JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة نمذجة جدوى العقارات وربحيتها

1 – 5 نوفمبر 2027

الدار البيضاء

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة نمذجة جدوى العقارات وربحيتها

المرجع: 680_25382 **التاريخ:** 1 – 5 نوفمبر 2027 **المكان:** الدار البيضاء **الرسوم:** GBP 4900

نمذجة جدوى العقارات وربحيتها دورة تدريبية مدتها أسبوع لمطوري العقارات ومحللي الاستثمار ومسؤولي الأصول العقارية الذين يختبرون بأساليب التقييم ونماذج الربحية ما إذا كان المشروع المقترح يستحق رأس المال، ويخرج كل مشارك بتقرير جدوى لموقع تطوير واحد. فارتفاع تكاليف البناء وتشدد الإقراض وتغير طلب الشاغلين تجعل اختبار المشروع مبكرا ضرورة. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة للفرق التي تفحص فرص الأراضي وإعادة التطوير.

لماذا تهم نمذجة جدوى العقارات وربحيتها الآن

ضيقت زيادة تكاليف الإنشاء وارتفاع كلفة التمويل وتبدل الطلب على المكاتب والمساكن والمستودعات هوامش التطوير. فالمشروع المختبر جيدا يملك أدلة على الطلب وقيمة متبقية للأرض وتدفقا نقديا يشمل أعباء التمويل ورؤية واضحة للافتراضات التي قد تهدم ربحيته. أما المشروع المختبر بضعف فيحبس الأرض والأتعاب في مشروع يتعثر أو يباع بخسارة. وتربط الدورة التقييم بتشغيل الأصل المكتمل على المدى الطويل، مستندة إلى معيار ISO 41001 لأنظمة إدارة المرافق في التفكير بتكاليف التشغيل.

المستفيدون من نمذجة جدوى العقارات وربحيتها

- مديرو التطوير المسؤولون عن فحص الأراضي وفرص إعادة التطوير
- محللو الاستثمار الذين يعدون التقييمات للجان الاستثمار
- مديرو العقارات الذين يقررون إعادة تطوير العقارات الفائضة
- مديرو المشاريع الذين يوائمون خطط التكلفة مع العوائد المجدية
- جهات الإقراض ومديرو الأصول الذين يراجعون مقترحات التطوير

تكسب المؤسسات أكثر حين يحضر موظفو التطوير والتمويل والعقارات معا ويتفقون على نهج واحد لاختبار كل مشروع.

قدرات نمذجة جدوى العقارات وربحيتها

تتبع المخرجات المشروع من فكرة الموقع الأولى حتى توصية المضي أو التوقف.

- تقدير طلب السوق والإيجارات وقيم البيع — لتزويد الرعاة بأدلة لمزيج المشروع
- حساب القيمة المتبقية للأرض وربح المطور — لتوجيه عروض شراء الأراضي والتفاوض
- نمذجة التدفق النقدي للتطوير مع تكاليف التمويل — لإظهار ذروة الدين وتوقيته للمقرضين
- اختبار الحساسية والسيناريوهات على المدخلات الرئيسية — لكشف الافتراضات التي تهدم الربحية
- تقدير قيود التخطيط والموقع والتنفيذ — لحماية المشروع من التكاليف الخفية
- إعداد تقرير جدوى لموقع واحد — لمنح لجان الاستثمار قرارا واضحا

مصطلحات نمذجة جدوى العقارات وربحيتها الأساسية

- القيمة الإجمالية للتطوير — قيمة البيع أو القيمة الرأسمالية المتوقعة للمشروع بعد اكتماله.
- القيمة المتبقية للأرض — المبلغ المتاح للأرض بعد خصم جميع التكاليف والربح المستهدف من قيمة التطوير.
- تقييم التطوير — حساب منظم للإيرادات والتكاليف والتمويل والربح لمشروع مقترح.
- معدل العائد الداخلي — معدل الخصم الذي تصبح عنده القيمة الحالية الصافية للتدفقات النقدية صفرا.
- تحليل الحساسية — اختبار أثر تغير مدخل واحد مثل الإيجار أو تكلفة البناء في ربحية المشروع.
- قرار المضي أو التوقف — النقطة التي يمضي فيها الراعي في المشروع أو يعدله أو يتخلى عنه.

