



غرفة القصيم  
QASSIM CHAMBER

دراسة جدوى اقتصادية  
أولية لمشروع

# مجمع الأعمال بمنطقة القصيم

الغرفة التجارية بمنطقة القصيم  
إدارة الدراسات الاقتصادية والمعلومات

مايو 2023م



## الفهرس

٩	تقديم
١١	<b>الفصل الأول: الدراسة التمهيديّة</b>
١٢	هدف الدراسة
١٢	مدخل عام عن الاقتصاد السعودي
١٣	مدينة بريده - القصيم
١٤	الميزات العامة لمدينة بريده
١٥	المعالم الرئيسية في مدينة بريده
١٥	موقع مدينة بريده بالنسبة لمنطقة القصيم
١٥	التعليم في مدينة بريده
١٦	الترفيه والسياحة في مدينة بريده
١٦	أبرز المواقع السياحية بمدينة بريده
١٧	النطاق العمراني في مدينة بريده
١٧	حسب الخرائط الرسمية لوزارة الشؤون البلدية والقروية، وأمانة منطقة القصيم
١٩	استعمالات الأراضي في مدينة بريده
٢٠	أحياء مدينة بريده
٢٢	المؤشرات الديمغرافية والاجتماعية الخاصة بمدينة بريده
٢٣	المدن الصناعية بمنطقة القصيم
٢٣	استثمارات القطاع التعدين في المنطقة
٢٣	الأنشطة الصناعية الموجودة بالمدن الصناعية بمنطقة القصيم
٢٤	مؤشر الازدهار العام لمدينة بريده
٢٥	<b>الفصل الثاني دراسة السوق</b>
٢٦	مجمع الأعمال (مساحات العمل المشتركة)
٢٦	التعريف الرسمي لمراكز أو مجمعات الأعمال لدى «منشآت»
٢٦	أ. مساحات العمل المشتركة
٢٦	ب. مساحات العمل المشتركة بلس
٢٨	المزايا العامة لمركز الأعمال (مساحات العمل المشتركة)
٢٨	١. التكلفة الملائمة
٢٨	٢. المرونة
٢٨	٣. التفاعل مع الأشخاص والتواصل معهم
٢٨	٤. التعليم / الدعم

٢٩	الأنشطة الرئيسية بمراكز ومجمعات الأعمال متكاملة الخدمات المكتبية
٢٩	السمات الرئيسية لمراكز الأعمال
٢٩	الأنشطة والبرامج المساندة بمراكز الأعمال
٣٠	الأهداف الاستراتيجية لمراكز الأعمال لتطوير بيئة العمل
٣١	المستهدفون الرئيسيون بمراكز ومجمعات الأعمال
٣١	أولاً: أصحاب الأعمال والمكاتب الاستشارية، والجهات الحكومية
٣١	ثانياً: رواد الأعمال
٣١	المؤشرات الإحصائية حول تطور عدد مساحات العمل المشتركة
٣٢	مرفق قائمة بمجمعات الأعمال (مساحات العمل المشتركة) بالمملكة، بملاحق الدراسة
٣٢	تضاعفت عدد مساحات العمل المشتركة عالمياً في الفترة بين عامي ٢٠١٥ - ٢٠١٨
٣٢	ارتفع عدد مساحات العمل المشتركة عالمياً في الفترة بين عامي ٢٠١٥ - ٢٠١٨
٣٣	سوق مساحات العمل المشتركة في المملكة العربية السعودية متأخر عن بقية دول العالم
٣٤	المتطلبات الرئيسية لنشاط مجمعات الأعمال
٣٥	الدراسة الميدانية لسوق مجمعات الأعمال ببريدة
٣٧	نتائج الاستبانة الخاصة برواد الأعمال
٤٠	توصيات ومقترحات واء رواد الأعمال بخصوص مجمع الأعمال المقترح
٤١	نتائج الاستبانة الخاصة بأصحاب قطاع المهن الاستشارية
٤٣	مقترحات وتوصيات بعض أعضاء مجتمع الدراسة
٤٣	نموذج الوحدة المكتبية الأفضل لديك
٤٤	دعم نشاط ريادة الأعمال بالمملكة العربية السعودية (من خلال صندوق التنمية الوطني)
٤٤	مؤشرات ريادة الأعمال في المملكة العربية السعودية، حسب التقرير الرسمي لـ (منشآت)
٤٥	حاضنات ريادة الأعمال في المملكة العربية السعودية
٤٥	١. معهد ريادة الأعمال
٤٥	٢. مركز إبداع
٤٦	٣. شركة حاضنات ومسرعات الأعمال
٤٦	٤. ريادة
٤٧	المنصات الرسمية لدعم ريادة الأعمال في السعودية
٤٨	تقدير الفجوة على مجمع الأعمال (مساحات العمل المشتركة) في بريدة
٤٨	أولاً: العرض (المنافسة) في نشاط مجمعات الأعمال (مساحات العمل المشتركة) بمدينة بريدة
٥١	ثانياً: الطلب على مجمعات الأعمال (مساحات العمل المشتركة) بمدينة بريدة
٦٠	ثالثاً: الفجوة السوقية

