المنطقة وارتباط القيمة المضافة بالسعر النهائي
- مقارنة هوامش الربح مقارنة بالأحياء الأخرى

استراتيجية التسعير

- فهم هيكله التكاليف الأساسية
- فهم أنواع التكاليف: المشتركة والمتغيرة المرتبطة بالموقع

التكاليف

تغطي التكاليف قيمة التكاليف المشتركة والمرتبطة ببناء الفلل السكنية،
بالإضافة للتكاليف المتغيرة بحسب الموقع ...

للتكاليف المتغيرة (بحسب الموقع)

الأرض

تراوح سعر المتر في المنطقة من 2100 إلى 2500 ريال
متوسط أسعار الأراضي في 2021 بلغ 2500 ريال
وتم تحديد قطعة أرض مستهدفة للبناء بالمرحلة
الأولى بسعر 2400 ريال للمتر المربع من الأرض

التكاليف المشتركة (غير متغيرة بتغير الموقع)

تكاليف البناء المعيارية 1

يتم تقدير تكلفة البناء المعيارية وفق المعادلة التالية:
= المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع
ويتم تصنيف الفلل السكنية في السعودية لثلاثة فئات:

- فئة أ: 4000-3000 ريال سعودي
- فئة ب: 2700-2200 ريال سعودي
- فئة ج: 2000-1600 ريال سعودي

في حالة مشروع الجوري سيكون البناء من الفئة ب
وسيتم بناء سيناريو تكاليف باستخدام المتوسط
2500 ريال للمتر المربع من مسطحات البناء

بناء على هذه الافتراضات:

يبلغ سعر الوحدة السكنية والتي مساحتها 300م مربع وتبلغ مساحة البناء
فيها 380م مربع: 1,670,000 ريال سعودي

معلومات داعمة: تفاصيل تكاليف الوحدة السكنية

تكاليف البناء

ما الذي تشمله أسعار البناء؟

- تشمل الأسعار في الشريحة السابقة الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول
- تشمل الأسعار أيضاً جميع تكاليف الإنشاءات بما فيها الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام
- لا تشمل الأسعار تكاليف التمويل

كم تبلغ التكلفة الكلية بناء على الافتراضات السابقة؟

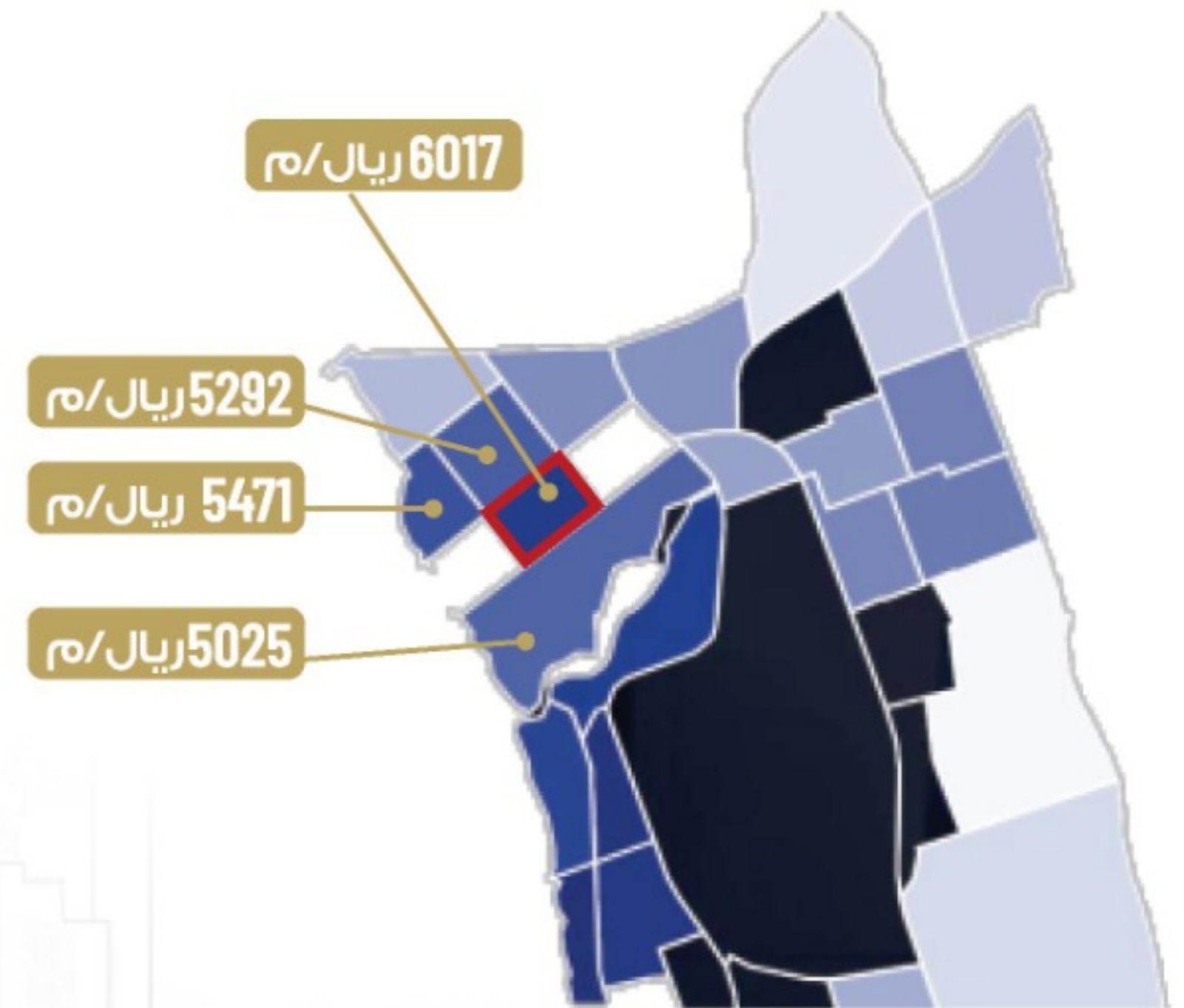
- يتم تقدير قيمة العقار من خلال المعادلة التالية: $\text{قيمة الأرض} + \text{قيمة المبنى}$
- قيمة الأرض لكل وحدة: مساحة الأرض لكل وحدة \times قيمة المتر المربع للأرض:
 $300\text{م} \times 2400 \text{ ريال/م} = 720,000 \text{ ريال سعودي.}$
- قيمة المبنى لكل وحدة: مساحة مسطحات البناء \times التكلفة التقديرية للمتر المربع:
 $380\text{م} \times 2500 \text{ ريال/م} = 950,000 \text{ ريال سعودي}$
- القيمة التقديرية المتحفظة للوحدة السكنية: $1,670,000 \text{ ريال سعودي}$
(التكلفة التقديرية للمتر المربع من مساحة الأرض $5570 \text{ ريال لكل متر}$)

