



# الدليل الشامل لدراسة جدوى المستودعات: من المخاطرة إلى العائد المضمون (ROI)

المنهجية الاحترافية لتأسيس المشاريع  
اللوجستية وفق معايير (IFRS) الدولية.

تم الإعداد خصيصاً بمعرفة الخبراء في  
**WarehouseGuide.net**

# واقع الاستثمار اللوجستي: دراسة الجدوى هي درعك الواقعي

68%

من مشاريع المخازن الجديدة  
تحتاج دراسة جدوى دقيقة

(المصدر: هيئة المنشآت)

42%

نسبة فشل المشاريع اللوجستية  
بسبب ضعف دراسة السوق

15-25%

توفير مالي مباشر عند استخدام  
التحليل المتقدم للمستودعات

دراسة الجدوى ليست رفاهية استشارية، بل هي شرط أساسي لبقاء  
المشروع ونموه في سوق شديد التنافسية.

# المربيع صفر: متى تدرس الجدوى ومتى تضع خطة العمل؟

خطة العمل	دراسة الجدوى	التوقيت:
بعد اتخاذ القرار	قبل قرار الاستثمار	
كيف ننفذ المشروع بنجاح؟	هل المشروع مجدي اقتصادياً؟	السؤال المحوري:
الجدول الزمنية، المهام، مؤشرات الأداء	تحليل السوق، المخاطر، الجدوى المالية	المخرجات الأساسية:

الجدوى تقرر ما إذا كان الموقع والعائد يغطي تكاليف الأنظمة، بينما خطة العمل تحدد جدول توريد الأرفف وتدريب العمال.

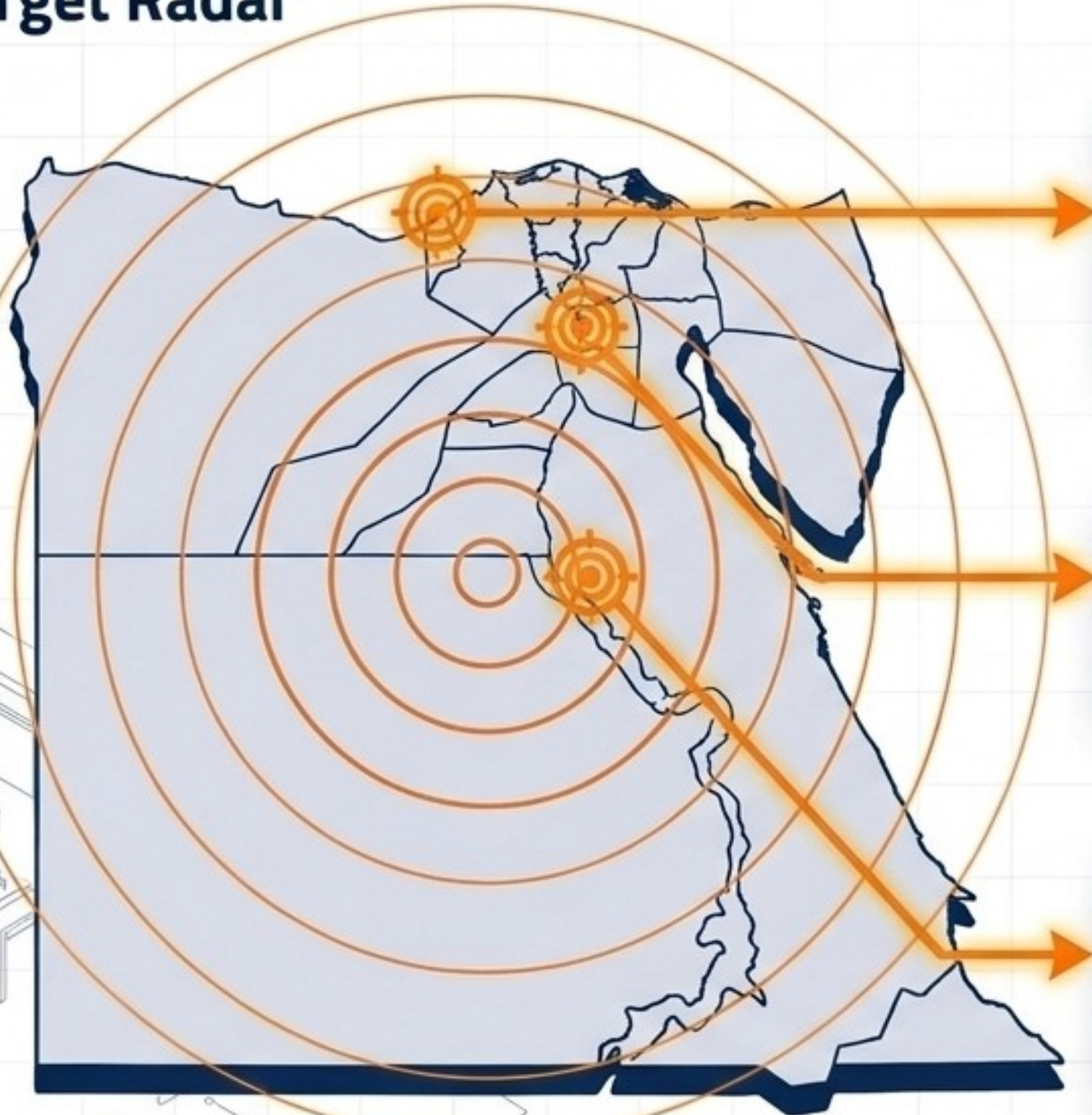
# الهيكل الهندسي لدراسة الجدوى الفعّالة (الخطوات الـ 10)



