

## دراسة الجدوى الاقتصادية لاستغلال المواقع العقارية

### المقدمة :

بالمشاريع العمرانية الجديدة يبدأ الاستثمار العقاري الناجح بحسن إستغلال الموقع وتوظيف كافة إمكانياته للخروج بمشروع عقاري ذو وظيفة إستثمارية تحقق كفاءة اقتصادية عالية مع مرونة بالوظيفة تستطيع المواكبة والتكيف مع المتغيرات المستقبلية المحتملة للمنطقة ، ولتحديد أفضل إستغلال للموقع نحتاج لعمل دراسة جدوى اقتصادية لأي مشروع جديد. وللتعريف بكيفية إعداد هذه الدراسة قمت باعداد هذا البحث والذي آمل أن تكون به الفائدة المرجوة.

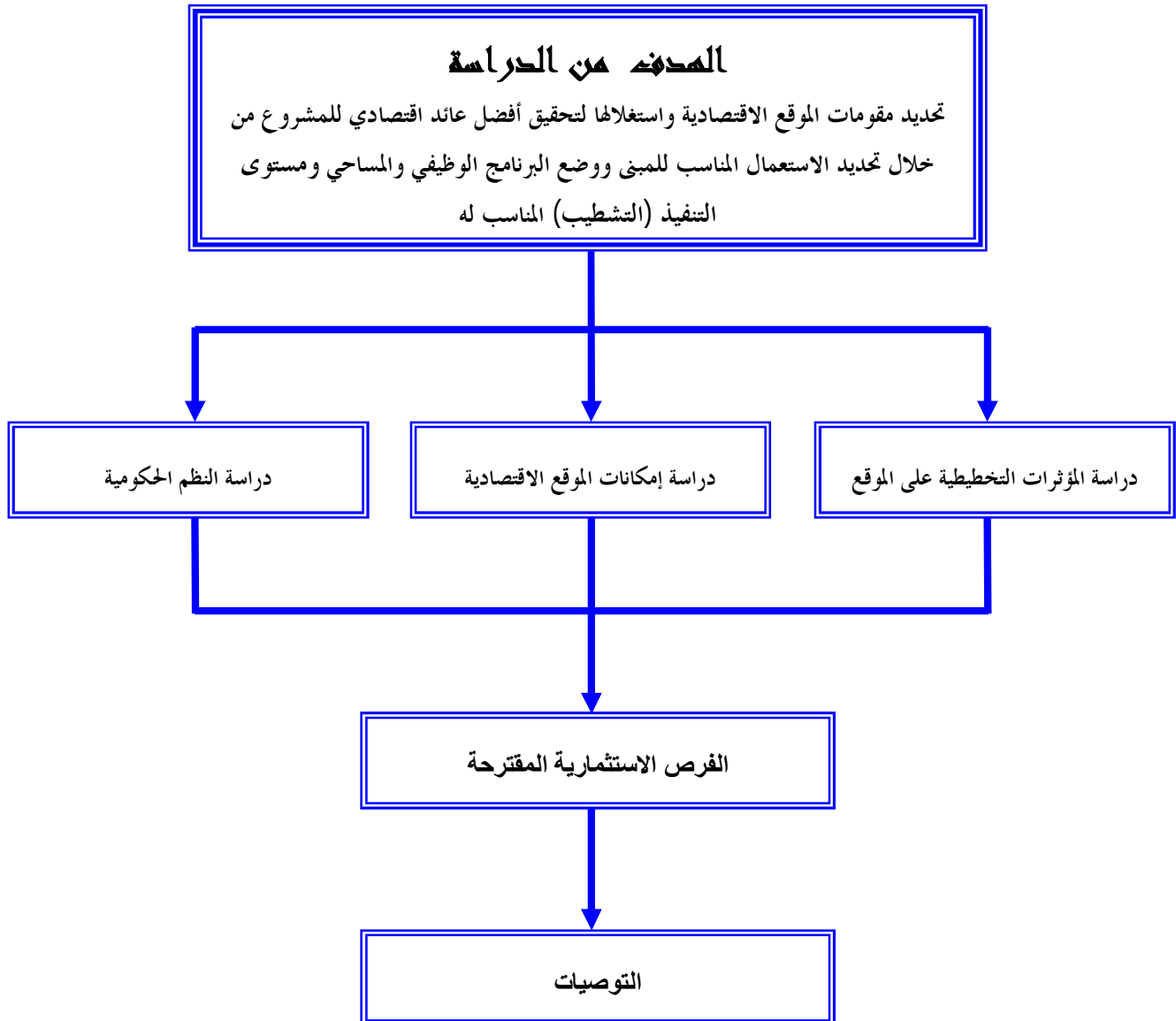
### المهدف من البحث :

