

1. الحكم: المخبوزات والحلويات في الدمام

مخبز (عميل تجريبي) · الأحياء المرشحة: الشاطئ الغربي، الفيصلية، الريان · تاريخ التقرير 25-09-2026 · آخر بيانات إنفاق: أسبوع 13-09-2026 (البنك المركزي السعودي)، شهري حتى أغسطس 2026 · يُنصح بالتحديث قبل قرار نهائي إذا مر على التقرير أكثر من 8 أسابيع.

5.9%

من الإنفاق المتاح داخل 1 كم — الرقم الحاسم

73

زبوناً في اليوم (بمتوسط فاتورة 43 ريال)

95,556

ريال إيراداً شهرياً = نقطة التعادل

الحكم لموقع في الفيصلية بإيجار 180,000 ريال سنوياً: يستحق الدراسة. التعادل يطلب 5.9% من الإنفاق المتاح داخل 1 كم، وهي 29% من «نصيب المحل الافتراضي» (الإنفاق المتاح ÷ 4 منافساً مرصوداً + 1). العتبة أقل من ثلث نصيب المحل المتوسط حول الموقع — هامش خطأ معقول إن صحَّ تقدير الطلب. وفي أسوأ شهر موسميًا (يوليو) ترتفع الحصة المطلوبة إلى 6.9% — شهر ضغط السيولة، وليس شهر القرار.

- حجم سوق المخبوزات والحلويات في الدمام: **611 مليون ريال** آخر 12 شهرًا (رسمي · مطابقة 100%)، أي **37 ريال** للفرد في الشهر — وهذا الرقم هو أساس كل حساب في القسم 2.
- الاتجاه: آخر 3 أشهر -13.0% مقابل السنة الماضية (المملكة +6.5%) (حساب من رسمي 100%)؛ الطلب يتراجع حول الموقع الذي تدرسه. وتركيبه: عدد العمليات -20.8% ومتوسط الفاتورة +14.2% — أي أن الحركة مختلطة.
- التوقيت: أعلى شهر مارس (123 من 100) وأدنى شهر يوليو (85) — فرق 38 نقطة؛ افتتاح قبل الذروة بشهرين يعطي فترة تجربة، وأشهر القاع تحتاج سيولة معدة سلفًا.
- داخل الشهر: أسبوع الراتب +14.0% (دقة 94%)، وأسابيع رمضان +22.9% (دقة 92%) — توزيع الدوام والمخزون عليها لا على المتوسط.
- الترتيب: 40 حيًا من 52 حَقَّق عتبة الرصد في الدمام؛ الباقي استُبعد لأن غياب الرصد نقص بيانات لا فرصة (القسم 3).
- ما لا يقوله هذا التقرير:** لا يتوقَّع مبيعاتك. يقول كم تحتاج لتتعادل، ومدى صعوبة أن تأخذ هذا القدر من الإنفاق المتاح حول الموقع.

تنبيه تغطية: الخرائط المفتوحة ترصد 159 محلًا من المخبوزات والحلويات في الدمام — أقل من الواقع. اعتبر أعداد المنافسين حدًا أدنى، والحصة المطلوبة في القسم 2 حدًا أدنى كذلك (الواقع أصعب لا أسهل).

منصة مستقلة غير تابعة للبنك المركزي السعودي ولا للهيئة العامة للإحصاء ولا لأي جهة. أرقام الإنفاق منقولة من مصادرها المنشورة مع الإسناد؛ التحليل والتوقعات اجتهادنا وليست إحصاءات رسمية. كل رقم مستنتج في هذا التقرير بجانبه دقته المقاسة (انظر «المنهجية»). التقرير ليس استشارة مالية أو استثمارية أو قانونية، والقرار وتقدير مخاطره للعميل (انظر «الشروط ومسؤولية العميل» في الصفحة الأخيرة).

2. اقتصاديات المحل: كم تحتاج لتعادل

هذا القسم يجيب سؤال القرار: بإيجار 180,000 ريال سنوياً، كم زبوناً في اليوم تحتاج، وهل الطلب حول الموقع يكفي لذلك.

مدخلات العميل: إيجار 180,000 ريال/سنة · تكاليف تشغيلية 28,000 ريال/شهر (بلا إيجار وبلا تكلفة المبيعات) · هامش ربح إجمالي 45%. لم يصل من العميل: الإيجار، التكاليف التشغيلية، هامش الربح — استُخدمت افتراضات معقولة لهذا النشاط، وتغييرها يغيّر كل أرقام هذا القسم؛ أرسل أرقامك الفعلية لإعادة الحساب.

من بياناتنا: متوسط الفاتورة 43 ريال (رسمي: قيمة العمليات ÷ عددها) · صرف الفرد على المخبوزات والحلويات في الدمام 36.7 ريال/شهر (حساب من رسمي 100%).

