

دراسة جدوى شاملة - مشروع مستودع لوجستي وتخزين

إعداد دراسة متكاملة: تسويقية، فنية، تشغيلية، ومالية لمشروع مستودعات متعددة الاستخدامات

طبيعة المشروع: مستودع لوجستي وتخزين المساحة الإجمالية: 5,000 متر مربع تاريخ الإعداد: أغسطس 2026
متطور

1. الملخص التنفيذي (Executive Summary)

يهدف هذا المشروع إلى إنشاء وتنفيذ مجمع مستودعات لوجستية حديثة بمساحة إجمالية قدرها 5,000 متر مربع، مصممة وفق أحدث معايير السلامة والتخزين الذكي. يهدف المشروع إلى تلبية الطلب المتزايد على خدمات التخزين الجاف والمبرد وخدمات الإمداد والتجهيز (Fulfillment) لقطاعات التجارة الإلكترونية، تجارة التجزئة والجملة، وشركات التوزيع.

فترة الاسترداد

3.8 سنوات

معدل العائد الداخلي (IRR)

22.4%

صافي القيمة الحالية

(NPV)

2,850,000 ر.س

إجمالي رأس المال

6,200,000 ر.س

الرؤية الاستراتيجية للمشروع:

تقديم حلول تخزين واستجابة لوجستية مرنة وعالية الأمان تعتمد على الأنتمة ونظم التتبع الرقمي، مما يتيح للعملاء رفع كفاءة سلاسل الإمداد وتقليل التكاليف التشغيلية.

2. الدراسة التسويقية وتحليل السوق

شهد قطاع الخدمات اللوجستية والتخزين نمواً متسارعاً نتيجة للتوسع الكبير في قطاع التجارة الإلكترونية والدعم الحكومي المتزايد لرفع كفاءة سلاسل الإمداد والبنية التحتية.

أ. شرائح العملاء المستهدفة:

- شركات التجارة الإلكترونية: التي تحتاج لمراكز تنفيذ طلبات (Fulfillment Centers) قريبة من المناطق الحضرية.
- تجار الجملة والتجزئة: لتخزين السلع الغذائية الجافة والأجهزة الكهربائية والقطع الاستهلاكية.
- شركات الأدوية والمستلزمات الطبية: مستودعات مكيفة ومخصصة وفق معايير هيئة الغذاء والدواء.
- شركات اللوجستيات والشحن: كحاضنات تخزين مؤقتة للعبور والتوزيع المباشر.

ب. الميزة التنافسية:

- توفر نظام أمني وحراسة على مدار 24 ساعة وأنظمة إطفاء ذكية معتمدة من الدفاع المدني.
- ربط نظام إدارة المستودعات (WMS) إلكترونياً مع العملاء لمراقبة حركة المخزون بلحظيتها.
- موقع استراتيجي بالقرب من محاور الطرق الرئيسية للتوزيع السريع.

3. الدراسة الفنية والتشغيلية

أ. تقسيم المساحات والاستغلال الأفقية والرأسي (5,000 م²)

المكون / المرفق	المساحة (متر مربع)	الاستخدام والتفاصيل
منطقة التخزين الرئيسية (رفوف مرتفعة)	3,200 م ²	تخزين رأس بارتفاع 9 أمتار (نظام 5 Racking مستويات)
منطقة الاستلام والتفريغ والتحميل	600 م ²	مجهزة بـ 4 أرصفة تحميل (Loading Docks) متطورة
منطقة التجميع والتغليف (Fulfillment)	400 م ²	مخصصة لفرز وتجهيز طلبات المتاجر الإلكترونية
المكاتب الإدارية والخدمات المساندة	300 م ²	مكاتب الإدارة، مكاتب العملاء، غرف اجتماعات، استراحة
حرم المستودع ومواقف الشاحنات والسيارات	500 م ²	مواقف وتسهيل حركة الشاحنات الكبيرة والصغيرة
الإجمالي	5,000 م ²	نسبة الاستغلال الإجمالية 100%

ب. التجهيزات والمعدات الفنية المطلوب شراؤها

- أنظمة الرفوف العالية (Selective Pallet Racking): بطاقة استيعابية تصل إلى 4,500 طبلية (Pallet).
- الرافعات الشوكية (Forklifts & Reach Trucks): 3 رافعات شوكية كهربائية + 2 رافعة وصول مرتفع.
- الأنظمة البرمجية (WMS & ERP): نظام إدارة مخزون متكامل يعتمد على النقاط الرمز الباركودي (Barcode/RFID).
- أنظمة الأمان والسلامة: شبكة رش آلي، إنذار حريق متطور، و32 كاميرات مراقبة (CCTV) 高清.