المصدر: الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2019، مدخلات مشروع الجوري، تحليلات Faymark، وزارة العدل

لدراسة استراتيجية التسعير تم النظر لمتوسط الأسعار في المنطقة وفهم أثر القيمة المضافة على السعر النهائي

- يعد متوسط سعر البيع لوحدات الفلل في حي الشراع أعلى من متوسط الأحياء المجاورة
- قد يعزى ذلك لوجود الطرق الرئيسية التي تخدم منطقة أبحر الشمالية داخل/على حدود حي الشراع
- بالإضافة للنهضة العمرانية الحالية الموجودة في حي الشراع والتي شملت معظم مناطقه

الخطوة التالية هي:
كيف يتم تقدير سعر البيع النهائي
مقارنة بالمتوسط ؟



بناء على متوسطات سعر البيع...

تم احتساب ثلاثة سيناريوهات مختلفة لتكون هوامش الأرباح ما بين 8% و 30%.

المتفائل

30%

- في هذا السيناريو يتم إضافة هامش أعلى للقيمة المضافة وهامش للتضخم
- تتم إضافة 5% لمعامل التضخم، و15% للقيمة المضافة للوحدات السكنية، ويكون قيمة البيع النهائية للمتر المربع: 7220 ريال.
- ما يعني هامش ربح 1400 للمتر المربع (قيمة الأرباح لكل وحدة 496 ألف ريال)
- هذا السيناريو متفائل لكنه ليس مستبعد حيث أنه يفترض:
- بيع الوحدات السكنية المميزة بنسبة تميز 15% مقابل الجودة
- وجود معدل تضخم سنوي بمقدار 2% تكلفة متحفظة عند الحد الأعلى.

المتوسط

24%

- في هذا السيناريو يتم إضافة هامش للقيمة المضافة وهامش للتضخم
- تتم إضافة 5% لمعامل التضخم، و10% للقيمة المضافة للوحدات السكنية، ويكون قيمة البيع النهائية للمتر المربع: 6920 ريال
- ما يعني هامش ربح 1100 للمتر المربع (قيمة الأرباح لكل وحدة 400 ألف ريال)
- هذا السيناريو هو الأقرب للواقع حيث أنه يفترض:
- بيع الوحدات السكنية المميزة بسعر أعلى بنسبة 10% مقابل جودة عالية
- وجود معدل تضخم سنوي بمقدار 2%
- تكلفة متحفظة عند الحد الأعلى.

