

بندر العقارية
Bandar Real Estate

دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليغنت KAYAN ELEGANT

مايو 2022

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع معنا باتا استخدامها دون اذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليغنت Kayan Elegant



بندر العقارية
Bandar Real Estate



بندر العقارية Bandar Real Estate

فاه باعداد هذه الدراسة
مكتب عاصم الرحيلي للاستشارات المالية والاقتصادية

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع معنا باتا استخدامها دون اذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليمنت Kayan Elegant





« تحليل السوق العقارية والتوجهات الحالية

- العوامل والمؤثرات الخارجية المتربطة بالسوق العقاري
- نظرة عامة على الفرصة الاستثمارية
- العائد على الاستثمار وضمان القيمة

جدول المحتويات

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant





الوضع الراهن



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



مدينة جدة هي ثاني أكبر سوق عقاري في المملكة بعد الرياض بعدد وحدات سكنية 846 ألف وحدة حتى الربع الأول من العام 2022 ونمو 2% على أساس سنوي

- إعادة تخطيط الأحياء وإزالة بعضها
- تغيير في تفضيلات العملاء للمساكن
- طلب عالي على المساكن في شمال شرق وجنوب المدينة
- معروض قليل يشكل فرصة جيدة للاستثمار العقاري



المعروض حتى الفترة ■ المتوقع تسليمه في 2022

المعروض العقاري في مدينة الرياض

2000 الربع الأول 2022

وحدة اضافية

45 ألف وحدة سكنية
1.4 مليون وحدة

نمو على أساس سنوي 5%
نمو على أساس سنوي 3%

متوسط البيع متوسط التأجير

المعروض العقاري في مدينة جدة

2000 الربع الأول 2022

وحدة اضافية

9 آلاف وحدة سكنية
846 ألف وحدة

نمو على أساس سنوي 2%
نمو على أساس سنوي 5%

متوسط البيع متوسط التأجير

غالبية المعروض المسلم في الربع الأول من العام الجاري هو من مشاريع وزارة الإسكان وهذا يشكل فرصة للمطورين في القطاع الخاص للمساهمة في زيادة المعروض والانتعاش من الطلب العالي على المساكن.

المصدر: وزارة العدل، تقارير نايت فرانك، تقارير جي ال ال، تحليلات شركة بندر العقارية

المصدر: وزارة العدل، تقارير نايت فرانك، تقارير جي ال ال، تحليلات شركة بندر العقارية

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة
خاص
دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant

نلاحظ ارتفاع في أسعار التأجير للشقق وانخفاض بأسعار بيع الفلل
والذي يوحي بمشكلة في القدرة على تحمل تكاليف شراء فلل
جديدة ويمثل فرصة لخدمة فئات مستهدفة جديدة غير مخدومة

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع معنا باتا استخدامها دون اذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليمنت Kayan Elegant



ملاحظات جوهرية

يوجد فارق كبير على الطلب بين الشقق والفلل ونعزو ذلك الى قدرة الأفراد المادية على تحمل التكاليف العالية للفلل

العديد من الأفراد في جدة انتقلوا للعمل والعيش في مدينة الرياض والذي أثر على التوازن الطبيعي بين الشقق والفلل



مؤشرات عقارية استدلالية عن السوق متوسطات أسعار البيع، جدة

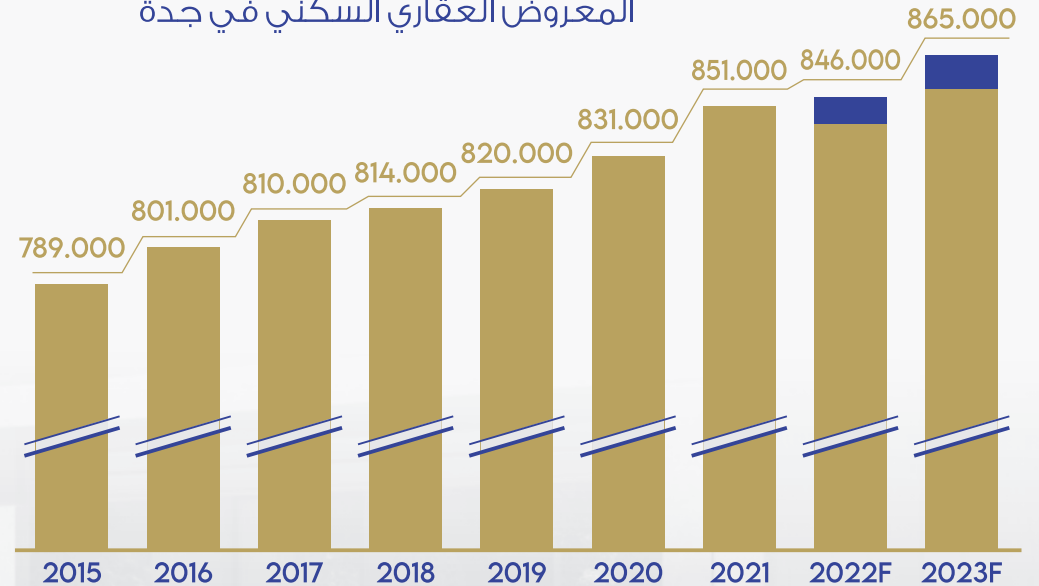
XX التغيير على أساس سنوي

■ معروض متوقع

■ المعروض السكني (حتى الفترة)



يزداد المعروض العقاري في جدة -2.2%
أقل من الرياض على أساس سنوي
المعروض العقاري السكني في جدة



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع معنا باتا استخدامها دون اذن خطي من الشركة