4. الدراسة المالية والإسقاطات الاقتصادية

أ. الاستثمارات الرأسمالية والتأسيسية (CapEx)

بند الاستثمار	التكلفة (ريال سعودي)	النسبة من الإجمالي
تجهيز البناء والجمالونات والعزل الحراري	3,200,000 ر.س	51.6%
أنظمة الرفوف والأرضيات الخرسانية المقواة	1,100,000 ر.س	17.7%
المعدات والرافعات الشوكية	750,000 ر.س	12.1%
أنظمة السلامة والدفاع المدني والتكيف	550,000 ر.س	8.9%
الأنظمة البرمجية ومعدات الاتصالات والإدارة	200,000 ر.س	3.2%
رأس المال العامل الابتدائي (مصاريف تشغيل 6 أشهر)	400,000 ر.س	6.5%
إجمالي الاستثمار المطلوب (CapEx)	6,200,000 ر.س	100%

ب. التكاليف التشغيلية السنوية التقديرية (OpEx)

البند التشغيلي	التكلفة السنوية (ريال)	ملاحظات
إيجار الأرض السنوي (طويل الأجل)	350,000 ر.س	العقد مدته 15 سنة قابل للتجديد

البند التشغيلي	التكلفة السنوية (ريال)	ملاحظات
الرواتب والأجور (مدير، 2 مشرفين، 6 عمال/سائقين)	480,000 ر.س	كادر تشغيلي من 9 أفراد
المنافع (كهرباء، مياه، اتصالات، إنترنت)	120,000 ر.س	تشمل التكييف والإضاءة والأنظمة
الصيانة الدورية والتأمين على المستودع والمعدات	90,000 ر.س	صيانة الرافعات والأنظمة والتأمين الشامل
التسويق والمصاريف الإدارية والعمومية	60,000 ر.س	حملات تسويق وحسابات قانونية
إجمالي التكاليف التشغيلية السنوية	1,100,000 ر.س	تزداد بمعدل 3% سنوياً لمواجهة التضخم

ج. الإيرادات المتوقعة (أداء السنة الثانية - تشغيل كامل بنسبة إشغال 85%)

مصدر الإيراد	وحدة التسعير / الطاقة	الإيراد السنوي التقديري
إيجار مساحات تخزين جاف (بالطبلية/شهرياً)	3,800 طبلية × 60 ر.س / شهر	2,736,000 ر.س
خدمات المناولة والتحميل والتفريغ (Handling)	15 ر.س / طبلية (حركة دخول وخروج)	360,000 ر.س
خدمات التغليف وإدارة طلبات المتجر (Fulfillment)	رسوم مقطوعة للخدمات الإضافية	240,000 ر.س
إجمالي الإيرادات السنوية التقديرية	-	3,336,000 ر.س

5. المؤشرات المالية وقيم التقييم الاستثماري

بناءً على الإسقاطات المالية لمدة 5 سنوات، تتضح جدوى المشروع العالية وفق النتائج التالية:

المؤشر المالي	القيمة المحسوبة	التفسير والتقييم
صافي الربح السنوي التقديري (متوسط)	1,836,000 ر.س	ممتاز هامش ربح صافي يتجاوز 50% من الإيراد
صافي القيمة الحالية (NPV)	2,850,000 ر.س	إيجابي جداً بمعدل خصم 10%
معدل العائد الداخلي (IRR)	22.4%	مرتفع يتجاوز تكلفة الفرصة البديلة وتكلفة التمويل
فترة استرداد رأس المال (Payback)	3.8 سنوات	سريعة يسترد الاستثمار قبل منتصف السنة الرابعة
نقطة التعادل (Break-even Point)	38% من الطاقة الاستيعابية	آمنة يتطلب المستودع إشغال 1,900 طبلية فقط لتغطية كافة التكاليف

6. تحليل المخاطر واستراتيجيات التخفيف

نوع الخطر	مستوى التأثير	إجراءات التخفيف والتغطية
انخفاض نسبة الإشغال عن المتوقع	متوسط	توقيع عقود طويلة الأجل (1-3 سنوات) مع شركات كبرى لضمان نسبة إشغال أساسية لا تقل عن 50%.
حوادث الحريق أو تلف المخزون	مرتفع	التأمين الشامل على البضائع والمبنى والالتزام الصارم بتعليمات وإرشادات السلامة والدفاع المدني.
تقلبات أسعار الطاقة والتلفيات	منخفض	استخدام إضاءة LED ذات كفاءة عالية واستخدام رافعات كهربائية حديثة قابلة للشحن السريع.

7. التوصيات الخاتمة

النتيجة النهائية لدراسة الجدوى:

أظهرت الدراسة الفنية والمالية أن مشروع المستودع اللوجستي يتمتع بجدوى اقتصادية ممتازة ومؤشرات ربحية جاذبة، مع انخفاض المخاطر التشغيلية وإمكانية توسيع الخدمات مستقبلاً ليشمل التخزين المبرد والمجمد.

التوصيات التنفيذية:

1. البدء في إجراءات ترخيص الموقع والحصول على موافقة الدفاع المدني وهيئة النقل/البلدية.
2. التعاقد مع موردين معتمدين لأنظمة الرفوف المرتفعة والرافعات ضماناً لشروط الجودة والأمان.
3. إبرام اتفاقيات مبدئية مع عملاء رئيسيين (Pre-booking) للحصول على نسبة إشغال أولية قبيل الافتتاح الرسمي.