المتشائم

8%

- في هذا السيناريو يكون سعر البيع النهائي مطابق لمتوسط سعر البيع في حي الشراع
- يكون قيمة البيع النهائية للمتر المربع: 6017 ريال
- ما يعني هامش ربح 197 للمتر المربع (قيمة الأرباح لكل وحدة 135 ألف ريال)
- هذا السيناريو مستبعد جداً حيث أنه يفترض:
- بيع الوحدات السكنية المميزة بسعر متوسط الوحدات ودون أي إضافة
- ثبات أسعار العقار حتى اكتمال التنفيذ ما يعني عدم وجود تضخم
- تكلفة متحفظة عند الحد الأعلى

معلومات داعمة:


يتضح عدم وجود أثر سلبي لارتفاع أسعار الأراضي في حي الشراع مقارنة ببقية الأحياء


مقارنة متوسط سعر الأرض لسعر البيع النهائي في أحياء مجاورة مختارة (ريال/متر)

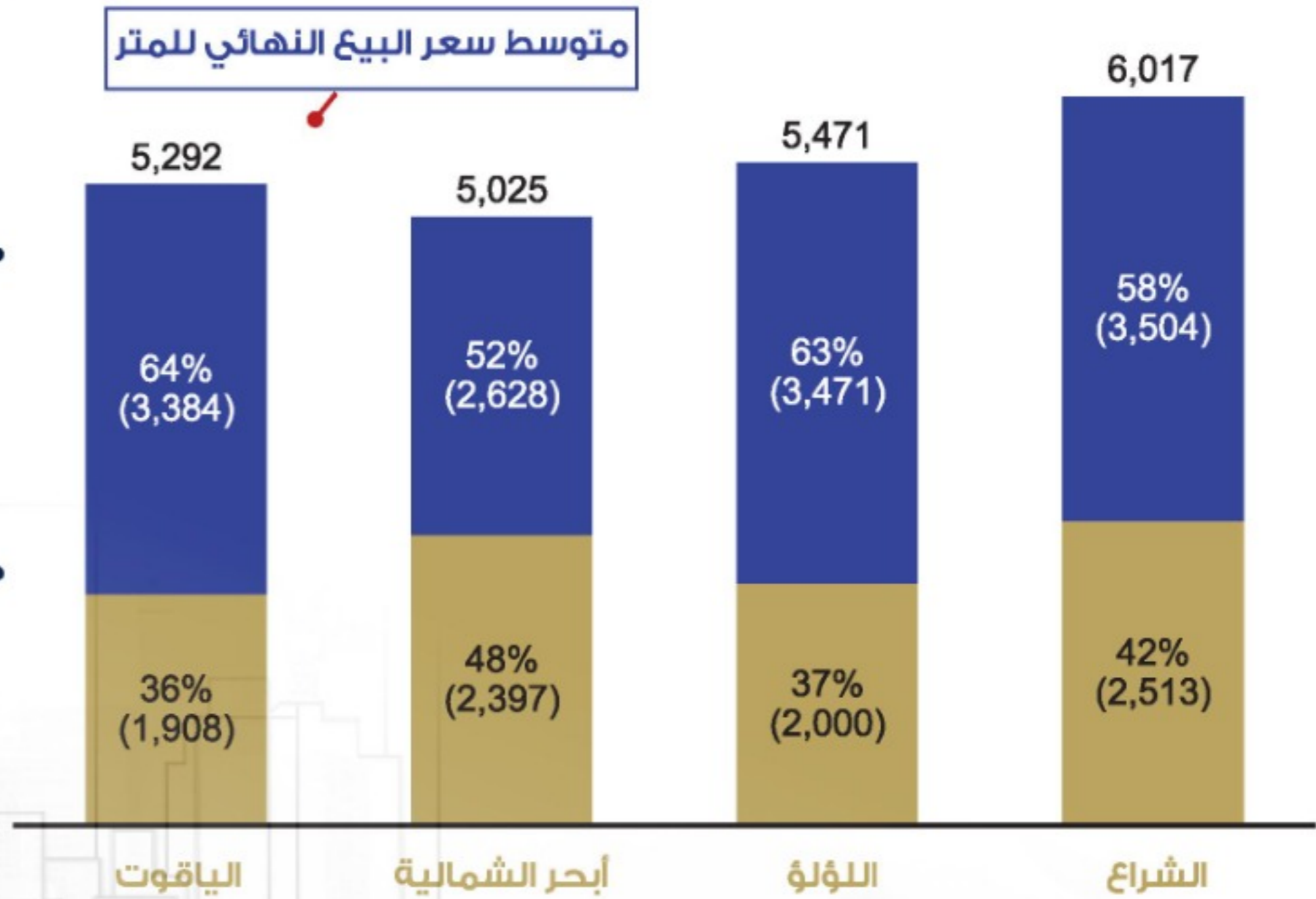
- يشكل معدل الامتياز مؤشراً للاستثمار لكل حي: هامش البيع / سعر الأرض (كم ريال تحصل عليه لكل ريال تدفعه في الأرض على افتراض ثبات قيمة البناء بين الأحياء)