خاص

ارتفعت أسعار بيع الشقق بجدة في الـ 12 شهر الأخيرة 11.7% مقارنة 1.3% للفلل ويشكل هذا الفارق علامة واضحة عن عدم قدرة الأفراد على تحمل تلك التكاليف حيث وصلت أسعار الفلل إلى 12 مرة الدخل السنوي



متوسط سعر الفلل
11.7% | 12 شهر

2.685.000
ريال

مضاعف الدخل
السنوي
لسعر الفلل

12.4X
ريال



متوسط سعر الشقق
11.7% | 12 شهر

725.000
ريال

مضاعف الدخل
السنوي
لسعر الشقق

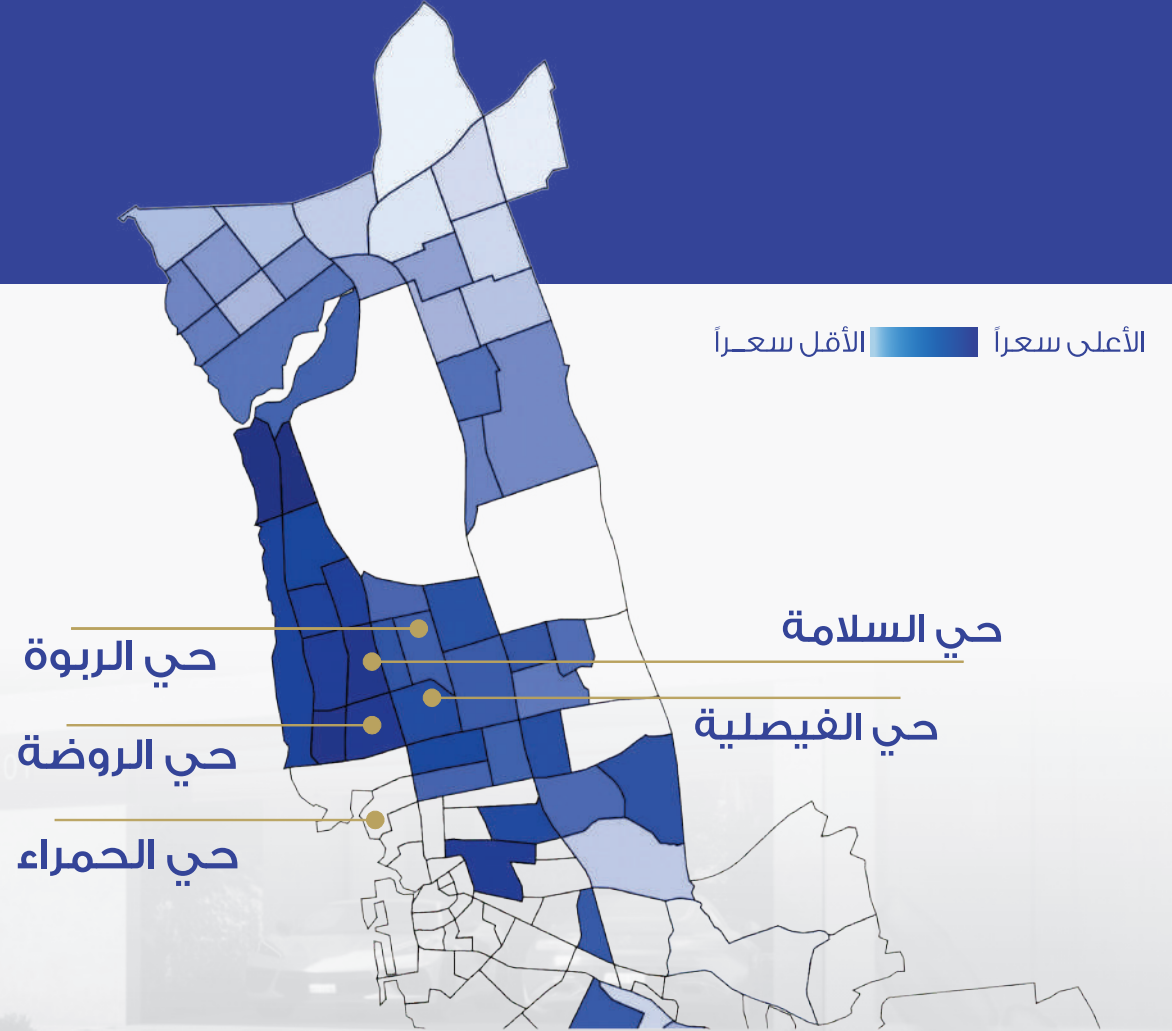
4.8X
ريال

1. نسب التملك تشمل كافة مناطق المملكة

2. حسب وثيقة برنامج الإسكان فإن رضى المواطن عن وزارة الإسكان بلغ 20% فقط بين العام 2015 و 2016



يرتفع الطلب على الشقق
مقابل الفلل ويتكثف الطلب
على المناطق الساحلية حيث
ارتفع الطلب على حي السلامة
كأكثر الأحياء مطلوبة نسبياً
مقارنة بالخيارات المتاحة
للاستثمار بنسبة تغير 16.2%
وبمتوسط بيع.