التعريف بكيفية تحديد مقومات الموقع الاقتصادية واستغلالها لتحقيق أفضل عائد اقتصادي للمشروع من خلال تحديد الاستعمال المناسب للمبنى ووضع البرنامج الوظيفي والمساحي ومستوى التنفيذ (التشطيب) المناسب له.

### منهج البحث :

الدراسات اللازمة عملها للوقوف على حالة الموقع التخطيطية والاقتصادية والمؤثرات التي يجب ان تدرس وتحلل لتحديد أفضل استغلال للموقع ، وهذه الدراسات تشمل:

- 1- الدراسة التخطيطية ( لتحديد أهم المعلومات والمؤثرات التخطيطية للموقع ) .
- 2- دراسة إمكانيات الموقع الاقتصادية .
- 3- دراسة النظم الحكومية المتعلقة بالمشروع والاشتراطات الخاصة به .
- 4- دراسة الفرص الاستثمارية المقترحة ( استغلال الموقع ) ووضع البدائل المناسبة في حالة تغيير وضع السوق .
- 5-التوصيات .



## اولا - الدراسة التخطيطية

( لتحديد أهم المعلومات والمؤثرات التخطيطية للموقع )

الدراسة التخطيطية تتمثل بجمع بعض المعلومات التخطيطية التي تساعد على فهم ( وصف الموقع ، خصائص الموقع ) ، ومن ثم تحليل تلك المعلومات وطرحها بالإستعانة بالخرائط والصور الفوتوغرافية والرسومات البيانية لسرعة قرائتها واستيعابها ، وتفيد نتائج هذه الدراسة بتعريف الدارس بإمكانات الموقع الأنية والمستقبلية والتي يمكن الإعتماد عليها لتحديد أهم فرص إستغلال الموقع المتاحة ومن ثم يتم دراسة وتحليل تلك النتائج اقتصاديا ونظاميا لتحديد أفضل إستغلال ممكن للموقع من الناحية الاقتصادية.

قد تختلف الدراسات التخطيطية ببعض جزئياتها أو أسلوبها اعتمادا على الهدف من الدراسة أو لخصائص مميزة للموقع ، وبمجال الدراسة التخطيطية لإستغلال المواقع ينحصر الاختلاف من موقع إلى آخر ببعض جزئيات الدراسة التخطيطية؛ بوجود مميزات خاصة لموقع المشروع ينبغي التركيز عليها وايضاها ومن أمثلة ذلك وجود الموقع بمنطقة سياحية أو تجارية أو غير ذلك من الأنشطة المميزة - مما يستدعي عمل دراسات أكثر حول النشاطات السائدة بالموقع والتي قد تكون فرصة استغلالها والاستفادة منها تحقق نتائج اقتصادية أفضل بإستغلال الموقع ، ولتوضيح الصورة أكثر؛ فعند عمل دراسة تخطيطية لموقع قريب من الحرم بمكة المكرمة سيتم بهذه الدراسة عمل كافة الدراسات التخطيطية اللازمة مع التركيز على ايضاح بعض المعلومات التي تتعلق بإسكان الحجيج والزوار بمكة المكرمة وحول الموقع - وذلك من خلال توضيح العلاقة بين الموقع والحرم والمشاعر المقدسة والطرق الرئيسية الرابطة بينهم وأطواها إضافة لدراسة مواقع إسكان الحجيج والزوار بكافة مناطق المدينة وحول الموقع لتوضيح إمكانية استغلال الموقع بهذا النشاط .

### 1 - دراسة وصف الموقع :

تعنى هذه الدراسة على توضيح موقع المشروع بالنسبة للدولة والمدينة وأهم الشوارع الرئيسية القريبة من الموقع إضافة لحدود ومجاورات وأبعاد الموقع ، ويتم ذلك من خلال خرائط توضيحية تبين تلك العلاقات - إضافة لوصف كتابي تفصيلي لتلك المعلومات.