العتبة المطلوبة في كل حي مرشح

الحي	سكان 1 كم	منافسون مرصودون	الإنفاق المتاح (ألف ريال/شهر)	نصيب افتراضي (ألف)	الحصة المطلوبة	من النصيب الافتراضي	في أسوأ شهر	الحكم
الفيصلية	44,371	4	1,630	326	5.9%	29%	6.9%	يستحق الدراسة
الريان	45,753	15	1,681	105	5.7%	91%	6.7%	حتّي
الشاطئ الغربي	18,937	3	696	174	13.7%	55%	16.1%	حتّي

كيف يُقرّر الحكم: اختبار أول على حجم الطلب — إذا طلبت العتبة أكثر من 25% من الإنفاق المتاح في النطاق كله فالموقع «لا يستحق بهذا الإيجار» مهما قلّت المنافسة. ثم اختبار ثانٍ على المنافسة: حتى 35% من النصيب الافتراضي «يستحق الدراسة»، وإلى 100% «حتّي»، وفوق 100% «حتّي» — يتوقف على التمايز» لأن العتبة تتجاوز نصيب المحل المتوسط حول الموقع.

الحساب كاملاً لموقع في الفيصلية — راجعه بنفسك:

الإنفاق المتاح شهرياً = 36.7 ريال للفرد × 44,371 نسمة داخل 1 كم = **1,629,968 ريال** (وداخل 2 كم: 4,245,058 ريال).

نصيب المحل الافتراضي = $1,629,968 \div (4 \text{ منافسًا مرصودًا} + 1) = \mathbf{325,994 \text{ ريال}}$.

نقطة التعادل = (إيجار 180,000 ÷ 12 + تشغيل 28,000) ÷ هامش 45% = **95,556 ريال إيرادًا شهرياً**.

الزبائن المطلوبون = $95,556 \div 43 \text{ ريال للفاتورة} \div 30.4 \text{ يوم} = \mathbf{73 \text{ زبوناً في اليوم}}$.

الحصة المطلوبة من الإنفاق المتاح = $95,556 \div 1,629,968 = \mathbf{5.9\%}$ ؛ ومن نصيب المحل الافتراضي = **29%**.

في يوليو (أدنى شهر، مؤشره 85 من 100) ينزل الإنفاق المتاح إلى 1,387,113 ريال فترتفع الحصة المطلوبة إلى **6.9%**.

حساسية الإيجار ±20%: التعادل يتحرك بين 88,889 و 102,222 ريال شهرياً (من 68 إلى 78 زبوناً في اليوم)، والحصة المطلوبة من الإنفاق المتاح بين 5.5% و 6.3% — الحكم لا يتغير في الحالتين. الجدول الكامل مع بقية السيناريوهات في القسم 6.

الحد المهني — ما نبيعه في هذا القسم: نبيع العتبة المطلوبة واحتمال تحقيقها، ولا نتوقع مبيعاتك: الأرقام أعلاه تقول «كم تحتاج» لا «كم ستبيع». والسببان صريحان: (١) **السكان ليسوا بالضرورة الزبائن** — حي تجاري مثل العليا سكانه قليل وزبائنه أكثر من خارجه، والسكني قد يكون العكس، فالإنفاق المتاح المحسوب من السكان قد يكون أقل أو أكثر من الطلب الحقيقي؛ (٢) **تغطية الخرائط ناقصة** فعدد المنافسين حد أدنى ونصيب المحل الافتراضي مضخم. استخدم «الحصة المطلوبة» مقياس صعوبة يقارن المواقع ويحدد حجم التمايز المطلوب، لا توقع إيراد؛ أي قراءة أخرى قراءة خاطئة للتقرير.

3. الطلب حول الموقع

الإنفاق الرسمي متاح على مستوى المدينة فقط، فنقيس الطلب المثبت حول كل موقع بثلاثة أدلة مستقلة — سكان تعداد 2022، وفروع العلامات المعروفة (وجودها دليل طلب مُختبر)، وقرب طريق رئيسي (ظهور وحركة) — ثم نخصم التشبّع.

الحي	المؤشر	سكان 1 كم / 2 كم	المخبوزات والحلويات 1 كم / 2 كم	لكل 10 آلاف (كم2)	فروع علامات (كم2)	أقرب طريق رئيسي
الفيصلية	مرتبة 23 · 56 من 40	44,371 / 115,559	4 / 23	2.0	203	شارع رئيسي على 430 م
الريان	مرتبة 34 · 43 من 40	45,753 / 168,741	15 / 31	1.8	164	طريق رئيسي على 770 م
الشاطئ الغربي	مرتبة 40 · 27 من 40	18,937 / 46,558	3 / 11	2.4	92	طريق رئيسي على 1,960 م

حدود هذه الأرقام: أعداد المحلات من الخرائط المفتوحة وتغطيتها جزئية — كل عدد هنا حد أدنى للواقع، لا رقمًا دقيقًا. السكان من تعداد 2022 حول مركز الحي وليسوا زبائن مؤكدين. تصلح هذه الأرقام للمقارنة بين الأحياء وترتيب الأولويات، ثم تُحسم بالزيارة الميدانية وعدّ المنافسين وحركة المشاة (إرشادي).