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع معنا باتا استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

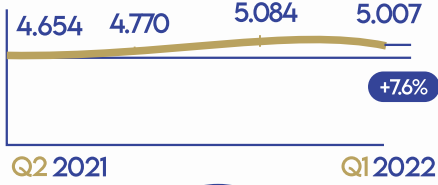
- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



متوسط سعر البيع بالمتر للشقق في الأحياء المتوقع الاستثمار بها

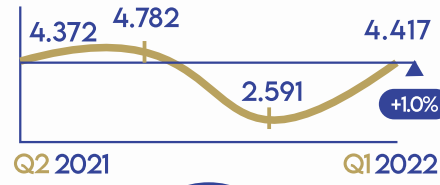
حي السلامة | حي الحمراء | حي الروضة | حي الربوة | حي الفيصلية

حي الروضة



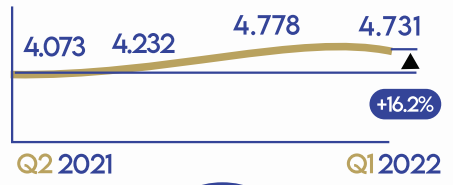
46

حي الحمراء



6

حي السلامة



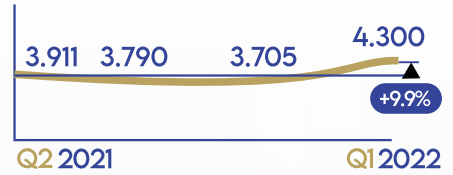
50

حي الفيصلية



85

حي الربوة



169

نسبة التغير في متوسط
سعر البيع لآخر 12 شهر

xx

عدد صفقات بيع الشقق
في الربع الأول 2022

xx

نسبة التغير في الطلب آخر 12 شهر

متوسط سعر البيع للشقق، بالمتر المربع



ما يرغبه العملاء

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع معنا باتا استخدامها دون اذن خطي من الشركة

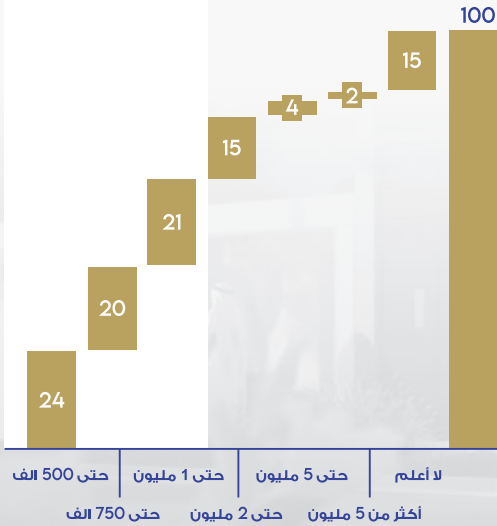
دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



يوجد نسبة عالية من الأسر المتسأجرة تبحث عن فرصة لشراء مسكن.

عامل التوقيت مهم للغاية حيث 56% من المستأجرين يرغبون ويخططون لشراء مسكن خلال الـ 5 سنوات القادمة ويرتفع الطلب على المساكن ذات تكلفة أقل من 1 مليون ريال.

65% من هذه الفئة المستهدفة تبحث عن مساكن بأقل من 1 مليون ريال أعلى مبلغ مستعد العميل أن يدفعه مقابل مسكن %



56%

من المستأجرين يرغبون في شراء مسكن خلال الخمس سنوات القادمة 29% منهم يعيشون مع عائلاتهم ويخططون للانتقال والعيش بمفردهم وشراء مسكن

56%

الفئة المستهدفة

الفترة الزمنية المخطط لها لامتلاك مسكن %



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع معنا باتا استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



ملاحظات جوهريّة

جدة بها أعلى طلب على الشقق مقارنة بالفلل ويصل الطلب عليها لـ 61%

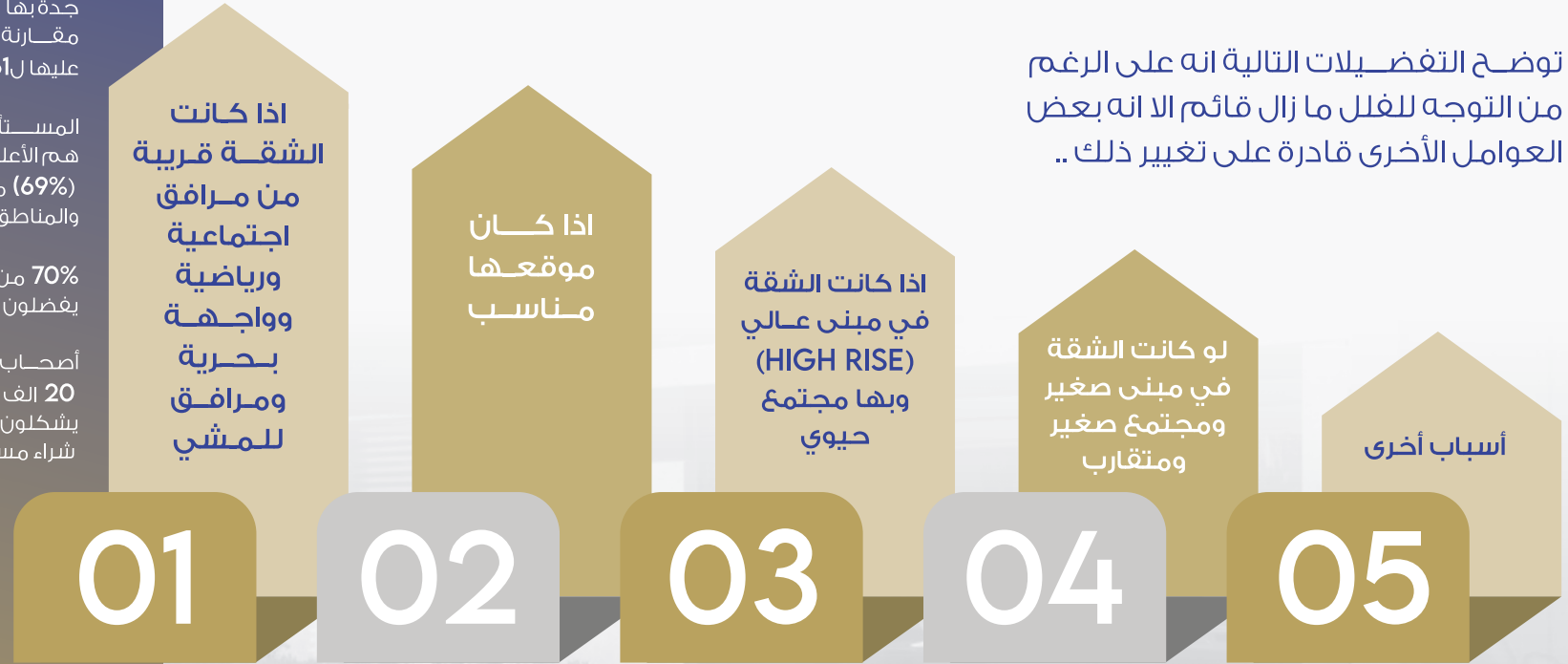
المستأجرين في مدينة جدة هم الأعلى رغبة في شراء شقة (69%) مقارنة ببقية المدن والمناطق