٦٠	رابعاً: استراتيجية التسويق لخدمات مجمع الأعمال
٦٠	١. لوحات الإعلانات والبنرات بالطرق والشوارع الرئيسية
٦٠	٢. الهدايا الدعائية
٦١	٢. التسويق الإلكتروني
٦٣	<b>الفصل الثالث الدراسة الفنية</b>
٦٤	مراحل تشغيل مشروع مجمع المكاتب
٦٤	القواعد الأساسية لتأسيس وتشغيل المجمع
٦٤	متطلبات الموقع والمساحة لمجمع الأعمال
٦٥	اشتراطات التشطيب والتجهيز لمجمع الأعمال
٦٥	القواعد العامة لتشطيب وتجهيز وتأثيث المجمع
٦٧	السلامة المهنية في مجمع الأعمال
٦٧	تجنب رواد المجمع للمخاطر الشائعة في العمل المكتبي
٦٧	قواعد السلامة العامة بمجمع الأعمال
٦٨	المقومات الرئيسية لنجاح نشاط مجمع الأعمال (مساحات العمل المشتركة)
٦٩	تأسيس وتشغيل مجمع الأعمال
٦٩	الافتراضات الأساسية:
٧٢	التسعير وتقدير الإيرادات
٧٢	باقة تأجير المكاتب المستقلة (المغلقة)
٧٢	باقة المكاتب (مساحات العمل) المفتوحة
٧٢	باقة قاعات الاجتماعات
٧٢	باقة صالة مناسبات كبار العملاء
٧٢	باقة الضيافة
٧٢	باقة الفعاليات الخاصة والتدريب
٧٢	باقات الأولوية (الاشتراكات السنوية)
٧٢	إدارة وتشغيل مجمع الأعمال
٧٥	<b>الفصل الرابع الدراسة المالية</b>
٧٧	الافتراض الأول (في حال استئجار المبنى وتجهيزه):
٧٧	التكلفة الاستثمارية للمشروع:
٨٠	مصروفات التأسيس (ما قبل التشغيل)
٨١	المصروفات التشغيلية
٨٢	قائمة تكاليف التشغيل السنوية:
٨٤	التحليل المالي (الجدوى المالية والاقتصادية للمشروع)

٨٤	الإيرادات المتوقعة:
٨٥	خلاصة التحليل المالي والنقدي للحالة الأساسية
٨٦	الافتراض الثاني (في حال شراء الأرض وبناء مجمع الأعمال عليها)
٨٨	قائمة تكاليف التشغيل السنوية في حالة بناء المجمع
٨٩	ملخص سيناريوهات حساب رأس المال العامل:
٨٩	الحسابات الخاصة بفترة الاسترداد للحالات الثلاثة (شراء الأرض ثم بناء المركز، أو استئجار مبنى):
٩٢	الملاحق الرئيسية للمشروع في حالة التشغيل الكامل (حسب الافتراضات المذكورة)
٩٣	التحليل الرباعي (SWOT)
٩٣	أولاً: نقاط القوة:
٩٤	ثانياً: نقاط الضعف:
٩٤	ثالثاً: الفرص:
٩٤	رابعاً: التحديات:
٩٥	رأي الاستشاري
٩٧	<b>الملاحق المالية</b>
٩٨	قائمة الدخل في حال استئجار المبنى
٩٨	التدفقات النقدية في حال استئجار المبنى
٩٩	المراكز المالية المقدرة في حال استئجار المبنى
٩٩	حساب معدل العائد الداخلي في حال استئجار المبنى
١٠٠	المؤشرات الاقتصادية في حال استئجار المبنى
١٠٠	قائمة الدخل في حال شراء الأرض وإقامة المبنى
١٠١	التدفقات النقدية في حال شراء الأرض وإقامة المبنى
١٠١	المراكز المالية المقدرة في حال شراء الأرض وإقامة المبنى
١٠٢	حساب معدل العائد الداخلي في حال شراء الأرض وإقامة المبنى
١٠٢	المؤشرات الاقتصادية في حال شراء الأرض وإقامة المبنى
١٠٣	<b>ملاحق الدراسة</b>
١١٠	روابط حول مراكز الأعمال الكبرى بالرياض
١١٠	مراكز الأعمال التي تضم مساحات العمل المشتركة بالمملكة العربية السعودية

## تقديم:

في إطار اهتمام غرفة القصيم بتقديم أفضل الخدمات لقطاع الأعمال بمنطقة القصيم فإنها تبحث عن أفضل البدائل التي من شأنها توظيف الموارد بما له من أثر في تحقيق عوائد مجزية والإسهام في دفع عجلة التنمية الاقتصادية بالمنطقة.

لذا فقد قامت الغرفة وبالتعاون مع أحد المكاتب الاستشارية المتخصصة في إعداد دراسة جدوى اقتصادية أولية لمشروع مجمع أعمال متكامل الخدمات بحيث يتيح المجمع الفرصة بالاستئجار وفق خيارات متعددة من حيث المساحة ومن حيث الفترة التأجيرية كما يوفر خدمات الضيافة وخدمات السكرتارية وغيرها من خدمات بما يخفض من كلفة التشغيل للجهات الاستثمارية.

تضمنت الدراسة استعراضا لواقع مجمعات الأعمال بالمنطقة والفئات المستهدفة كعملاء حيث تقسمت فصول الدراسة إلى أربعة فصول تناولت في فصلها الأول والثاني الدراسة السوقية للمشروع بحيث تم اجراء مسح ميداني للتعرف على حيثيات المشروع وتم طرح استبانة استصحت مرئيات الفئات المستهدفة وفي فصلها الثالث تناول الدراسة الفنية للمشروع متضمنة مكونات المشروع وافتراضاته وفي فصلها الأخير تناولت المؤشرات المالية لجدوى المشروع .


وفقا لمخرجات الدراسة ومرئيات الاستشاري فإن مؤشرات المشروع الأولية الاقتصادية والمالية أشارت إلى جدوى المشروع مما يعد فرصة استثمارية جديرة بالمنطقة .

## الأمين العام

محمد بن عبد الكريم الحنايا



ولطلب الدراسة كاملة نأمل تعبئة بيانات طلب دراسة وإرسالها  
وذلك على الرابط:

اضغط للدخول لتعبئة البيانات 

وللاستفسار

 +966 16 381 4000

تحويلة (112)