



دليل تكلفة بناء الفلل · جدة · ٢٠٢٦

كم تكلفة بناء فيلا فاخرة في جدة فعلاً؟

دليل تخطيط لملاك الأراضي: سعر المتر المربع، والخيارات التي تغيّر، والتكاليف التي يغفل عنها كثيرون، والمدة التي يستغرقها البناء.

لا يوجد رقم واحد

بناء الفيلا هو أكبر قرار شراء تتخذه معظم العائلات، والسؤال الأول دائماً هو نفسه: كم سيكلف؟ تكلفة البناء ليست رقماً واحداً، بل هي نتيجة عشرات القرارات التي تُتخذ قبل أن تُحفر الأساسات: حجم الفيلا، وما تحتها، وبماذا تُشطب. يأخذك هذا الدليل خطوة بخطوة عبر هذه القرارات حتى تضع ميزانية واقعية قبل أن تتحدث إلى أي مقاول، ونحن منهم.

١ سعر المتر المربع حسب مستوى المواصفات.

٢ احسب تقديرك بنفسك خطوة بخطوة.

٣ ما الذي يرفع التكلفة؟

٤ تكاليف تُحسب في الميزانية بشكل منفصل.

٥ كم يستغرق البناء؟

٦ سبعة أسئلة تطرحها على أي مقاول قبل التوقيع.

٧ كيف تعمل فالكون.

جميع الأرقام في هذا الدليل نطاقات استرشادية لمدينة جدة، وتُراجع كل ربع سنة، وليست عرض سعر. يعتمد السعر النهائي على التصميم والموقع والمواصفات، ولا يُحدّد إلا في عرض سعر مكتوب ومفصّل.

ابدأ بمستوى المواصفات

الأسعار بالريال السعودي لكل متر مربع من مساحة البناء.

مستوى المواصفات	ريال لكل م ² من مساحة البناء	ما يشملها عادةً
سكني عادي	٢,٥٠٠ - ١,٨٠٠	تشطيبات أساسية، وأنظمة كهرباء وميكانيك قياسية، بدون مواد فاخرة.
فاخر متوسط	٤,٠٠٠ - ٢,٥٠٠	بلاط مستورد، وأنظمة هندسية متطورة، وتشطيبات جيدة.
فاخر عالي الجودة	٦,٠٠٠ - ٤,٠٠٠	رخام فاخر، ومنزل ذكي، وأعمال نجارة مخصصة.
ما فوق الممتاز	٦,٠٠٠ فأكثر	تصميم حصري بالتعاون مع مكاتب معمارية دولية.

٢,٥٠٠ - ٦,٠٠٠ ريال للمتر المربع

النطاق الذي تقع فيه معظم الفلل الفاخرة في جدة.

مساحة البناء هي إجمالي مساحة أدوار الفيلا كلها. تبين الصفحة التالية كيف تحوّل خياراتك إلى نطاق تكلفة.

ثلاث خطوات إلى نطاق تكلفتك

ابدأ بالسعر الأساسي، ثم أضف الخيارات التي تنطبق على فيلتك. هذه النطاقات نفسها التي تستخدمها حاسبة التكلفة على موقعنا.

الخطوة ١ السعر الأساسي

١,٨٠٠ – ٢,٥٠٠ ريال لكل م² من مساحة البناء. ويشمل تشطيباً قياسيًّا: أرضيات بورسلان، وواجهة دهان، وألمنيوم محلي، ووحدات تكييف منفصلة.

الخطوة ٢ أضف لكل م² من مساحة البناء حسب خياراتك

الخيار	إضافة لكل م ² بالريال
تشطيب داخلي ممتاز	٦٠٠ – ١,٠٠٠
تشطيب داخلي فاخر	١,٥٠٠ – ٢,٥٠٠
أرضيات رخام	٣٥٠ – ١,٠٠٠
واجهة حجر محلي	١٥٠ – ٢٥٠
واجهة حجر مستورد	٣٠٠ – ٧٠٠
ألمنيوم بنظام عالمي	١٥٠ – ٣٠٠
تكييف مركزي مخفي	١٥٠ – ٣٠٠
منزل ذكي: أساسي أو متكامل	٥٠ – ١٠٠ أو ١٥٠ – ٣٠٠
بدروم: لكل م ² من البدروم ضمن مساحة البناء	٢٠٠، ونحو شهرين إضافيين