70% من يعيشون لوحدهم يفضلون شراء شقة

أصحاب الدخل المرتفع ما بين 20 الف إلى 40 ألف ريال / شهرياً يشكلون أعلى نسبة في رغبة شراء مسكن بنمط ويراند خاص

التركيز على نمط الحياة والمرافق المجاورة وبناء شقق بتصميم خاص (يراند) من أكثر العوامل المؤثرة على قرار شراء شقة عوضاً عن الفلل ..

توضح التفضيلات التالية انه على الرغم من التوجه للفلل ما زال قائم الا انه بعض العوامل الأخرى قادرة على تغيير ذلك ..



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



جدول المحتويات

- تحليل السوق العقارية والتوجهات الحالية
- العوامل والمؤثرات الخارجية المترتبة بالسوق العقاري
- نظرة عامة على الفرصة الاستثمارية
- العائد على الاستثمار وضمان القيمة

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



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



معدل الفائدة المركزي

دراسة الارتباط بين معدل
الفائدة والسوق العقارية
وتوقعات معدلات الفائدة
المستقبلية



تفضيلات العملاء

فهم تفضيلات العملاء
وأثرها على المشروع



الدعم الحكومي عبر برامج الإسكان

الاطلاع على برامج الدعم
الحكومي وأثارها في
السوق العقارية



نمو الاقتصاد السعودي

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



تجني الميزانية العمومية العامة حاليا فوائد ارتفاع أسعار النفط، ولكن أي تغيير مفاجئ في توقعات الطاقة يمكن أن يضعف هذه النظرة الإيجابية

ولا تزال توقعات الطاقة تمثل التحدي الأكبر في مشهد المخاطر

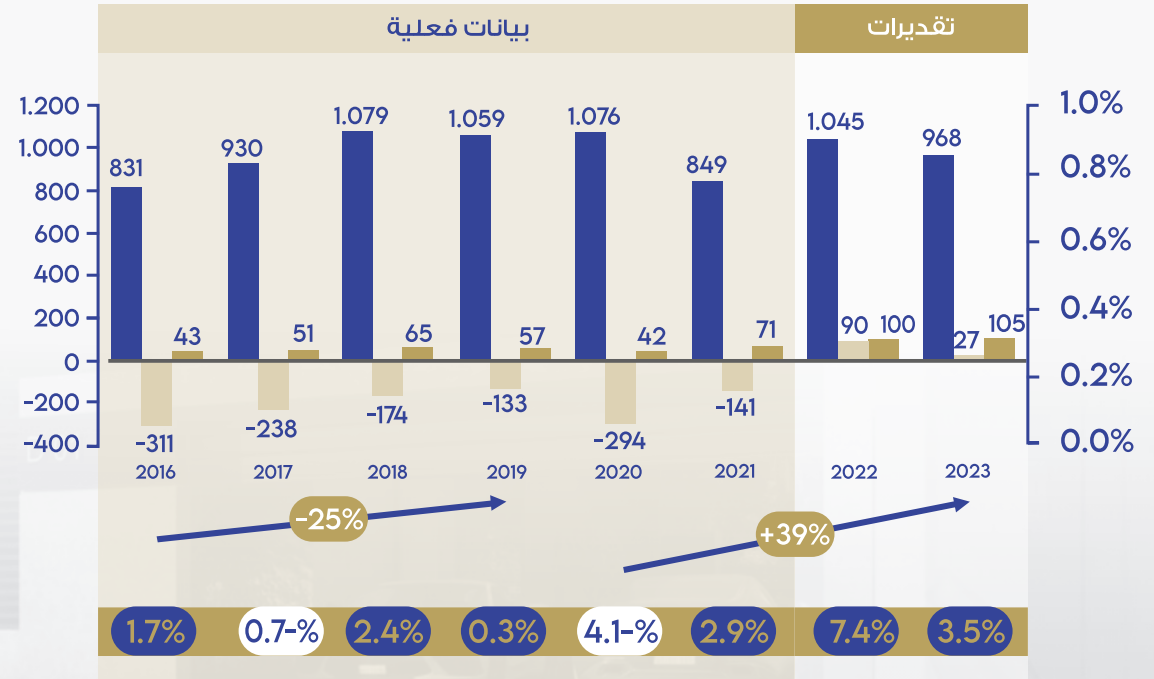
من المتوقع أن يكون نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 2.9% في السنة المالية 2021، مدعوماً إلى حد كبير بانتعاش واسع النطاق في النشاط الاقتصادي غير النفطي.