الفيصلية — مؤشر 56/100

مكونات المؤشر من 100: طلب مثبت 69 · ظهور 60 · قلة تشبّع 10 · نقص نوعي 81 · عمق تجاري 95 (الأوزان في القسم 7). المخبوزات والحلويات المرصودة حوله أكثر من 52% من أحياء الدمام. داخل 1 كم: 45 محلًا غذائيًا (مطاعم 16، مقاهي 10، وجبات سريعة 12، بقالات وسوبرماركت 3، مخبوزات وحلا 4). **أبرز العلامات:** ALAKER (1)، Baba Khabbaz SWEETS | حلويات العكر (1)، Rose Sweets - حلويات روز (1)، مانتو روز (1).

الريان — مؤشر 43/100

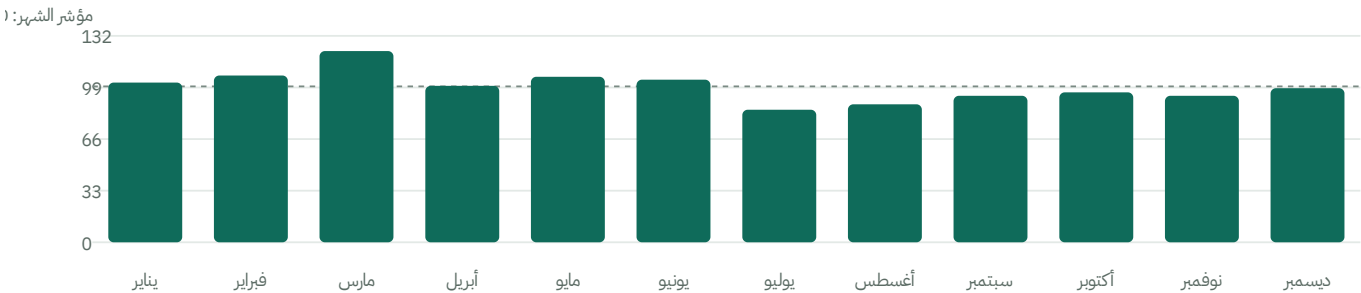
مكونات المؤشر من 100: طلب مثبت 63 · ظهور 45 · قلة تشبّع 18 · نقص نوعي 0 · عمق تجاري 77 (الأوزان في القسم 7). المخبوزات والحلويات المرصودة حوله أكثر من 98% من أحياء الدمام. داخل 1 كم: 48 محلًا غذائيًا (مطاعم 9، مقاهي 15، وجبات سريعة 8، بقالات وسوبرماركت 1، مخبوزات وحلا 15). **نقص مقابل مزيج المدينة في:** بقالات وسوبرماركت. **زيادة في:** مخبوزات وحلا. **أبرز العلامات:** Le chef (2)، Baskin Robbins الشيف (1)، مخبز وحلويات الشيف (1)، Albatilah Leaves for Dates and Sweets (1)، اول دي (1).

الشاطئ الغربي — مؤشر 27/100

مكونات المؤشر من 100: طلب مثبت 30 · ظهور 15 · قلة تشبّع 3 · نقص نوعي 80 · عمق تجاري 43 (الأوزان في القسم 7). المخبوزات والحلويات المرصودة حوله أكثر من 40% من أحياء الدمام. داخل 1 كم: 33 محلًا غذائيًا (مطاعم 12، مقاهي 12، وجبات سريعة 4، بقالات وسوبرماركت 2، مخبوزات وحلا 3). **أبرز العلامات:** Baskin Robbins (1)، Red Bread معجنات ابن الشام (1).