### 2 - دراسة خصائص الموقع :

تقوم هذه الدراسة على توضيح الوضع التخطيطي والخصائص الأنية والمستقبلية المؤثرة على الموقع والمنطقة المحيطة به ، وذلك من خلال اجراء الدراسات التالية:

2-1/ اتجاه النمو العمراني للمدينة - ومدى تأثير ذلك على الموقع .

2-2/ دراسات الوضع التخطيطي بالمنطقة المحيطة بالموقع - وهي تشمل:

2-2-1/ دراسة نسبة إشغال المواقع ، والوضع التنظيمي للمنطقة.

2-2-2/ دراسة استعمالات المباني.

2-2-3/ دراسة ارتفاعات المباني.

2-2-4/ دراسة حالة المباني.

2-2-5/ تحديد المرافق الأساسية القريبة من الموقع ( مسجد ، مدارس ، مستشفى ، محطة اطفاء حريق ، مركز شرطة ، مراكز تجارية او ادارية او ثقافية او اجتماعية او ترفيهية )

2-2-6/ تحديد الخدمات التحتية المحيطة بالموقع ( الكهرباء ، الهاتف ، المياه ، الصرف الصحي ).

2-2-7/ دراسة علاقة الموقع بالشوارع المحيطة والشوارع الرئيسية القريبة لتحديد مدى سهولة او صعوبة الوصول للموقع.

2-3/ دراسة اهم الخصائص المميزة (للمدينة والمنطقة المحيطة والمناطق الأخرى المشابهة بخصائصها لمنطقة المشروع) والتي يمكن الإستفادة منها لتحديد اهم الاستعمالات المقترحة لموقع المشروع.

بعد اتمام هذه الدراسات يتم عمل تقرير كتابي يلخص اهم نتائج تلك الدراسات مع التوصية المبدئية لأهم الاستعمالات المقترحة (على الأقل ثلاث خيارات) لموقع المشروع ومستوى التنفيذ (التشطيب).

## ثانيا - دراسة إمكانيات الموقع الاقتصادية والنظم الحكومية

تسهم الدراسة الاقتصادية بالتأكد من جدوى توصيات الدراسة التخطيطية - حيث تقوم على تحليل نتائج الدراسة التخطيطية اضافة لعمل دراسات احصائية ومراجعة للنظم الحكومية المتعلقة بتلك التوصيات للتأكد من جدواها ، اضافة لتعريف الباحث بافضل استغلال يحقق اعلى عائد مادي ممكن للموقع مع تحديد اهم الخيارات بالفرص البديلة لاستغلال الموقع .

وتبدأ الدراسة الاقتصادية بمراجعة توصيات الدراسة التخطيطية للتأكد من صحتها ومن ثم يتم دراستها إقتصاديا للتأكد من جدواها الاقتصادية وبعد ذلك يتم تحديد أوجه التفضيل وطرح البدائل الممكنة في الاستعمالات انجدية اقتصاديا ، ولتحديد إمكانيات الموقع الاقتصادية يلزم التأكد اولاً من الوضع الاقتصادي للدولة والمدينة التي يقع بها المشروع وذلك من خلال معرفة ما يلي:

- 1 - مدى الاستقرار السياسي والأمني للدولة.
  - 2 - مدى ملائمة أنظمة وقوانين الدولة للاستثمار العقاري.
  - 3 - معدل النمو الاقتصادي للدولة (خلال 10 سنوات ماضية)
  - 4 - معدل النمو العمراني للمدينة (خلال 10 سنوات ماضية).
  - 5 - معدل النمو السكاني للمدينة (خلال 10 سنوات ماضية) .
  - 6 - معدل حجم الطلب على الوحدات السكنية (خلال 10 سنوات ماضية)
  - 7 - بحالة المشاريع الاسكانية الكبيرة يتم عمل الدراسات بالفقرات 4-5-6 ومنها يتم تحديد حجم الطلب المستقبلي.
  - 8 - دراسة الوضع الاقتصادي للمدينة ومعدل نمو انشطتها التجارية (خلال 10 سنوات ماضية).
  - 9 - بحالة المشاريع الادارية الكبيرة (مركز وحدات ادارية) يتم عمل دراسة لمعدل النمو وحجم العرض والطلب للوحدات الادارية (خلال 10 سنوات ماضية).
  - 10 - بحالة المشاريع التجارية الكبيرة (مجمع محلات تجارية) يتم عمل دراسة لمعدل النمو وحجم العرض والطلب للوحدات التجارية (خلال 10 سنوات ماضية).
  - 11 - بحالة المشاريع الفندقية (مجمع شقق مفروشة او فندق) يتم عمل دراسة لمعدل النمو وحجم العرض والطلب للوحدات الفندقية (خلال 10 سنوات ماضية).
- ويمكن الحصول على المعلومات السابقة من الغرف التجارية والبلديات والوزارات المعنية - كما يمكن الحصول عليها بالبحث بالانترنت (المواقع الموثوق بها) او من دراسات جدوى وأبحاث سابقة.
- من المفترض أن تكون نتائج التوصية للدراسة التخطيطية قد أوصت على الأقل بثلاث استعمالات للمبنى آخذه في اعتبارها نتائج دراسة خصائص الموقع ، وبناء على توصية الدراسة التخطيطية وحجم المشروع يتم عمل الدراسات الاقتصادية السابقة بالجزئيات التي تتعلق باستعمالات الموقع المقترحة .
- وفيما يلي سأطرح أهم التوصيات التي يمكن أن تطرحها الدراسة التخطيطية لموقع افتراضي متوسط الحجم على شارع تجاري وارتفاع من 10-4 طوابق - مع شرح تفصيلي للتوصية الأولى يوضح كيفية دراستها من الناحية الاقتصادية:

- أ. محلات تجارية بالطابق الأرضي ويمكن الميزانين ويعلوها وحدات سكنية للايجار.
- ب. محلات تجارية بالطابق الأرضي ويمكن الميزانين ويعلوها وحدات سكنية للتمليك.
- ج. محلات تجارية بالطابق الأرضي ويمكن الميزانين ويعلوها وحدات إدارية للايجار.
- د. محلات تجارية بالطابق الأرضي ويمكن الميزانين ويعلوها وحدات إدارية للتمليك.
- هـ. محلات تجارية بالطابق الأرضي ويمكن الميزانين ويعلوها مبنى إداري للايجار.
- و. مركز تجاري من طابق واحد او متعدد الأدوار.

## محلات تجارية بالطابق الأرضي والميزانين ويعلوها وحدات سكنية للإيجار

يلزم لهذا النوع من المشاريع التأكد من الوضع الاقتصادي للدولة ومن ثم دراسة وضع السوق العقاري للمدينة ومعدل النمو بقيمة العقار ، ويلي ذلك دراسة انواع ومقدار مصادر الطلب على تلك الاستعمالات بهذه المنطقة - ولتوضيح كيفية تحديد مصادر الطلب وتحليل ودراسة تلك المصادر سأطرح تاليا مثال لموقع افتراضي بمكة المكرمة قامت الدراسة التخطيطية بتقسيم مصادر الطلب على ثلاث نماذج - وهي:

- + طلب دائم ( سكان أهل المدينة ) ( شقق سكنية ، إيجار سنوى ) .
- + طلب شبه دائم ( سكان المملكة ودول الخليج وغيرهم ) - ( شقق مفروشة ) .
- + طلب مؤقت ( سكن الحجاج ) .

وفيما يلي شرح لكيفية طرح مصادر الطلب وكيفية دراستها اقتصاديا:

### اولا/ الطلب الدائم ( سكان أهل المدينة ) ( شقق سكنية ، إيجار سنوى ) :

طرح هذا الاستعمال بناء على توصية الدراسة التخطيطية مستندة الى معلومات دقيقة حول المدينة ومنطقة المشروع (الحي والخور) تم استخلاصها من دراسة خصائص الموقع ، ويجب ان يذكر بمقدمة هذه الدراسة كافة المعلومات التي استخلصتها الدراسة التخطيطية للتوصية بهذا الاستعمال - ويأتي تاليا معلومات الدراسة الاقتصادية والنظم الحكومية - وفيما يلي سأطرح أهم المعلومات والدراسات التي يجب ان تتناولها وتحللها الدراسة الاقتصادية للتأكد من جدوى استغلال مصدر الطلب هذا:

1 - دراسة اهم المؤثرات المستقبلية على الوضع الاقتصادي المتعلقة بهذا النوع من الطلب وهي:

1-1/ معدل النمو السكاني للمدينة - وهي بالسعودية 4.5 % سنوياً ونسبة خصوبة مقدارها 6.9 طفل / امرأة.