استمرت معظم مكونات الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في التوسع وسط تخفيف تدابير الاحتواء المحلية المرتبطة بالجائحة، ومع انتعاش ثقة المستهلكين والشركات، بسبب ارتفاع أسعار النفط الدولية

سجلت المملكة فائض ميزانية 90 مليار دولار لأول مرة منذ سنوات مدعومة بأسعار النفط

تشير توقعات المحللين إلى استمرار ارتفاع أسعار النفط في نطاق \$100 على المدى القصير بسبب أزمة روسيا وأكرانيا والأوضاع الجيوسياسية غير المستقرة

يجدر ذكر جانب عدم اليقين (ذي الصلّة) حول متغيرات كوفيد-19 الجديدة التي تؤثر على الاقتصاد العالمي وسلاسل التوريد



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان إيليجنت Kayan Elegant



عند النظر إلى الدعم الحكومي لبرامج الإسكان نجد التزام عميق باستمراريتها على المدى المتوسط وحتى العام 2025 وقد وصل البرنامج إلى مرحلته الثالثة



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان إيجنت Kayan Elegant

عند النظر إلى الدعم الحكومي لبرامج الإسكان نجد التزام عميق باستمراريتها على المدى المتوسط وحتى العام 2025 وقد وصل البرنامج الى مرحلته الثالثة

الأجزاء الرئيسية والتي تشكل منظومة قطاع الإسكان في المملكة . .

الجهات الشريكة الرئيسية



برنامج الاسكان



عوامل تمكين جانب الطلب

برامج الدعم

برامج الضمانات



عوامل تمكين جانب الطلب



الجهات التنظيمية



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بنذر العقارية ويمنع معنا باتا استخدامها دون اذن خطي من الشركة

خاص

دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليغنت Kayan Elegant



عند النظر إلى الدعم الحكومي لبرامج الإسكان نجد التزام عميق باستمراريتها على المدى المتوسط وحتى العام 2025 وقد وصل البرنامج الى مرحلته الثالثة

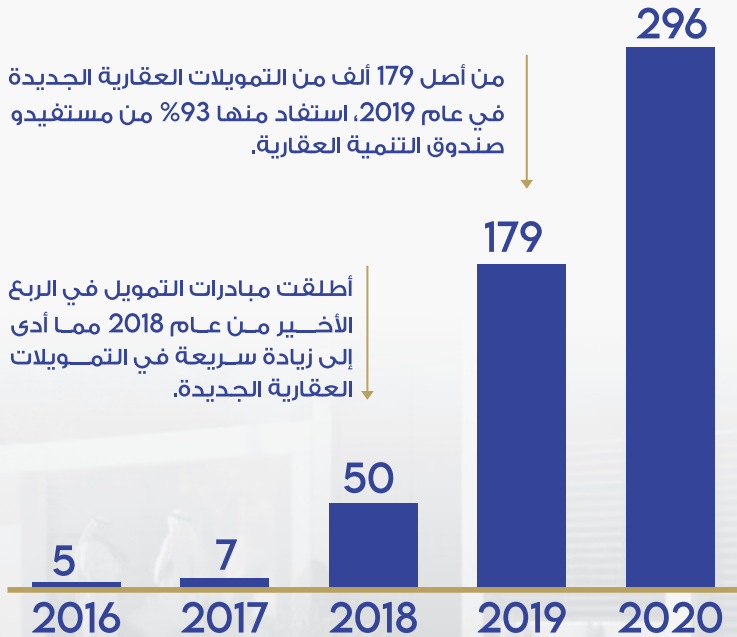
x%

نسبة النمو خلال الفترة

عدد عقود التمويل العقاري الجديد، بالآلاف

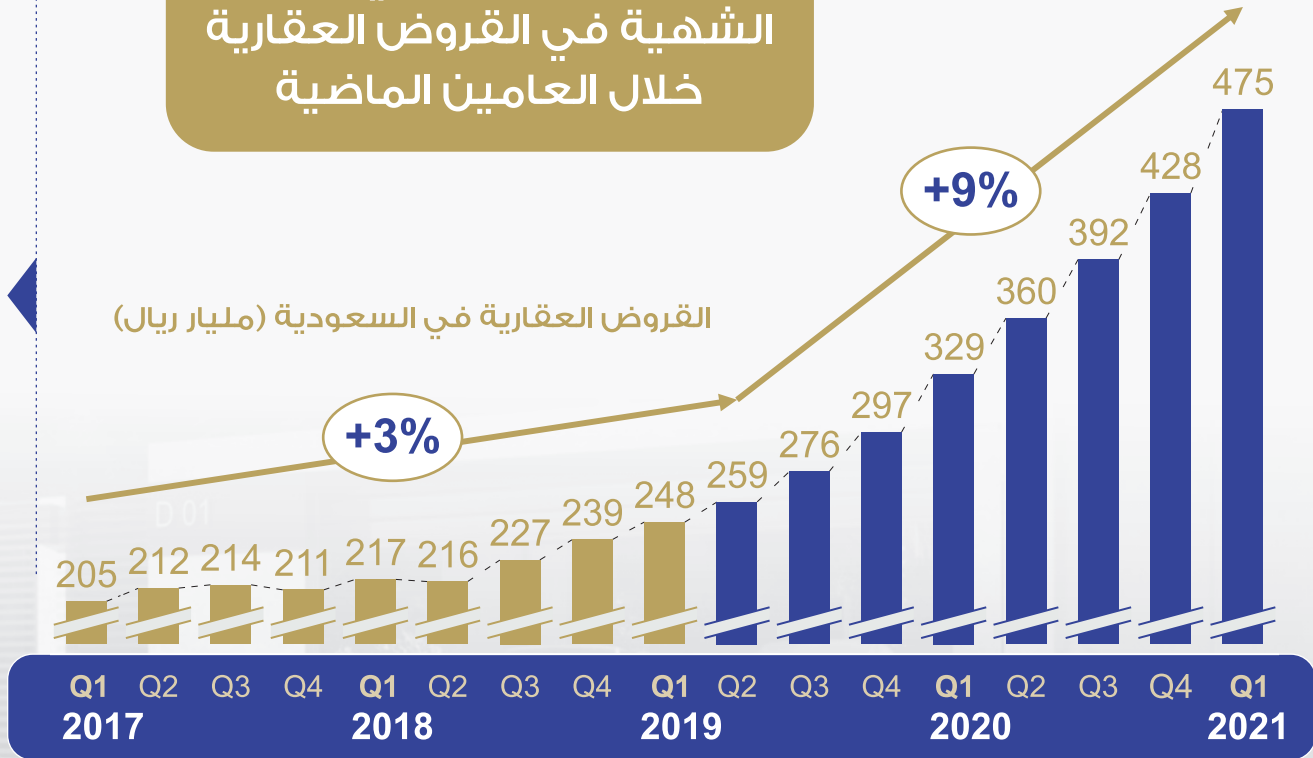
من أصل 179 ألف من التمويلات العقارية الجديدة في عام 2019، استفاد منها 93% من مستفيدي صندوق التنمية العقارية.