الدراسة الدقيقة والمنهجية هي الأساس المتين لبناء مشاريع لوجستية ناجحة ومستدامة في بيئة عمل متطورة.

# الذكاء المكاني: تحليل السوق واختيار الموقع الاستراتيجي

## Target Radar



### > الإسكندرية (الميناء):

مثالي للمخازن العامة  
وقرب الميناء.

### > القاهرة:

توزيع وطني لوجستي.

### > 6 أكتوبر (المنطقة الصناعية):

مخازن التجارة الإلكترونية  
لقربها السكني.

## معايير الموقع الفنية

وصول سلس لشاحنات  
40 قدم. ✓

بنية تحتية قوية  
(كهرباء 3 فاز، ألياف  
ضوئية). ✓

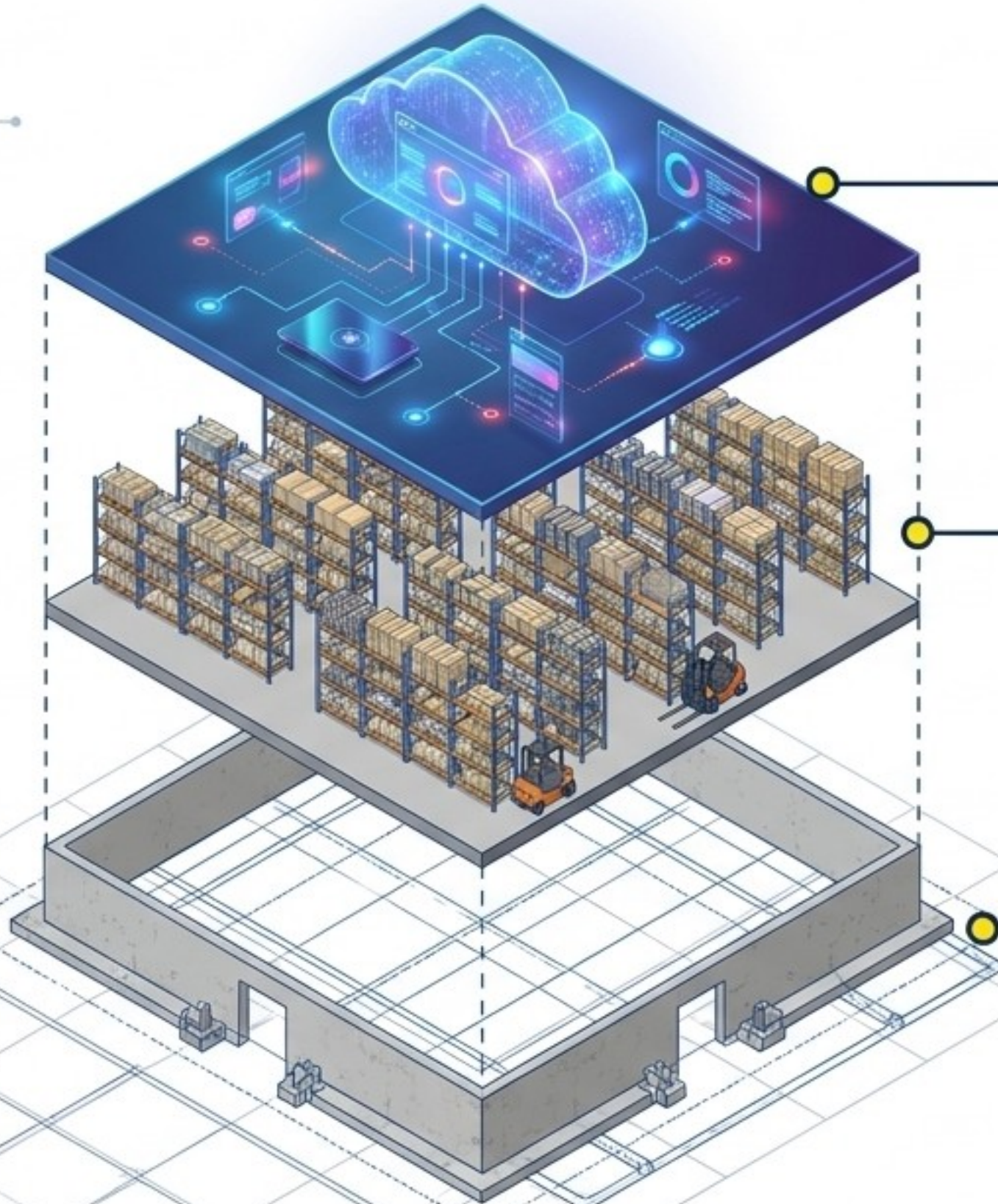
مرونة التصميم  
(إمكانية التوسع، عزل  
حراري). ✓