الخطوة ٣ أضف لكل فيلا

البند	إضافة لكل فيلا بالريال
مصعد بنظام عالمي، والمصعد المحلي بلا إضافة	٨٠,٠٠٠
مسبح	١٢٠,٠٠٠ – ٢٥٠,٠٠٠
سبا: جاكوزي أو سبا متكامل	٤٠,٠٠٠ – ٨٠,٠٠٠ أو ١٥٠,٠٠٠ – ٣٠٠,٠٠٠

مثال محسوب

فيلا مساحة بنائها ٨٠٠ م² بتشطيب داخلي ممتاز ومسبح، وباقي المواصفات قياسية:

البند	بالريال
السعر الأساسي مع التشطيب الممتاز: ٢,٤٠٠ - ٣,٥٠٠ لكل م ² × ٨٠٠ م ²	٢,٨٠٠,٠٠٠ - ١,٩٢٠,٠٠٠
المسبح	٢٥٠,٠٠٠ - ١٢٠,٠٠٠
الإجمالي قبل التقريب	٣,٠٥٠,٠٠٠ - ٢,٠٤٠,٠٠٠

٢,٠٠٠,٠٠٠ - ٣,١٠٠,٠٠٠ ريال

نطاق استرشادي مقرب بمضاعفات ١٠٠,٠٠٠ ريال: الحد الأدنى للأسفل والحد الأعلى للأعلى، وهي النتيجة نفسها التي تعطيها حاسبة التكلفة على موقعنا لهذه الخيارات. مدة التنفيذ: نحو ١٤ شهراً، يُضاف إليها نحو ٣ أشهر للتصميم والرسومات والتراخيص.

جرب أرقامك خلال دقيقتين

تقوم الحاسبة بالخطوات عنك: حاسبة تكلفة بناء فيلا في جدة.

هذا نطاق استرشادي وليس عرض سعر. ولنقدّم لك عرض سعر صحيحاً نحتاج إلى المخططات المعمارية والإنشائية وجدول مواصفات كامل.

أربعة عوامل تحرّك السعر أكثر من غيرها

تعقيد الهيكل الإنشائي

فيلا تضم بدروماً ومسبّحاً وبروزات معمارية متعددة تحتاج هندسة إنشائية أعمق بكثير من المبنى المستطيل البسيط. توفّر تكاليف إضافية بنسبة ١٥-٢٥% على الهيكل لهذه التصميمات.

أنظمة الكهرباء والميكانيك

قد تمثل أنظمة الميكانيكا والكهرباء والسباكة ٢٠-٣٠% من التكلفة الإجمالية. الفيلا المجهزة بتكييف متعدد المناطق، ولوحات كهربائية ذكية، وطاقة شمسية، وتصفية مركزية تكلف أكثر بكثير من الفيلا ذات التجهيزات العادية.

مستوى التشطيبات

التشطيبات هي المحرك الأكبر للتباين في التكلفة. الرخام الإيطالي أو الحجر المحلي، والخزائن المصنوعة خصيصاً أو الجاهزة، والإضاءة الذكية أو المفاتيح العادية: كل خيار يضيف تكلفة تراكم.

جودة المقاول ونموذج الإشراف

السعر الأقل نادراً ما يكون الصفقة الأفضل. المقاولون الذين يفوزون بالسعر الأدنى غالباً ما يسترجعون هامشهم عبر اختصارات في التنفيذ وطلبات تعديل مفرطة.



فيلا ع م: غرفة الطعام.



فيلا ع م في جدة: المسبح اللامتناهي من تصميم مكتب ميسورا، ومن تنفيذ فالكون.

تكاليف يغفل عنها كثيرون

هذه البنود تكون عادةً خارج سعر البناء. خُطّط لها من اليوم الأول.

البند	النطاق المعتاد
رسوم الجهات الحكومية والبلدية	٣٠,٠٠٠ – ١٥٠,٠٠٠ ريال حسب الحجم والموقع
رسوم التصميم المعماري والهندسي	حسب مكتب التصميم
نزع المياه الجوفية إذا ظهرت في الموقع	يُسعّر عادةً بشكل منفصل بعد بدء الحفر
تنسيق الموقع والأعمال الخارجية	٥٠,٠٠٠ – ٨٠٠,٠٠٠ ريال
الأثاث والكماليات	غالباً ما يعادل ٢٠-٣٠% من تكلفة البناء
تجهيز الموقع والحفر مشمولان عادةً في تكلفة البناء.	

