

دوري يونس • الهندسة الداخلية والتصميم الداخلي

دليل 2026 لتكلفة وإجراءات التصميم الداخلي

مرجع شفاف وغير ملزم لتخطيط مشروع تصميم داخلي فاخر في لبنان أو دبي أو الرياض، أو عن بعد من أي مكان في العالم.

زحلة وبيروت، لبنان • DORYYOUNESS.COM

لماذا يوجد هذا الدليل

التي تتلقاها قبل الاستشارة الأولى سؤال بسيط: كم تكلف التصميم الداخلي فعليا؟ الإجابة الصادقة تعتمد على عوامل كثيرة، لكن التخمين ينتهي هنا. من أكثر الأسئلة شيوعا

وكيفية هيكله الأتعاب، وما الذي يحميك منه جدول الكميات (BOQ) الصحيح، وكيفية تقييم أي عرض سعر تتلقاه، منا أو من أي جهة أخرى. ويبروت والبقاع، وعن بعد لعملاء في دول الخليج والمغتربين اللبنانيين، وليس إلى تقديرات من كتيب تسويقي. يغطي الدليل ما تكلفه الأمور فعليا، يستند هذا الدليل إلى مشاريع حقيقية مكتملة في زحلة

«أتعاب التصميم والإدارة ليست تكلفة تضاف إلى المشروع. إنها الآلية التي من خلالها تحمي ميزانية البناء.»

سواء كان الرقم الذي تفكر فيه \$80,000 أو \$800,000، نؤمن بأنك تستحق إجابة واضحة وصادقة حول ما يمكن وما لا يمكن لهذا المبلغ تحقيقه.

كيف تعمل أتعاب الهندسة الداخلية

تتبع الأتعاب في سوق التصميم الداخلي الفاخر اللبناني والخليجي عموماً ثلاثة نماذج:

النموذج	كيفية العمل
نسبة من تكلفة المشروع	عادة 8-15% من إجمالي تكلفة البناء، للمشاريع الفاخرة كاملة الخدمة.
أتعاب تصميم ثابتة	متفق عليها مسبقاً بناءً على نطاق العمل، بغض النظر عن التكلفة النهائية للبناء.
نموذج هجين (نموذج دوري يونس)	تصميم ثابتة تغطي من المفهوم حتى إنجاز جدول الكميات، تليها أتعاب إدارة مشروع للإشراف على الموقع. أتعاب
يمنح النموذج الهجين العملاء أوضح صورة مالية قبل الالتزام بالبناء: تعرف بالضبط ما تدفعه مقابل التصميم قبل التعاقد مع أي مقاول.	

الأتعاب النموذجية للتصميم والإدارة

سكني فاخر بمساحة 150-200 متر مربع في 2026، تتراوح الأتعاب المهنية عادة بين \$8,000 و\$22,000، حسب تعقيد النطاق وكثافة الإشراف. الهندسة الداخلية الكاملة – التصميم، تصور التوأم الرقمي، اختيار المواد، إعداد جدول الكميات الكامل، والإشراف على إدارة المشروع – لمشروع بالنسبة لخدمة

ما تكلفه المشروع الكامل

لمشروع سكني فاخر في بيروت أو البقاع في 2026، توقع تكلفة إجمالية للمشروع، شاملة المواد والعمالة والأتعاب المهنية، ضمن النطاقات التالية: بالنسبة

مثال: شقة 200 م ²	التكلفة / م ²	مستوى الموصفات
ابتداء من \$100,000	\$500 / م ²	فخامة أساسية
\$120,000–180,000	\$600–900 / م ²	متوسطة (بلاط إيطالي، نجارة مخصصة، تجهيزات مستوردة) فخامة
\$250,000–400,000	\$1,250–2,000 / م ²	فاتق الفخامة (رخام متطابق العروق، أثاث مخصص، منزل ذكي)

أين تذهب الميزانية

نسبة من إجمالي الميزانية	الفئة
40–55%	المواد والتشطيبات
25–35%	العمالة والتركيب
8–15%	الأتعاب المهنية (التصميم، جدول الكميات، الإدارة)
5–10%	التوريد واللوجستيات (الاستيراد، الجمارك)
5–10%	احتياطي طارئ (محجوز بشكل صحيح)