بدائل داخل الدمام (من 45 حيًا سكانه فوق 8 آلاف نسمة، بلا الأحياء بصفر محل مرصود؛ الرقم = محلات المخبوزات والحلويات لكل 10 آلاف نسمة) — **الأقل تشبّعًا:** السوق (0.1)، القزاز (0.2)، الأمير محمد بن سعود (0.2)، العدامة (0.3) · **الأكثر ازدحامًا:** البديع (3.4)، البساتين (3.3)، الریان (3.3)، النهضة (3.2). قلة المحلات نسبة للسكان قد تعني فرصة، وقد تعني ضعف طلب أو حيًا سكنيًا بلا حركة تجارية — ولهذا لا يكفي هذا العمود وحده في المؤشر؛ والمزدحمة فيها طلب مثبت لكنه مقسوم، وهو ما يقيسه القسم

4. التوقيت والموسمية



الموسم	الأثر على المخبوزات والحلويات في الدمام	الدقة
أسبوع الراتب (يوم 27 وما بعده) – 12 أسبوعًا في السنة	+14.0%	دقة 94%
أسابيع رمضان	+22.9%	دقة 92%
أعلى شهر / أدنى شهر (مؤشر من 100)	مارس 123 / يوليو 85	حساب من رسمي 100%

ما يعنيه هذا لتشغيل المحل

- **السيولة:** الفرق بين أعلى وأدنى شهر 38 نقطة من متوسط السنة – موسمية عالية: اجعل سيولة شهرين من التكاليف الثابتة جاهزة قبل القاع. في يوليو ترتفع الحصة المطلوبة من الإنفاق المتاح إلى 6.9% بدل 5.9%.
 - **الافتتاح:** قبل مارس بشهرين تقريبًا – فترة تجربة قبل الذروة بدل أن تستقبل الذروة بفريق جديد.
 - **رمضان 1448هـ:** من نحو 08-02-2027 إلى 08-03-2027 (تقويم أم القرى؛ قد يتغير يومًا) – أثره على هذا النشاط +22.9%، مع ارتفاع في الأسبوع الأخير وعيد الفطر.
- مؤشر الشهر = إنفاق الشهر ÷ متوسط الشهر في سنته، متوسط 2024 و2025. الأشهر التي وقع فيها رمضان تحمل أثره.

5. السوق والاتجاه

4.2%

حصة الدمام من المملكة · اتجاهها
دقة 78% 18.3-%

-13.0%

آخر 3 أشهر مقابل السنة الماضية
(المملكة +6.5%)

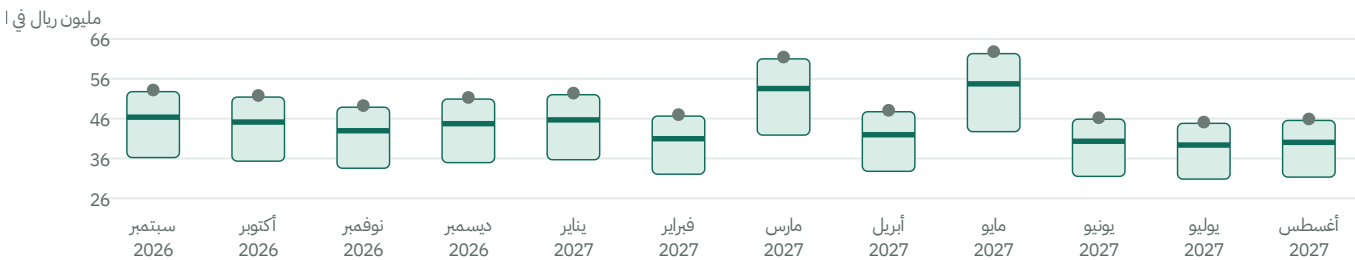
611

مليون ريال — آخر 12 شهرًا
رسمي · مطابقة 100%

السوق ينمو بزبائن جدد أم بأسعار أعلى؟ بين أول 13 أسبوعًا وآخر 13 أسبوعًا من نافذة الـ52 أسبوعًا (2025-09-21 ← 2026-09-13): قيمة الإنفاق -9.5%، وعدد العمليات -20.8%، ومتوسط الفاتورة +14.2% (إرشادي · النافذتان في موسمين — أي أن المصدر الأكبر للحركة الاثنين معًا. ولهذا أثر مباشر على القسم 2: الزبائن المطلوبون (73 في اليوم) تُقتطع من عدد عمليات يتقلص؛ ونمو الإنفاق الآتي من ارتفاع الفاتورة لا يزيد عدد الزبائن المتاح لك. عدد العمليات في الدمام على المخبوزات والحلويات: 0.2 مليون عملية في الأسبوع (متوسط آخر 13 أسبوعًا) رسمي · مطابقة 100%).

الدمام رقم 3 من 60 مدينة بالحجم و32 بصرف الفرد (441 ريال/سنة) (دقة 91%). متوسط الفاتورة 43.2 ريال (كان 37.7 قبل 9 أشهر) (حساب من رسمي 100%). السلسلة الشهرية الكاملة منذ يناير 2024 منشورة على صفحة الدمام في marqab.sa.