1-2/ حجم العرض والطلب على الوحدات السكنية للمدينة .

1-3/ معدل واتجاه النمو العمراني للمدينة ومدى تأثيره المستقبلي على منطقة المشروع.

1-4/ دراسة كافة المؤثرات (الايجابية او السلبية) المتوقع أن تؤثر على مستقبل المنطقة - ومن أمثلتها ( مشاريع اسكانية

ضخمة جديدة ، إعادة تخطيط للمنطقة ، مشاريع جديدة بالمنطقة قد ترفع او تحفظ من مستوى المنطقة ... الخ)

2- معدل الإشغال للوحدات السكنية والتجارية بالمنطقة والخور .

3- تصنيف سكان الحي والخور من حيث الدخل ( ضعيف ، متوسط ، مرتفع )

4- دراسة مستوى التنفيذ والتشطيب للمباني بالخور والمنطقة ، مع مقارنة النتائج مع معدل الإشغال والقيمة الإيجارية - ومن ثم التوصية بمستوى التنفيذ والتشطيب المناسب للمشروع المقترح ، وتحديد متوسط سعر تكلفة تنفيذ المتر المربع ، مع تعليل سبب هذه التوصية.

5- دراسة حجم الطلب على الوحدات السكنية ومتوسط القيمة الإيجارية بالمنطقة والخور من خلال تقسيم يعتمد على (المساحة

والخدمات) لكل وحدة ( ويعتمد تحديد معايير التقسيم على خصائص كل موقع على حدى بناء على موقعة ومستوى المنطقة)

- وفيما يلي تقسيم افتراضي يمكن ان يتكرر بكثير من المواقع ذات تصنيف سكاني دخل متوسط:

5-1/ وحدة سكنية تتكون من حجرة واحدة وصالة .

5-2/ وحدة سكنية تتكون من حجرتين وصالة .

5-3/ وحدة سكنية تتكون من ثلاث حجرات وصالة .

5-4/ وحدة سكنية تتكون من أربع حجرات وصالة .

5-5/ وحدة سكنية نظام استديو .

6- دراسة حجم الطلب على الوحدات التجارية (المحلات التجارية) ومتوسط القيمة الإيجارية للمتر المربع للمنطقة والخور ، مع

دراسة مميزات الوحدات التجارية للمحور من حيث المساحة والاستخدام.

يتم طرح نتائج الدراسات السابقة بتقرير كتابي يحتوي على كافة المعلومات والتي يفضل ترجمتها الى رسومات وجداول بيانية تسهل قرائتها واستيعابها سريعا ، ويلي ذلك تحليل تلك المعلومات للتأكد من جودة استغلال مصدر الطلب (الطلب الدائم) وعمل "الخلاصة" التي تحتوي على اهم نتائج الدراسة الاقتصادية .