نمذجة جدوى العقارات وربحيتها يوما بيوم

اليوم 1: أدلة الموقع والسوق والطلب

- فحص الموقع ومراجعة قيوده — تصفية الفرص مبكرا
- دراسات السوق للاستخدام السكني والتجاري — تقدير حجم طلب الشاغلين
- الأدلة المقارنة للإيجارات والقيم — دعم افتراضات الإيرادات
- اختبار الاستخدام الأعلى والأمثل — اختيار مزيج المشروع
- إمكانات التخطيط وخيارات الكثافة — تحديد المساحة الطابقية الممكنة

اليوم 2: تقييم التطوير وقيمة الأرض

- بناء القيمة الإجمالية للتطوير — تحويل المساحة الطابقية إلى إيرادات
- خطط تكلفة الإنشاء والاحتياطي — وضع ميزانيات بناء واقعية
- الأتعاب والتسويق وتكاليف البيع — حصر كل بنود الإنفاق
- حساب القيمة المتبقية للأرض — تحديد أقصى عرض لشراء الأرض
- الربح المستهدف على التكلفة والقيمة — الاتفاق على عائد المطور

اليوم 3: نمذجة التدفق النقدي والتمويل

- هيكل التدفق النقدي الشهري للتطوير — توزيع التكاليف والمقبوضات زمنيا
- الدين وحقوق الملكية وتراكم الفوائد — قياس ذروة الحاجة إلى التمويل
- القيمة الحالية الصافية ومعدل العائد الداخلي — ترتيب المشاريع المتنافسة
- سيناريوهات المراحل والتأجير المسبق — تقليل التعرض لمخاطر السوق
- مدخلات دورة الحياة وتكاليف التشغيل — ربط الربحية بالتشغيل المستقبلي

اليوم 4: الحساسية والمخاطر وبوابات القرار

- جداول الحساسية أحادية المتغير — اختبار الإيجار والعائد وتكلفة البناء
- تحليل السيناريوهات ونقطة التعادل — تحديد نقطة الإخفاق
- سجلات مخاطر التنفيذ والتخطيط — تسعير عدم اليقين داخل النموذج
- معايير المضي أو التوقف ومعدلات العائد الدنيا — وضع قواعد قرار واضحة
- عرض التقييمات على اللجان والمقرضين — الدفاع عن الافتراضات

اليوم 5: التطبيق العملي لتقرير الجدوى

- تمرين أدلة السوق لموقع سكني — تطبيق أساليب اليوم الأول
- تقييم إعادة تطوير مبنى مكاتب متعدد الاستخدامات — تطبيق حسابات اليوم الثاني
- بناء نموذج التدفق النقدي والتمويل — تطبيق تقنيات اليوم الثالث
- مراجعة الحساسية وصياغة التوصية — الجمع بين اختبارات اليوم الرابع
- استكمال تقرير الجدوى — عرض حالة المضي أو التوقف

تطبيق نمذجة جدوى العقارات وربحيتها بعد الدورة

- إجراء تقييم القيمة المتبقية ونموذج التدفق النقدي للموقع التالي قيد الدراسة.
- الاتفاق مع لجنة الاستثمار على اختبارات حساسية ومعدلات عائد دنيا موحدة.

أسئلة حول نمذجة جدوى العقارات وربحيتها

ما نمذجة جدوى العقارات وربحيتها ولماذا تهم الآن؟

هي منهج تقييم ونمذجة يختبر ما إذا كان مشروع التطوير المقترح مجديا، باستخدام أدلة السوق والتقييم والتدفق النقدي والحساسية. وتهم الآن لأن ارتفاع التكاليف وتشدد التمويل يتركان هامشا أضيق للخطأ.

ما الأدوار الأكثر استفادة من تدريب نمذجة جدوى العقارات وربحيتها؟

يستفيد مديرو التطوير ومحللو الاستثمار أكثر من غيرهم، ومعهم مديرو العقارات ومديرو المشاريع وجهات الإقراض التي تراجع المشاريع.

كيف تختلف نمذجة جدوى العقارات وربحيتها عن دورة مراحل التطوير العقاري؟

تتبع دورة مراحل التطوير المشروع من شراء الأرض حتى الإنجاز. أما هذه الدورة فتركز على القرار الأسبق، أي اختبار ما إذا كان المشروع يستحق المضي أصلا.

ماذا تكسب من تدريب نمذجة جدوى العقارات وربحيتها؟

تعود بتقرير جدوى لموقع واحد يغطي أدلة السوق والقيمة المتبقية للأرض والتدفق النقدي واختبارات الحساسية وتوصية بالمضي أو التوقف.

نمذجة جدوى العقارات وربحيتها: الطريق إلى الأمام

يوجه تقرير الجدوى أولا قرار الراعي بشأن التقدم لشراء الأرض أو تخصيص الأتعاب للمشروع. ثم تستخدمه فرق التطوير والتمويل والعقارات نموذجا مشتركا لاختبار تعديلات التصميم وعروض التمويل. وبعد كل مشروع تستفيد الفرق من مقارنة التكاليف والقيم والتوقيت الفعلية بالتقييم وتحسين افتراضاتها.