توقع الأرباع الأربعة القادمة (مليون ريال)



الربع	التوقع	النطاق المرجح (8 من 10)	مقابل نفس الفترة السابقة	الدقة
سبتمبر – نوفمبر 2026	133	104 – 152	-13.0%	دقة 88%
ديسمبر – فبراير 2027	130	101 – 149	-13.0%	دقة 88%
مارس – مايو 2027	149	116 – 170	-13.0%	دقة 88%
يونيو – أغسطس 2027	119	92 – 135	-13.0%	تقريبي
مجموع 12 شهرًا	532	414 – 607	-13.0%	

الطريقة: نفس الشهر من السنة الماضية في المدينة × عامل نمو توقع المملكة لذلك الشهر (طريقة A، يشمل انتقال رمضان والأعياد)؛ النطاق من توزيع أخطاء الطريقة نفسها. الربع الرابع تقريبي (خارج مدى الاختبار). اتجاه النمو صحّ في 69% من 99 توقعًا مختبرًا.

أين ينمو الطلب: داخل المحل أم عبر التوصيل

على مستوى المملكة بين 2024 و2025: التجارة الإلكترونية ببطاقات مدى +64.7% مقابل +5.8% لإنفاق نقاط البيع في المحلات — أي نحو 11 ضعفًا، وحجمها صار 46% من حجم نقاط البيع بعد أن كان 30% (رسمي · مطابقة 100%).

لقرارك: الإيجار ثمن الواجهة والمساحة وأكبر بند في حساب القسم 2؛ فالسؤال قبل التفاوض هو موقع بإيجار 180,000 ريال أم مساحة تحضير أرخص مع اعتماد على التوصيل. وحد هذه الأرقام: كل أرقام هذا التقرير إنفاق نقاط البيع في المحلات — لا نرصد مبيعات التطبيقات في حيّك؛ فالأسطر أعلاه اتجاه قناة يحتاج قرارًا منفصلًا، لا سوقًا إضافيًا مضمونًا لك.

مرجع من يعمل في نفس القطاع: نمو السوق ليس نموك

شركة مدرجة في تجزئة التجزئة عمومًا (لا شركة مدرجة في هذا النشاط بعينه)	نمو إيراداتها	فرقها عن نمو السوق	صافي الربح
جرير	+10.8%	+4.7%	ارتفع
النهدي (صيدليات)	+5.9%	-0.2%	انخفض
إكسترا (إلكترونيات)	+5.3%	-0.9%	ارتفع
وقت اللياقة	+4.8%	-1.3%	انخفض

لماذا يغير هذا قرارك: نمو السوق (+6.1%) لا يُوزَّع بالتساوي – من 4 شركات مدرجة في هذا القطاع نمت 4 وتراجعت 0، والفرق بين أسرعها وأبطئها 6 نقطة في نفس الفترة ونفس السوق، مع علامات وحجم شراء لا يملكهما محل جديد. ومثال صريح: النهدي (صيدليات) رفعت إيراداتها +5.9% وصافي ربحها انخفض في نفس الفترة – النمو يُشتري بالهامش أحيانًا. فحين تقول عتبتك في القسم 2 إنها تتجاوز نصيب المحل المتوسط، هذه أرقام تقيس كم التمايز المطلوب. إفصاحات النصف الأول 2026 مقابل النصف الأول 2025، منشورة للعموم ومنسوبة لمصدرها، ولا نقدم توصية بشأن أي ورقة مالية؛ بعضها يفصح بالدولار أو يعمل في أكثر من دولة فالمقارنة على الاتجاه لا الحجم.

النظرة الطويلة: كل الإنفاق بنقاط البيع في الدمام نما من 11.0 مليار ريال في 2016 إلى 34.8 مليار في 2025 (البنك المركزي عبر كابسارك 2016-2023، والتقرير الإحصائي 2024-2025)، ويفسر جزءًا كبيرًا من قفزات 2020-2022 التحول من الكاش للبطاقات (حصة البطاقات 19.5% في 2016 إلى 56.8% في 2025) **(حساب من رسمي 100%)**. ومن هذا النمو الاسمي (+198% بين 2016 و2024) جزءٌ تضخم أسعار لا زيادة كمية – الرقم القياسي لأسعار المستهلك في الدمام (كل البنود) +7% في نفس المدة – والباقي أكثره انتقال من الكاش للبطاقات، فالنمو الحقيقي في الطلب أقل من الاثنين. بيانات التضخم بالمدينة تنتهي عند سنة 2024 الكاملة، فلا تُخصم من أرقام آخر 12 شهرًا أعلى هذه الصفحة.