• معدل الامتياز للأحياء في الرسم :

- الياقوت: ١,٧٧
- أبحر الشمالية: ١,١٠
- اللؤلؤ: ١,٧٣
- الشراع: ١,٤٠
- نجد أن معدل الامتياز يعد مقبولاً في حي الشراع بالرغم من ارتفاع متوسط سعر الأرض

هامش البيع (الفرق بين متوسط البيع ومتوسط سعر المتر) 

متوسط سعر صفقات الأراضي السكنية (ريال/متر) 



المصدر: تحليلات Faymark، وزارة العدل، المؤشرات العقارية

مدة البيع تعد عاملاً مهماً حيث يتحقق العائد الحقيقي بعد البيع،

ويظهر من التحليلات التي تمت على السوق العقاري وجود مؤشرات تدعم وجود فجوة بين العرض والطلب

التركيبة السكانية الشابة

- تشكل الفئة المساهمة على الطلب المستقبلي في الوحدات السكنية (20-34) ما نسبته حوالي 20% من السكان؛ (6 مليون نسمة تقريباً)
- تحافظ التركيبة السكانية الشابة على نسبة تملك دون 60% ما يعني استمرار الطلب

استمرار الفائدة المنخفضة على المدى المتوسط

- يتوقع استمرار الفائدة المركزية المنخفضة (دون 1.5%) حتى 2023
- تساهم الفائدة المنخفضة في بقاء الأموال في الاقتصاد والاستثمارات
- بالإضافة لتحفيز الأفراد للاستفادة من الفرصة باللجوء للرهن العقاري

استمرار الدعم الحكومي

- التاريخ المستهدف لانتهاج برنامج الإسكان هو عام 2025 (تم تمديد برنامج الإسكان للمرحلة الثانية من الرؤية)
- تستهدف برامج الدعم الحكومي 355 ألف عقد تمويلي جديد بنهاية 2025

تساعد هذه الاعتبارات على بقاء العرض في موضع توازن / ضعف مقابل الطلب ما يعني استمرار الدوران العقاري ضمن مدد زمنية قصيرة

تم تحديد عدة مخاطر وافتراضات قد تؤثر على تحقق العائد من الاستثمار



التفاصيل وإجراءات التحوط

أبرز المخاطر

وصف الخطر : حصول تكاليف إضافية خلال عملية التنفيذ
احتمالية الخطر : **منخفضة**
إجراء التحوط : سيتم تطوير خطة تنفيذ وإجراء عمليات تواصل مستمرة مع المستثمرين لضمان وجود وضوح في الرؤية وأي تغييرات في هيكله التكاليف

حصول تكاليف غير متوقعة

وصف الخطر : تقلب أسعار الأراضي ما قد يخفض سعر البيع النهائي
احتمالية الخطر : **متوسطة**
إجراء التحوط : قد يكون هناك تقلبات على المدى القصير في أسعار العقار ولكن الاتجاه صاعد على المدى المتوسط، سيعمل التضخم على تقليل هذا الأثر

تقلبات أسعار الأراضي

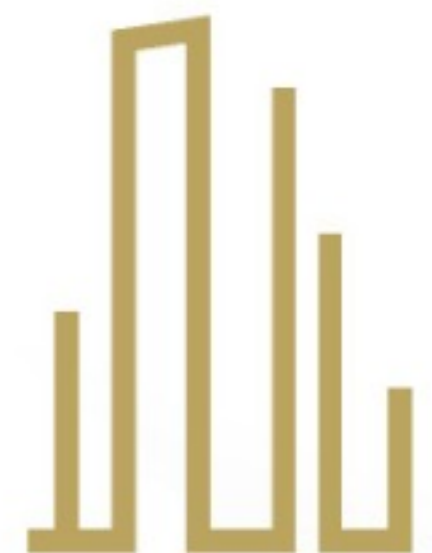
وصف الخطر : قلة الإقبال على الحلول السكنية الجاهزة
احتمالية الخطر : **منخفضة**
إجراء التحوط : التسويق المبكر للوحدات السكنية عند بدء الإنشاء وتقديم الضمانات المميزة والمباشرة لتكون هناك ميزة تنافسية

قلة الإقبال

وصف الخطر : تأخر تسليم الوحدات ما يعني تأخر البيع أو غرامات في حال البيع قبل الانتهاء
احتمالية الخطر : **منخفضة**
إجراء التحوط : تم اختيار مقاول ذو سجل مميز وسيتم تطوير خطة تنفيذ وإجراء عمليات تواصل مستمرة مع المستثمرين لضمان وجود وضوح في الرؤية وأي تغييرات في هيكله التكاليف

تأخر تسليم الوحدات

شركتنا



بندر العقارية
Bandar Real Estate