أطلقت مبادرات التمويل في الربع الأخير من عام 2018 مما أدى إلى زيادة سريعة في التمويلات العقارية الجديدة.



يقود برنامج سكني زيادة الشهرية في القروض العقارية خلال العامين الماضيين

القروض العقارية في السعودية (مليار ريال)



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



تتلخص تفضيلات العملاء ذات الأهمية والتي تضمن 65% من الطلب في أمرين رئيسيين:

ان يكون السعر أقل من 1 مليون ريال ..

أن تكون المساحة أقل من 200 متر مربع

عوامل إضافية ترفع من جاذبية الوحدة السكنية وبالتالي ترفع الطلب



مسبح



تصميم
حديث



حديقة



موقف سيارات
خارجي



أكثر من غرفة
معيشة واحدة

الطلب

03

تغطية
65% من الطلب

السعر

02

أقل من
1 مليون ريال

الحجم

01

أقل من
200 متر مربع

- ملاحظات
- جوهرية
- زيادة المعروض (المتوسط السعر) أحد أهم مستهدفات برنامج الإسكان ويقع سعر الوحدات السكنية المتوافقة مع الهدف
- سنركز على تفضيلات العملاء التي تغطي 65% من الطلب على السوق لضمان بيع سريع
- أغلب الشرائح المستهدفة تتشارك في رغبتها بمساحات أقل من 200 متر مربع للوحدة السكنية

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



رغم ارتفاع أسعار الفائدة وارتفاع تكلفة الإقراض إلا أن ديناميكية الطلب على السوق العقارية بالمملكة ليست مدفوعة فقط بأسعار الفائدة ويتوقع استمرار الطلب القوي حتى 2025 بفضل برامج وزارة الإسكان والتركيبة السكانية

يستمر الطلب على السوق العقارية
لأسباب التالية:

1. مستوى تضخم معقول وضمن النطاق الطبيعي.
2. ارتفاع أسعار النفط بشكل كبير
3. التركيبة السكانية الشابة والتي تضمن استمرار الطلب
4. استمرار برامج برنامج الإسكان

ارتفاع معدل الفائدة لن يؤثر على الطلب على العقار على المدى القصير

نسب التضخم الفعلية والمتوقعة بالمملكة



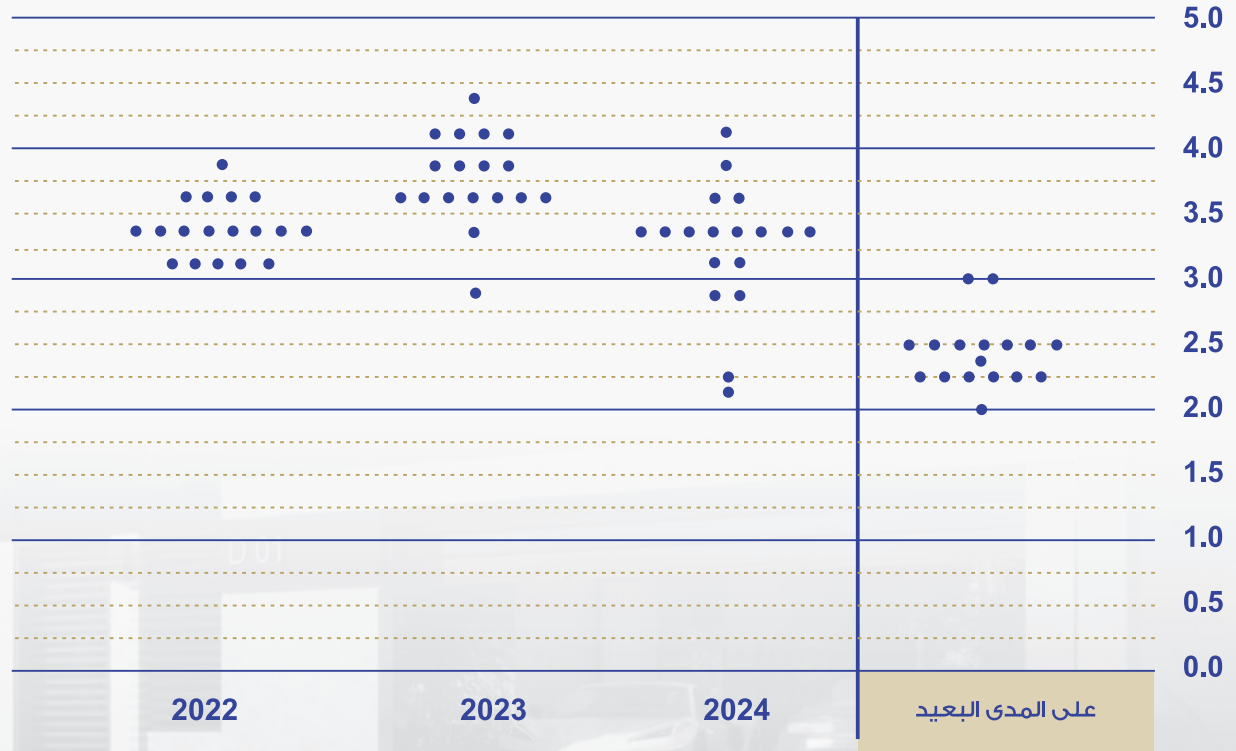
خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