6. مخاطر وسيناريوهات على مستوى المحل

ماذا يحدث للعبة في الفيصلية

السيناريو	التعادل (ريال / شهر)	زبائن / يوم	الحصة المطلوبة	من النصيب الافتراضي	الأساس
الأساس	95,556	73	5.9%	29%	المدخلات كما هي
الإيجار -20%	88,889	68	5.5%	27%	تفاوض أو موقع أرخص
الإيجار +20%	102,222	78	6.3%	31%	تجديد أو موقع أعلى
متوسط الفاتورة -10%	95,556	81	5.9%	29%	منافسة سعرية أو مزيج أرخص
منافس جديد يفتح داخل 1 كم	95,556	73	5.9%	35%	النصيب الافتراضي يُقسم على 6
الطلب حول الموقع أقل 10%	95,556	73	6.5%	33%	السكان ليسوا كلهم زبائن مما قدرناه
أسوأ شهر موسميًا (يوليو)	95,556	73	6.9%	—	الإنفاق المتاح ينزل إلى 85% من المتوسط

المخاطر التي تخص قرارك

- **السكان ليسوا الزبائن:** الإنفاق المتاح محسوب من سكان تعداد 2022 حول الموقع × صرف الفرد في المدينة. في حي تجاري الزبائن أكثر من السكان بكثير، وفي حي سكني مغلق أقل. هذا أكبر مصدر خطأ في القسم 2، واتجاهه غير معروف سلفًا — تحسّمه جولة ميدانية في ساعات الذروة.
- **تغطية الخرائط حد أدنى:** المنافسون المرصودون أقل من الواقع دائمًا، فنصيب المحل الافتراضي مضخم والحصة المطلوبة أقل من الواقع. عدّ المنافسين يدويًا داخل 1 كم يصحح هذا في ساعة عمل.
- **الموسمية والسيولة:** فرق 38 نقطة بين أعلى وأدنى شهر. التعادل السنوي لا يعني تعادلًا كل شهر.
- **التحول من الكاش للبطاقات:** جزء من النمو المقاس انتقال مدفوعات كانت نقدًا (حصة البطاقات في المملكة: 2023 52.8%، 2024 54.7%، 2025 56.8%). النمو الحقيقي في الطلب أقل من نمو نقاط البيع بهذا القدر.
- **استمرار الاتجاه:** اتجاه النمو صخّ تاريخيًا في 69% من الحالات واتجاه الحصة في 78% — أي أن نسبة معتبرة من الاتجاهات تنعكس؛ لا تبني خطة سنة على ربع واحد.
- **مصدر واحد للإنفاق:** أرقام الإنفاق من البنك المركزي السعودي حصراً؛ تغيّر تصنيفه للأنشطة أو المدن يغيّر السلاسل. التحديث أسبوعي مع مطابقة النشرات.
- **ما لا نقيسه إطلاقاً:** الإيجار السائد في الحي، مواقف السيارات، حركة المشاة، الاشتراطات البلدية، جودة المنافسين وأسعارهم، وقوة علامتك. كلها تُحسم ميدانيًا وقد تقلب الحكم.

7. المنهجية والتغطية والدقة

معادلة مؤشر الأحياء (النسخة الحالية)

المؤشر لا يكافئ غياب البيانات. عتبة الأهلية قبل أي حساب: محل واحد على الأقل من المخبوزات والحلويات داخل 1 كم، و3 داخل 2 كم، وسكان 3,000 نسمة أو أكثر. من لا يحققها يُعرض مع سبب استبعاده بلا ترتيب – صفر محل مرصود دليل نقص رصد لا دليل فرصة؛ ومن حققها بأقل من 8 محلات داخل 2 كم يُسَقَّف عند 55 فلا يتصدَّر برصد رقيق.

الأوزان: طلب مثبت 35% = 55% سكان 1 كم + 45% فروع العلامات المعروفة داخل 2 كم (حضورها دليل طلب مُختبَر تجاريًا)، نسبةً إلى الشريحة 90 من أحياء المدينة · **ظهور وحركة مرور 20% =** أقرب طريق سريع/رئيسي (طرق OpenStreetMap، RD (الصفحة المبنية)): داخل 300 م الدرجة كاملة وتنزل مع المسافة، وهو بديل عن حركة المرور التي لا نملك قياسها؛ بلا بيانات طرق = 30 · **قلة التشبُّع 25% =** ترتيب الحي في «محلات النشاط لكل 10 آلاف نسمة داخل 2 كم» موزونًا بموثوقية الرصد: كل ما قلَّ المرصود سُحبت الدرجة نحو المحايد 50 بدل أن يكافأ الغياب · **نقص نوعي 10% =** محلات النوع داخل 1 كم مقابل المتوقع من مزيج المدينة · **عمق تجاري 10% =** كل المحلات الغذائية داخل 2 كم نسبةً إلى الشريحة 75، أي هل حول الموقع نشاط تجاري أصلًا. المؤشر للمقارنة بين أحياء المدينة نفسها فقط، ولا يقيس الإيجار ولا الاشتراطات ولا حركة المشاة.