# الجدوى الفنية والتشغيلية: من الأرفف إلى السحابة

The Cloud

The Racks

The Floor



اختيار التكنولوجيا المناسبة (Odoo للأنظمة المفتوحة, Zoho للتكلفة, نظام مخزني للدعم العربي). تجنب الأنظمة المعقدة والمكلفة في البداية.

تحديد المعدات والعمالة الفنية المدربة.

## Capacity Formula Graphic

المعادلة:

السعة = (المساحة الصافية ÷ مساحة البالطة) × مستويات التخزين × معامل الكفاءة.

مثال:

800 م<sup>2</sup> × 4 مستويات أرفف = استيعاب 2,267 بالطة.

# المحرك المالي: تخصيص رأس المال (تقديرات 2026)

التجهيزات الأساسية (أرفف, كلاركات):  
200-600 ألف جنيه مصري.

الإيجار السنوي:  
150-400 ألف جنيه مصري.

البرمجيات والتراخيص:  
50-150 ألف جنيه مصري.

رأس المال العامل:  
100-300 ألف جنيه مصري.

الإجمالي التقديري:  
500 ألف - 1.45  
جنيه مصري

يجب تخصيص 20-30% من إجمالي الاستثمار ك رأس مال عامل لتغطية رواتب وصيانة أول أول 3-6 أشهر. (35% من المشاريع تفشل لغياب هذه السيولة).

القاعدة الذهبية



# لوحة قياس الربحية: نقطة التعادل والعائد على الاستثمار (ROI)

## العائد على أتمتة المستودعات



## نقطة التعادل - Break-Even

(بناءً على تكاليف ثابتة 600 ألف وهامش مساهمة 110 جنيهه للبالته).

# نماذج التسعير الاستراتيجية للخدمات اللوجستية

## المستوى الاحترافي - التسعير بالقيمة

تقديم باقات متدرجة (تخزين فقط, إدارة مخزون, توزيع كامل) مع سياسة أسعار ديناميكية (خصم 15% للعقود السنوية).

## المستوى التنافسي - تحليل السوق

دراسة أسعار 3-5 منافسين. هل ستنافس بالسعر الأقل أم بالقيمة الأعلى؟

## المستوى الأساسي - التسعير بالتكلفة

حساب التكلفة الثابتة للمتر المربع/شهر + إضافة هامش ربح (25-40%).