تصويت أعضاء اللجنة الفيدرالية على احتمالية زيادة أسعار الفائدة % - يونيو 2022

• يكافح الفدرالي نسب التضخم بشدة حيث يتفق الأعضاء بزيادة نسب الفائدة بشكل قوي على المدى القصير ولا يتوقعون ان ذلك يكفي حيث ان السياسة النقدية لن تحل عوامل التضخم الأخرى مثل سلاسل الامداد والحرب الروسية الأوكرانية

• تتبع نسبة الفائدة في البنك المركزي السعودي البنك المركزي الفيدرالي لارتباط العملة (الريبو والريبو العكسي، نسب اقتراض البنوك السعودية والبنك المركزي السعودي بين بعضها البعض)



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون اذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليمنت Kayan Elegant



جدول المحتويات

- تحليل السوق العقارية والتوجهات الحالية
- العوامل والمؤثرات الخارجية المتربطة بالسوق العقاري
- نظرة عامة على الفرصة الاستثمارية
- العائد على الاستثمار وضمان القيمة

استحضار لتفاصيل المشروع ..

العنوان

الموقع

الوصف

اعتبارات
الاستشاري



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعا باتا استخدامها دون إذن خطي من الشركة

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant

خاص



يعتمد المشروع على عدة عوامل رئيسية لخلق قيمة مضافة للعملاء المحتملين الأمر الذي ينعكس على العوائد المستقبلية للملاك

القيمة المضافة للمشروع



يعرض المشروع الفرصة للعملاء الراغبين في تصميم الشقة وتأثيثها عبر مكتب تصميم ديكور على أعلى وأرقى

تصميم المباني لتحتوي على مرافق مشتركة عصرية مميزة مثل:

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

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

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

يعتمد ضمان قيمة المشروع والعائد على الاستثمار على فهم ثلاثة عوامل رئيسية:



مدة البيع

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



استراتيجية التسعير

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



التكاليف

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



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون اذن خطي من الشركة

خاص

دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايجننت Kayan Elegant

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

للتكاليف المتغيرة (بحسب الموقع)

- تراوح سعر المتر في المنطقة من 3,100 إلى 4,200 ريال
- متوسط أسعار الأراضي في 2022 بلغ 3,750 ريال
- وتم تحديد قطعة أرض مستهدفة للبناء في المرحلة الأولى بسعر 3,750 ريال للمتر المربع من الأرض

الأرض

التكاليف المشتركة (غير متغيرة بتغير الموقع)

- يتم تقدير تكلفة البناء المعيارية وفق المعادلة التالية:
= المسطحات المبنية × تكلفة تنفيذ المتر المربع
- ويتم تصنيف الشقق السكنية في السعودية لثلاثة فئات:
- فئة أ: 3400-2800 ريال سعودي
 - فئة ب: 2500-2000 ريال سعودي
 - فئة ج: 1900-1500 ريال سعودي
- في حالة المشروع سيكون البناء من الفئة ب وسيتم بناء سيناريو تكاليف باستخدام المتوسط 2250 ريال للمتر المربع من مسطحات البناء

تكاليف البناء المعيارية 1

يبلغ سعر الوحدة السكنية والتي مساحتها 210م مربع وتبلغ مساحة البناء فيها 210م مربع: 723,240 ريال سعودي

بناء على هذه الافتراضات:

معلومات دأعمة: تفاصيل تكاليف الوحدة السكنية

ما الذي تشمله أسعار البناء؟

- تشمل الأسعار في الشركة السابقة الأتعاب الاستشارية والإدارة وأرباح المقاول.
- تشمل الأسعار أيضاً جميع تكاليف الإنشاءات و الأسوار والخزانات وتنسيق الموقع العام.
- لا تشمل الأسعار تكاليف التمويل.

كم تبلغ التكلفة الكلية بناء على الافتراضات السابقة؟

- يتم قدير قيمة العقار من خلال المعادلة التالية: قيمة الأرض + قيمة المبنى
- قيمة الأرض لكل وحدة: مساحة الأرض لكل عمارة سكنية X قيمة المتر المربع للأرض:
 $750 \text{ م} \times 3750 \text{ ريال/م} = 2,812,500$ ريال سعودي
- قيمة المبنى لكل وحدة: مساحة مسطحات البناء X التكلفة التقديرية للمتر المربع:
 $1,950 \text{ م} \times 2250 \text{ ريال/م} = 4,387,500$ ريال سعودي
- القيمة التقديرية المتحفظة للوحدة السكنية:
 $723,240$ ريال سعودي (بافتراض أن مساحة الوحدة السكنية هي 210 متر مربع بعدد 9 وحدات سكنية في كل عمارة سكنية وتكلفة بناء فئة ب بمتوسط 2250 ريال/متر/مربع)

تكاليف البناء

1. تشمل جميع التكاليف: تكاليف استصلاح الأرض والتنفيذ + تكاليف الأتعاب المهنية والإدارة وأرباح المقاول.