التغطية في هذا التقرير

الخرائط المفتوحة ترصد في الدمام 159 محلًا من المخبوزات والحلويات و1,361 محلًا غذائيًا بكل الأنواع (وهي حدود دنيا: لا يُرصد كل محل)، موزعة على 52 حيًّا مرصود المركز، حَقَّق منها 40 عتبة الرصد ودخل الترتيب – والباقي استُبعد لنقص الرصد لا لضعف الفرصة. شبكة الطرق: RD (الصفحة المبنية) (أصناف سريع/رئيسي/شارع رئيسي فقط).

دقة الأرقام المستنتجة

الدقة = 100% – متوسط الخطأ المطلق عند تطبيق الطريقة نفسها على فترات سابقة معروفة النتيجة. (رسمي · مطابقة) رقم منشور طابقناه؛ (حساب من رسمي) حساب على أرقام رسمية؛ (دقة N%) مقاسة على الماضي؛ (إرشادي) لا رقم فعلي نقارن به.

الرقم	الطريقة	الدقة المقاسة
إنفاق المدينة والنشاط ومتوسط الفاتورة	التقرير الإحصائي للبنك المركزي (قيمة العمليات وعددها) شهرًا من يناير 2024 وأسبوعيًا آخر 52 أسبوعًا؛ متوسط الفاتورة = القيمة ÷ العدد (آخر 13 أسبوعًا)	(مطابقة 100%) فرق 0.001% على 3,172 رقمًا
التوقع	الشهر نفسه من السنة الماضية × عامل نمو توقع المملكة (طريقة A)؛ النطاق من توزيع الأخطاء الفعلية	(دقة 88%) على 99 توقعًا
أثر الراتب / رمضان	متوسط أسابيع الحدث ÷ الأسابيع العادية؛ اختبار سنة بسنة	(راتب 94%) (رمضان 92%)
صرف الفرد ومنه الإنفاق المتاح وأرقام الأحياء والعتبة المطلوبة	الإنفاق ÷ سكان تعداد 2022 ثم × سكان النطاق ÷ 12؛ محلات Overture والعلامات داخل 1 و2 كم؛ سكان Kontur؛ طرق OpenStreetMap	(صرف الفرد 91%) (الأحياء إرشادي) – تغطية جزئية

المصادر والرخص

البنك المركزي السعودي – نقاط البيع (التقرير الإحصائي والنشرات الأسبوعية)، منشورة للعموم ومنسوبة إليه والمنصة غير تابعة له · الهيئة العامة للإحصاء – تعداد 2022 · كابسارك – نقاط البيع التاريخية (الناشر: البنك المركزي؛ نطاق عام) · © · OpenStreetMap contributors (ODbL) · Kontur (CC BY 4.0) · Overture Maps (CDLA-Permissive 2.0).

جميع الأرقام بالريال السعودي. التقرير أُعدَّ آليًا من بيانات المنصة بتاريخ 25-09-2026 وروجع قبل الإرسال.

الخلاصة والتوصية – بناءً على المعطيات الأولية

المعطيات الأولية: الفيصلية في الدمام · المخبوزات والحلويات · إيجار 180,000 ريال/سنة · تشغيل 28,000 ريال/شهر · هامش 45% – ولم يصل منك: الإيجار، التكاليف التشغيلية، هامش الربح، فاستُخدمت افتراضات النشاط وتغييرها يغيّر كل ما دونه.

التوصية على هذه المعطيات: يستحق الدراسة. والأسباب رقمية لا إنشائية:

1. التعادل يطلب **5.9%** من الإنفاق المتاح داخل 1 كم (الحد الفاصل المعلن في القسم 2: 25%).
 2. وهي **29%** من نصيب المحل الافتراضي حول الموقع (الحدود المعلنة: 35% و100%)، أي أن العتبة أقل من ثلث نصيب المحل المتوسط.
 3. وفي أدنى شهر موسميًا (يوليو) ترتفع الحصة المطلوبة إلى **6.9%** – التعادل السنوي لا يعني تعادلًا كل شهر.
- وموضعه في الدمام كاملة: تشبّعه 2.0 من المخبوزات والحلويات لكل 10 آلاف نسمة مقابل وسيط 1.2 لـ 40 حيًا مؤهلًا، و18 حيًا مؤهلًا يجمع سكانًا لا يقلون عن سكان نطاقه وتشبّعًا أقل منه – فمراجعتها تسبق التفاوض على الإيجار.

الأرقام الثلاثة التي تخرج بها

5.9%

من الإنفاق المتاح داخل 1 كم (29% من النصيب الافتراضي)

73

زبونًا في اليوم (فاتورة 43 ريال)

95,556

ريال إبرادًا شهريًا = التعادل

حقائق حسابية من مدخلاتك وأرقام منشورة: تقول **كم تحتاج** ومدى صعوبته مقابل الإنفاق المرصود حول الموقع – لا كم ستبيع، ولا استأجر أو لا تستأجر. القرار قرارك والأرقام أداتك فيه.