### الخلاصة:

- 1 - تقرير مختصر عن جودة استغلال الموقع بمصدر (الطلب الدائم) وحجم المخاطرة المتوقعة.
  - 2 - التوصية بأفضل نتائج دراسة (حجم الوحدات) من حيث الدخل المتوقع ومعدل الاشغال.
  - 3 - التوصية بمستوى التنفيذ والتشطيب المناسب للمشروع المقترح مع تحديد متوسط سعر تكلفة تنفيذ المتر المربع - مع تقدير التكلفة الإجمالية للمشروع مستعينين بمعلومات كروكي الموقع (مساحة الموقع، نسبة البناء ، الارتفاع).
  - 4 - عمل التقرير الحسابي الذي يوضح مقدار العائد المتوقع ونسبته لرأس المال المستثمر - والذي يمكن عملة كما يلي:
    - 4-1 / تحديد رأس المال المستثمر - والذي يشمل :
      - + تكلفة الأرض ( من خلال عمل تقييم عقاري للموقع ).
      - + تكلفة الدراسات والتصاميم والإشراف.
      - + تكلفة الرسوم الحكومية وايصال الخدمات.
      - + تكلفة التنفيذ والتشطيب.
      - + المصاريف الإدارية خلال فترة تنفيذ الدراسات والتصاميم والمنشاءات (إن وجدت).
    - 4-2 / حساب العائد على رأس المال:
      - + تحديد عدد الوحدات السكنية والتجارية مستعينين بنتائج الدراسات والمعلومات التالية:
        - أ - دراسة (حجم الوحدات) من حيث الدخل المتوقع ومعدل الاشغال
        - ب - معلومات كروكي الموقع .
        - ج - مساحة الخدمات اللازمة للحركة داخل المبنى.
      - + تحديد قيمة صافي الدخل السنوي (من ايجار الوحدات السكنية والتجارية حسب متوسط القيمة التجارية المتوقعة) بعد حسم مصاريف الصيانة والتشغيل:
        - أ - مصاريف الصيانة السنوية.
        - ب - مصاريف التشغيل والتي قد تشمل ( طرائب ، ادارية ، تأمين ، أمن ، ... الخ )
      - + تحديد الدخل المتوقع للمشروع بعد حسم نسبة الإشغال السنوي السلبية المتوقعة - حيث يتم ضرب صافي الدخل بالنسبة المتوية الخاصة بمعدل متوسط نسبة الإشغال المتوقعة.
    - 4-3 / نتيجة الدراسة الاقتصادية - والتي تشمل:
      - + تكلفة المشروع ( أرقام وكتابة)
      - + العائد السنوي المتوقع للمشروع ( أرقام وكتابة)
      - + فترة إسترداد رأس المال المستثمر = (تكلفة المشروع ÷ العائد) = ؟؟؟ عام
      - + النسبة المتوية لدخل المشروع المتوقعة من الإيجارات = (العائد ÷ التكلفة) × 100 = ؟؟؟ %
- ويفضل اضافة بعض المعلومات الحسابية الاخرى والتي تحدد بشكل أفضل حجم العائد على رأس المال المستثمر:
- + قيمة العقار السوقية المتوقعة بعد فترة استرداد رأس المال ، آخذين في الاعتبار المعايير التالية:
  - أ - معدل استهلاك المنشأة (تكلفة للحسم) - وهذا المؤشر يتأثر كثيرا بالإستخدام المقترح للمشروع ، جودة التنفيذ والتي بدورها تنعكس على تكلفة التنفيذ ، والصيانة الدورية.

ب- معدل النمو السنوي لسعر العقار بالمدينة (تكلفة للإضافة).

+ إجمالي الدخل المتوقع للمشروع ( بنهاية فترة استرداد رأس المال ) = ( رأس المال المستثمر + القيمة السوقية المتوقعة للعقار عند نهاية فترة استرداد رأس المال).

+ النسبة المئوية لإجمالي الدخل لرأس المال المستثمر = إجمالي الدخل المتوقع للمشروع ( رأس المال المستثمر + القيمة السوقية المتوقعة للعقار عند نهاية فترة استرداد رأس المال ) ÷ رأس المال المستثمر.



## ثانيا/ الطلب شبه الدائم ( سكان المملكة ودول الخليج وغيرهم ) - ( شقق مفروشة ) :

كسابقتها طرح هذا الاستعمال بناء على توصية الدراسة التخطيطية مستندة الى معلومات دقيقة حول مدينة مكة المكرمة ومنطقة المشروع (الحي والخور) تم استخلاصها من دراسة خصائص الموقع ، ويجب ان يذكر بمقدمة هذه الدراسة كافة المعلومات التي استخلصتها الدراسة التخطيطية للتوصية بهذا الاستعمال - ويأتي تاليا معلومات الدراسة الاقتصادية والنظم الحكومية - وفيما يلي ساطرح اهم المعلومات والدراسات التي يجب ان تتناولها وتحللها الدراسة الاقتصادية للتأكد من جدوى استغلال مصدر الطلب هذا:

1 - دراسة اهم المؤثرات المستقبلية على الوضع الإقتصادي المتعلقة بهذا النوع من الطلب وهي:

1-1/ معدل النمو بأعداد الزائرين للمدينة ( خلال 5-10 سنوات مضت).

1-2/ حجم العرض والطلب على الوحدات السكنية ( شقق مفروشة ) للمدينة .

1-3/ معدل واتجاه التوسع العمراني بالمدينة لهذا النوع من المشاريع ( خلال 5-10 سنوات مضت).

1-4/ دراسة الأنظمة والإشتراطات الحكومية المتعلقة بهذا النشاط.