# مصفوفة التحوط: إدارة المخاطر اللوجستية

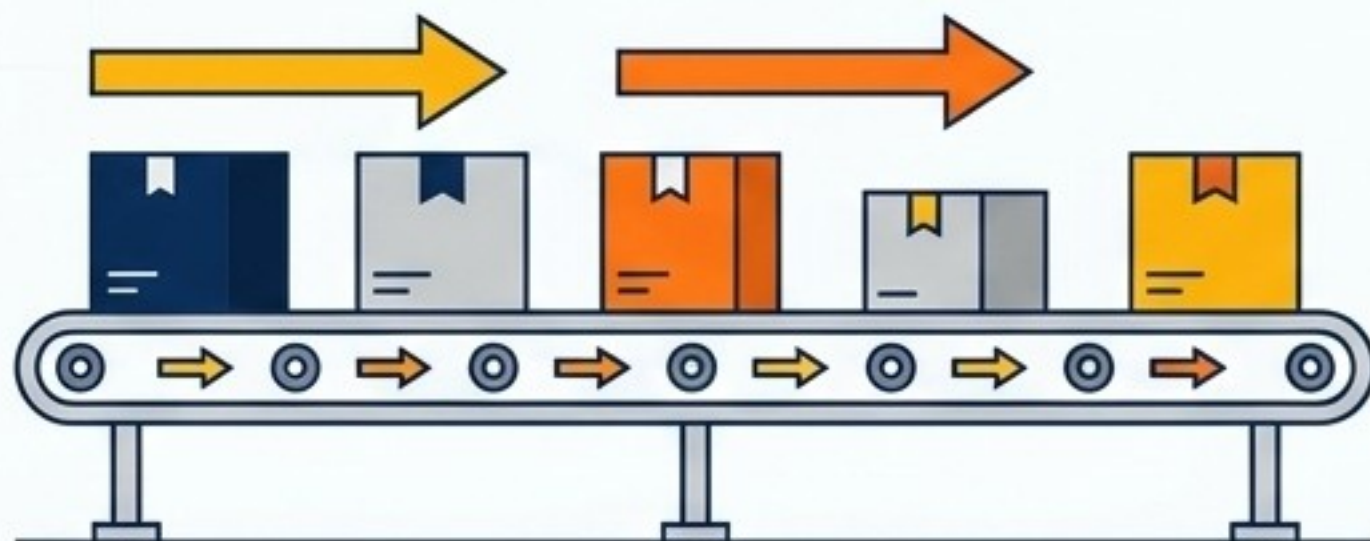


# الأعمدة السبعة: مؤشرات الأداء (KPIs) لمستودع ناجح



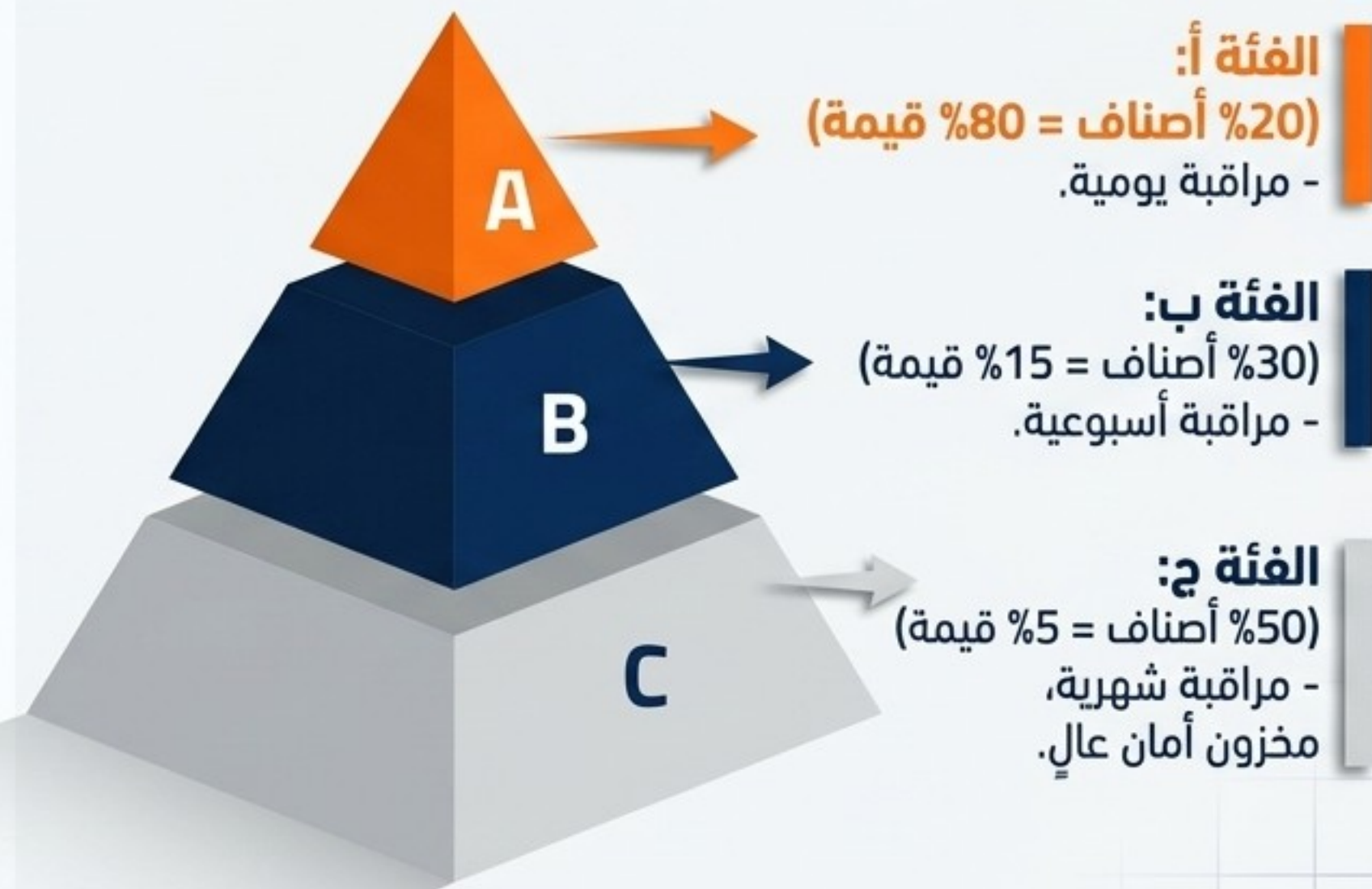
# أفضل الممارسات التشغيلية: السيطرة على المخزون

## منهجية FIFO



الوارد أولاً يُصرف أولاً.  
استراتيجية حتمية للمواد ذات تواريخ الصلاحية،  
تخفض نسبة الهدر داخل المستودع بـ 30%.

## تصنيف ABC



# الاعتمادية والتمويل: معايير (IFRS) والجاهزية البنكية

## الخطوات القانونية للتراخيص (نموذج مصر/السعودية):

- ✓ التسجيل التجاري، هيئة الاستثمار،
- ✓ الدفاع المدني (أنظمة إطفاء وتدريب)،
- ✓ وجهاز شؤون البيئة للمواد الخطرة.



## التوافق المالي:

ربط المخرجات بمعايير IFRS و  
IAS لضمان الشفافية وجذب  
المستثمرين الملائكة.

## التمويل البنكي:

الدراسة المبدئية هي مسودتك لإقناع الممول،  
متبوعة باعتماد من مكتب استشارات مرخص  
للتمويل المؤسسي الضخم.

# النظام البيئي للمستودعات: حيث تترايط الأرقام بالتشغيل



دراسة الجدوى ليست حسابات معزولة؛ هي كائن حي. تغيير بسيط في التقنية (مثل اختيار WMS ذكي) يؤثر فوراً على المالية (تقليل العمالة، رفع العائد) ويقلل المخاطر (القضاء على الأخطاء البشرية). كل قرار تشغيلي هو بالأساس قرار مالي.

# انتقل من التخطيط إلى التنفيذ الآلي

حمّل الدليل الكامل (PDF)

استخدم أدوات التقييم التفاعلية

ابدأ تحليل مشروعك الآن

تم إعداد وتصميم هذا الدليل الشامل  
باحترافية كاملة بمعرفة خبراء  
**WarehouseGuide.net**