ما الذي يقلب التوصية – بالأرقام

المتغير	الآن	الحد الذي يتغير عنده الحكم	زبائن/يوم عنده	الحصة المطلوبة	الحكم بعده
هامش الربح الإجمالي	45 %	أقل (17%) 37 %	88	7.1%	حتّي
التكاليف التشغيلية الشهرية	ريال 28,000	ريال أو أكثر (30+) 36,400	87	7.0%	حتّي
الإيجار السنوي	ريال 180,000	ريال أو أكثر (56+) 280,800	87	7.0%	حتّي

كل سطر يغيّر متغيّرًا واحدًا ويثبت الباقي بنفس معادلة القسم 2 واختباريها المعلنين؛ وتغيّر متغيّرين يتراكم أثرهما. وبقيّة السيناريوهات (منافس جديد، فاتورة أقل، طلب أقل مما قدّرناه) في جدول القسم 6.

هذه التوصية قراءة لأرقام منشورة وفق المعطيات التي زوّدتنا بها أنت. ليست استشارة استثمارية ولا عقارية، ولا ضمانًا لأي نتيجة. القرار النهائي قرارك وحدك، ويتخذ بعد تحقق ميداني مستقل. تغيّر أي معطى (الإيجار، التكاليف، الهامش) يغيّر هذه التوصية – والجدول أعلاه يبيّن كم.

8. الشروط ومسؤولية العميل

- 1. طبيعة التقرير.** هذا التقرير أداة مساعدة على فهم السوق واتخاذ القرار. يعتمد على بيانات منشورة من جهات رسمية وعلى تقديرات إحصائية موصوفة بدقتها المقاسة، وعلى بيانات خرائط مفتوحة ذات تغطية جزئية. لا يُعد استشارة مالية أو استثمارية أو قانونية أو عقارية، ولا توصية بفتح أو عدم فتح موقع بعينه.
- 2. مسؤولية العميل الكاملة.** يقر العميل بأن أي قرار يتخذه بناءً على هذا التقرير — كلياً أو جزئياً — بما في ذلك اختيار الموقع، والاستثمار أو الشراء، والاستثمار، والتوظيف، والتوسع أو الإغلاق، يُتخذ على مسؤوليته الكاملة وحده، وبعد تحقق ميداني مستقل وتقدير مستقل للمخاطر. التقرير لا يغني عن الزيارة الميدانية ولا عن دراسة الجدوى الخاصة بالعميل ولا عن استشارة المختصين المرخصين.
- 3. حدود الضمان.** نبذل العناية المعقولة في دقة الأرقام ونعرض دقة كل رقم مستنتج، لكننا لا نضمن صحة البيانات المصدرة أو اكتمالها، ولا تحقق أي توقع؛ فالتوقعات تقديرات قد تخطئ، والأحياء المرصودة حد أدنى للواقع.
- 4. حدود المسؤولية.** لا نكون مسؤولين عن أي خسارة غير مباشرة أو تبعية أو فوات ربح أو فرصة ناتجة عن الاعتماد على التقرير. وفي كل الأحوال لا تتجاوز مسؤوليتنا ما دفعه العميل مقابل هذا التقرير، وفي النسخة التجريبية المجانية تقتصر على تصحيح الخطأ وإشعار العميل به. لا يُعفي هذا البند من المسؤولية عن الغش أو الخطأ الجسيم أو ما لا يجيز النظام الإعفاء منه.
- 5. الاستقلالية.** المنصة مستقلة وغير تابعة للبنك المركزي السعودي ولا للهيئة العامة للإحصاء ولا لأي جهة حكومية أو شركة مذكورة. ذكر أي علامة تجارية هو رصد لوجودها في الخرائط المفتوحة فقط، دون حكم عليها. لا نقدم توصيات بشأن أي ورقة مالية.
- 6. الاستخدام والسرية.** التقرير مُعد لاستخدام العميل الداخلي. لا يجوز إعادة بيعه أو نشره أو نسبه إلى جهة رسمية. بيانات الطلب التي قدمها العميل تُستخدم لإعداد التقرير والتواصل بشأنه فقط.
- 7. الصلاحية.** الأرقام صحيحة حتى تاريخ البيانات المذكور في الغلاف. لا نلتزم بتحديث التقرير بعد تسليمه ما لم يُتفق على ذلك.
- 8. النظام والاختصاص.** تخضع هذه الشروط لأنظمة المملكة العربية السعودية، وتختص محاكمها بأي نزاع.
- 9. الإقرار.** باستلام هذا التقرير أو استخدامه يقر العميل بأنه قرأ هذه الشروط وفهمها ووافق عليها، وأن كل ما يترتب على استخدامه هو على مسؤوليته.