المصدر: الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2019، مدخلات المشروع، تحليلات شركة بندر العقارية؛ وزارة العدل



جدول المحتويات

- تحليل السوق العقارية والتوجهات الحالية
- العوامل والمؤثرات الخارجية المتربطة بالسوق العقاري
- نظرة عامة على الفرصة الاستثمارية

« العائد على الاستثمار وضمان القيمة

عند النظر إلى الدعم الحكومي لبرامج الإسكان، نجد التزام عميق باستمراريتها على المدى المتوسط وحتى العام 2025 وقد وصل البرنامج الى مرحلته الثالثة..

■ سعر الأرض بالمتر ■ معامل البيع (فرق سعر الأرض عن سعر البيع النهائي)

ملاحظات جوهرية

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

معدل الامتياز للأحياء في الرسم:

- الربوة: 2.90 ريال
- الروضة: 2.80 ريال
- السلامة: 2.88 ريال
- الفيصلية: 2.70 ريال

باعتبار أن البناء يتم بشكل عمودي (عمارة سكنية) فإن معدل الامتياز حسب بمضاعف مسطحات البناء لكل دور سكني

بافتراض وجود عدد 9 وحدات سكنية (متوسط 210 متر/مربع) ومسطحات بناء 1950 متر/مربع

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

متوسط سعر البيع النهائي للمتر



خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليغنت Kayan Elegant



بناء على متوسطات سعر البيع...

تم احتساب ثلاثة سيناريوهات مختلفة لتكون هوامش الأرباح ما بين 9.7% و 29.7%

29.7% المتفائل

- في هذا السيناريو يتم إضافة هامش أعلى للقيمة المضافة وهامش للتضخم
- تتم إضافة 30% برميوم للوحدات السكنية، ويكون قيمة البيع النهائية للمتر المربع: 7220 ريال
- ما يعني هامش ربح 29.65% للمتر المربع (قيمة الأرباح لكل وحدة 216,865 ألف ريال)
- هذا السيناريو متفائل لكنه ليس مستبعد حيث أنه يفترض:
- بيع الوحدات السكنية المميزة بنسبة تميز 30% مقابل الجودة
- وجود معدل تضخم سنوي بمقدار 2%
- تكلفة متحفظة عند الحد الأعلى (تكاليف تشغيلية ورأس مالية)

19.5% المتوسط

- في هذا السيناريو يتم إضافة هامش للقيمة المضافة وهامش للتضخم
- تتم إضافة 20% برميوم للوحدات السكنية، ويكون قيمة البيع النهائية للمتر المربع: 4,546 ريال
- ما يعني هامش ربح 19.54% للمتر المربع (قيمة الأرباح لكل وحدة 159,115 ألف ريال)
- هذا السيناريو هو الأقرب للواقع حيث أنه يفترض:
- بيع الوحدات السكنية المميزة بسعر أعلى بنسبة 20% مقابل جودة عالية
- وجود معدل تضخم سنوي بمقدار 2%
- تكلفة متحفظة عند الحد الأعلى (تكاليف تشغيلية ورأس مالية)

9.69% المحافظ

- في هذا السيناريو يكون سعر البيع النهائي مطابق لمتوسط سعر البيع في حي الفيصلية
- تتم إضافة 10% برميوم للوحدات السكنية، ويكون قيمة البيع النهائية للمتر المربع: 4,865 ريال
- ما يعني هامش ربح 9.69% للمتر المربع (قيمة الأرباح لكل وحدة 92,885 ألف ريال)
- هذا السيناريو مستبعد جداً حيث أنه يفترض:
- بيع الوحدات السكنية المميزة بسعر متوسط أقل حي
- ثبات أسعار العقار حتى اكتمال التنفيذ ما يعني عدم وجود تضخم
- تكلفة متحفظة عند الحد الأعلى (تكاليف تشغيلية ورأس مالية)

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون إذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



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 نسبة تقريباً)
- تحافظ التركيبة السكانية الشابة على نسبة تملك دون 60% ما يعني استمرار الطلب



الاقبال على الشقق بدلاً من الفلل

- تغير جوهري في ديناميكية الطلب على المساكن حيث النسبة العظمى من قاطني جدة يفضلون شراء شقق
- قاطني جدة هم الأعلى رغبة في شراء الشقق (69%) مقارنة ببقية المناطق.



استمرار الدعم الحكومي

- التاريخ المستهدف لانتهاج برنامج الإسكان هو 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

التفاصيل وإجراءات التحوط

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

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

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

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

أبرز المخاطر

حصول تكاليف غير متوقعة

تقلبات أسعار الأراضي

قلة الإقبال

تأخر تسليم الوحدات

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

معرض

بندر العقارية

بندر العقارية
Bandar Real Estate

خاص: هذه المادة خاصة ومملوكة لشركة بندر العقارية ويمنع منعاً باتاً استخدامها دون اذن خطي من الشركة

خاص

- دراسة تحليلية للقيمة الاستثمارية لمشروع كيان ايليجنت Kayan Elegant



بندر العقارية
Bandar Real Estate