خُطّط لنحو ١٧ إلى ١٩ شهراً إجمالاً

المرحلة	المدة المعتادة
التصميم والرسومات والتراخيص واختبارات التربة	نحو ٣ أشهر
البناء لمساحة ٥٠٠ – ١,٠٠٠ م ²	نحو ١٤ شهراً من البدء حتى التسليم
البناء لمساحة ١,٠٠١ – ١,٦٠٠ م ²	نحو ١٦ شهراً من البدء حتى التسليم
البدروم	أضف نحو شهرين

لا تشمل مدة التصميم الوقت الإضافي إذا اخترت العمل مع مكتب تصميم معماري متخصص، ولا أعمال التصميم الداخلي. جميع المدد استرشادية وتُراجع كل ربع سنة، وتعتمد على قرارات العميل.

سبعة أسئلة تطرحها على أي مقاول

قد يبدو عرضاً سعر متباعدين جداً وهما في الحقيقة لفيلتين مختلفتين. هذه الأسئلة تكشف الفرق.

١ هل عرض السعر مفصّل بجدول كميات، أم مبلغ إجمالي واحد؟

٢ ما الذي لا يشمل العرض تحديداً؟ أسأل عن رسوم الجهات الحكومية، ونزح المياه، وتنسيق الموقع، والأثاث.

٣ على أي مستوى تشطيب بُني السعر، وما العلامات التجارية والمواد المعتمدة؟

٤ هل يوجد مهندس موقع مخصص لمشروعي؟

٥ هل تُفحص كل مرحلة وتُعتمد قبل بدء المرحلة التالية؟

٦ كيف تُسعر التعديلات إذا غيّرت شيئاً أثناء البناء؟

٧ ما المدة التي تلتزمون بها، وماذا يحدث إذا تأخر التنفيذ؟

مخططات مصمّمك، منفّذة كما رُسمت

تبني فالكون للمقاولات الفلل الخاصة في جدة وفق مخططات المصمّم الذي تختاره. ونفّض نظام تسليم المفتاح: عقد واحد من أعمال الحفر حتى التسليم.

■ عروض أسعار مفصّلة. عروض شفافة بجداول كميات منظمة قبل أي التزام، حتى تعرف تماماً ما تدفع ثمنه ولماذا.

■ مهندس موقع مخصص لكل مشروع.

■ اعتماد كل مرحلة. تُعتمد كل مرحلة قبل بدء المرحلة التالية.

■ تحت سقف واحد. قدرتنا الهندسية الداخلية تنسّق الأعمال الإنشائية وأنظمة الكهرباء والميكانيك والتشطيبات، مما يقلل طلبات التعديل ويحمي ميزانيتك.



فيلا ع م في جدة. بمساحة ١,٢٦٠ م² على أربعة طوابق، صمّمها مكتب ميسورا للعمارة في إسبانيا، ونفّذتها فالكون من أعمال الحفر حتى التسليم النهائي.

أنهيت الهيكل الإنشائي؟ نتولّى أيضاً تشطيب الفلل: الأعمال الداخلية والديكور والتشطيبات وأنظمة الكهرباء والميكانيك، كما في فيلا إسناد في الصورة.



خطوتك التالية

احصل على رقم حقيقي لفيلتك

كل رابط أدناه يفتح في متصفحك.

احجز عبر واتساب

حدّد موعداً

طلب عرض سعر

اطلب عرض سعر مفصلاً

حاسبة التكلفة

قدّر التكلفة على الموقع

واتساب أو اتصال

واتساب أو اتصال

جميع الأرقام في هذا الدليل نطاقات استرشادية لمدينة جدة، وتُراجع كل ربع سنة، وآخر تحديث لها في أكتوبر ٢٠٢٦. وهي ليست عرض سعر، ولا يُحدّد السعر النهائي إلا في عرض سعر مكتوب ومفصل. © ٢٠٢٦ فالكون للمقاولات.