2- معدل الإشغال للوحدات السكنية ( شقق مفروشة ) بالمدينة - مع التركيز على المنطقة والمناطق الأخرى المشابهة لمنطقة المشروع من حيث البعد عن (الحرم والمشاعر المقدسة) اضافة لسهولة الوصول للموقع ومستوى الحي.

3- معدل الإشغال للوحدات التجارية بالمنطقة والخور .

4- دراسة مستوى التنفيذ والتشطيب للمباني (شقق مفروشة) بالمدينة (بالمنطقة والمناطق المشابهة) ، مع مقارنة النتائج مع معدل الإشغال والقيمة التجارية - ومن ثم التوصية بمستوى التنفيذ والتشطيب المناسب للمشروع المقترح وتحديد متوسط سعر تكلفة تنفيذ المتر المربع ، مع تعليل سبب هذه التوصية.

5- دراسة حجم الطلب على الوحدات السكنية ( شقق مفروشة ) بالمدينة ومتوسط القيمة التجارية بالمنطقة والمناطق المشابهة من خلال تقسيم يعتمد على (المساحة والخدمات) لكل وحدة - وفيما يلي التقسيم المقترح:

5-1/ وحدة سكنية تتكون من حجرة واحدة وصالة .

5-2/ وحدة سكنية تتكون من حجرتين وصالة .

5-3/ وحدة سكنية تتكون من ثلاث حجرات وصالة .

5-4/ وحدة سكنية نظام استديو.

6- دراسة حجم الطلب على الوحدات التجارية (المحلات التجارية) ومتوسط القيمة التجارية للمتر المربع للمنطقة والخور ، مع دراسة مميزات الوحدات التجارية للمحور من حيث المساحة والاستخدام.

وتلي هذه المرحلة نفس الخطوات المتبعة بدراسة مصدر الطلب الأول .



### ثالثا/ طلب مؤقت (سكن الحجاج):

كسابقتها طرح هذا الاستعمال بناء على توصية الدراسة التخطيطية مستندة الى معلومات دقيقة حول مدينة مكة المكرمة ومنطقة المشروع (الحي والخور) تم استخلاصها من دراسة خصائص الموقع ، ويجب ان يذكر بمقدمة هذه الدراسة كافة المعلومات التي استخلصتها الدراسة التخطيطية للتوصية بهذا الاستعمال - ويأتي تاليا معلومات الدراسة الاقتصادية والنظم الحكومية - وفيما يلي ساطرح اهم المعلومات والدراسات التي يجب ان تتناولها وتحللها الدراسة الاقتصادية للتأكد من جدوى استغلال مصدر الطلب هذا:

- 1 - دراسة اهم المؤثرات المستقبلية على الوضع الإقتصادي المتعلقة بهذا النوع من الطلب وهي:
  - 1-1/ معدل النمو بأعداد الحجاج والمعتمرين للمدينة ( خلال 5-10 سنوات مضت).
  - 1-2/ حجم العرض والطلب على الوحدات السكنية (إسكان حجاج) للمدينة .
  - 1-3/ معدل واتجاه التوسع العمراني بالمدينة لهذا النوع من المشاريع ( خلال 5-10 سنوات مضت).
  - 1-4/ دراسة الأنظمة والإشتراطات الحكومية المتعلقة بهذا النشاط.
- 2- معدل الإشغال للوحدات السكنية (إسكان حجاج) بالمدينة - مع التركيز على المنطقة والمناطق الأخرى المشابهة لمنطقة المشروع من حيث البعد عن (الحرم والمشاعر المقدسة) اضافة لسهولة الوصول للموقع ومستوى الحي.
- 3- معدل الإشغال للوحدات التجارية بالمنطقة والخور .
- 4- دراسة مستوى التنفيذ والتشطيب للمباني (إسكان حجاج) بالمدينة (بالمنطقة والمناطق المشابهة) ، مع مقارنة النتائج مع معدل الإشغال والقيمة التجارية - ومن ثم التوصية بمستوى التنفيذ والتشطيب المناسب للمشروع المقترح وتحديد متوسط سعر تكلفة تنفيذ المتر المربع ، مع تعليل سبب هذه التوصية.
- 5- دراسة حجم الطلب على الوحدات السكنية (إسكان حجاج) بالمدينة ومتوسط القيمة التجارية بالمنطقة والمناطق المشابهة من خلال تقسيم يعتمد على (المساحة والخدمات) لكل وحدة - وفيما يلي التقسيم المقترح:
  - 5-1/ وحدة سكنية تتكون من حجرتين وصالة.
  - 5-2/ وحدة سكنية تتكون من ثلاث حجرات وصالة.
  - 5-3/ وحدة سكنية تتكون من اربع حجرات وصالة .
  - 5-4/ وحدة سكنية نظام فندقي.
- 6- دراسة حجم الطلب على الوحدات التجارية (المحلات التجارية) ومتوسط القيمة التجارية للمتر المربع للمنطقة والخور ، مع دراسة مميزات الوحدات التجارية للمحور من حيث المساحة والاستخدام.

وتلي هذه المرحلة نفس الخطوات المتبعة بدراسة مصدر الطلب الأول .

### ملاحظة:

كما ذكرت سابقا - ينبغي ان تستخلص الدراسة التخطيطية على الأقل ثلاث استعمالات للمشروع المقترح وتوصي بها - والتوصية التي تم تحليلها سابقا تضمنت ثلاث اقتراحات لاستغلال الموقع - وهي كافية إذا أثبتت الدراسة الاقتصادية جدواها وامكانية ان يكون بها توصية رئيسية مع خيار واحد بديل (على الأقل) ناجح بحالة تقلب السوق.

اما بحالة فشل اثنان من التوصيات لتكون بديل مجدي اقتصاديا - يتم اعادة دراسة امكانيات الموقع لإقتراح بديلين يكونا مجديين اقتصاديا ويتم إعادة طرحهما بالدراسة التخطيطية ومن ثم يتم إعادة دراستهم اقتصاديا.

**التوصية:**

يجب ان تحتوي التوصية على خيار رئيسي لاستغلال الموقع مع خيار آخر بديل بحيث تضيفي على المشروع مرونة سوقية اكبر لزيادة كفاءته بمواجهة تقلبات السوق - وينبغي مراعات تلك البدائل الوظيفية بالتصميم المعماري.

وفيما يلي صيغة للتوصية المقترحة للمشروع السابق:

من خلال تحليل أهم خصائص الموقع ونتائج الدراسة الاقتصادية والأنظمة نوصي باستغلال الموقع لإقامة مبنى سكني تجاري نظام شقق مفروشة يتكون من:

1- محلات تجارية بالطابق الارضي و الميزانين

2- مبنى سكني ( شقق مفروشة ) ، ويتكون المبنى من اربع طوابق بكل طابق ستة شقق (غرفتين وصالة).

ولتحقيق أفضل استغلال للمشروع نوصي بما يلي :-

يجب أن يكون للمبنى سمة معمارية متميزة (واجهات جميلة) تحت الطلب الشبة دائم ( شقق مفروشة ) على شكل شقق صغيرة تطل جميعها على واجهات خارجية بمتوسط مساحة 180م<sup>2</sup> ( 3 غرف نوم + صالة + حمام ومطبخ ) ويراعا في التصميم امكانية دمج وحدتين بكل طابق وفتحهما على بعض بحيث تتحول إلى شقة كبيرة تلبي إحتياجات الطلب الدائم ايضاً لسكان مكة المكرمة بحالة تقلب السوق.

ويوصى بالإهتمام معماريا بالعناصر اللازمة لجذب الفئات المستهدفة من منطقة استقبال لائقة وفسحة وتسهيل عملية الحركة الأفقية والرأسية وتوفير وسائل الأمن والسلامة الضرورية ، اضافة إلى مراعاة الخصوصية للساكن .

كما أن جوهر ربحية المشروع تكمن في تقليل أعمال تكسير الجبل والاستفادة منه قدر المستطاع في تحقيق ارتفاع للمبنى بالشكل الذي يعطي إشراف اكبر للمبنى ( هذه التوصية مهمة جدا لكونها تقلل من تكلفة التنفيذ وتزيد من كفاءة الاستثمار - وهي نابعة من قدرة الدارس لتفهم الأنظمة وتسخيرها لما فيه صالح المشروع ) .

الحرص على تنفيذ المشروع بمستوى تنفيذ وتشطيب ممتاز والعناية بصيانتة الدورية للاسهام باطالة عمر المبنى لحددة الأقصى.

والله الموفق