العروق يمكن أن يضاعف ميزانية المواد وحدها، وهذا بالضبط سبب ضرورة الاتفاق على جدول كميات مفصل قبل أن يلمس أي مقاول جداراً. أكبر متغير منفرد هو مواصفات المواد. الفرق بين بلاط بورسلان فاخر ورخام كالاكاتا متطابق

ما هو جدول الكميات، ولماذا هو مهم

إجمالي واحد، يقسم جدول الكميات المشروع إلى بنود فردية: مادة محددة بالاسم والعلامة التجارية والدرجة، وكمية، وسعر وحدة، وتكلفة عمالة. يفصل جدول الكميات (BOQ) كل مادة وتشطيب وتجهيز وتكلفة عمالة بدقة، مما يوفر شفافية مالية كاملة ويلغي مفاجآت الميزانية. بدلا من رقم

30-50%

متوسط تجاوز التكلفة في المشاريع بدون جدول كميات مفصل

< 8%

متوسط انحراف الميزانية في المشاريع مع جدول كميات كامل

أمثلة على بنود جدول الكميات

سعر الوحدة	الكمية	المادة / الدرجة	البند
85\$ / م ²	42 م ²	بورسلان إيطالي، مطفي، 120×60 سم	أرضية غرفة المعيشة
420\$ / م ²	6 م ²	رخام كالاكاتا، متطابق العروق	سطح حوض الحمام الرئيسي
14,500\$	دفعه واحدة	قشرة خشب البلوط، مفصلات إغلاق ناعم	نجارة مخصصة، غرفة الملابس
4,200\$	دفعه واحدة	—	عمالة تركيب المطبخ

بنود توضيحية كمثال — يعد جدول الكميات الفعلي الخاص بك خصيصا لمخططات مشروعك واختيارات المواد.

ما يجب أن يتضمنه جدول الكميات الصحيح

- ✓ كل مادة محددة بالعلامة التجارية والدرجة، وليس فئة عامة
- ✓ كميات تم التحقق منها مقارنة بمخططات التصميم المعتمدة
- ✓ عمالة محسوبة بشكل منفصل عن المواد
- ✓ أسعار وحدة، بحيث تعاد حساب التغييرات في الكمية بشفافية
- ✓ تكاليف التوريد واللوجستيات مفصلة، بما فيها رسوم الاستيراد والمهل الزمنية

إدارة التجديد من الخارج

أو كندا أو فرنسا أو المملكة المتحدة أو الولايات المتحدة أو أي مكان آخر، تلغي ثلاث أدوات مجتمعة المخاطر الرئيسية لإدارة مشروع من الخارج: بالنسبة لعملاء المغتربين اللبنانيين الذين يديرون تجديدًا عن بعد من أستراليا أو البرازيل

• جدول كميات كامل يلغي أي غموض في المواصفات

• توأم رقمي (Digital Twin)، وهو تصور ثلاثي الأبعاد واقعي، يتيح اعتماد كل تشطيب وقرار مكاني قبل البناء

• تقارير مراحل منظمة توفر رؤية آنية على التقدم أينما كنت في العالم

عن بعد بمستوى فاخر. هذا ليس تكلفة زائدة، بل تأمين — فتكلفة حل نزاع لاحقًا عادة ما تتجاوز أي وفورات ناتجة عن التهاون في الإدارة عن بعد. خصص ميزانية إضافية بنسبة 5-8% للتوثيق والإشراف والبنية التحتية للتواصل اللازمة لتسليم حقيقي

كيفية تقييم أي عرض سعر تتلقاه

بشكل صحيح: نطاق عمل مفصل، جدول كميات أولي بالكميات وأسعار الوحدة، جدول أتعاب مهنية بمراحل واضحة، وجدولاً زمنياً للمشروع. يتضمن العرض المعد

غير واضحة؛ غياب لوجستيات توريد المواد من النطاق؛ غياب شروط الضمان؛ غياب بند للإشراف على الموقع؛ بنود غامضة لتفويض أوامر التغيير. علامات التحذير: رقم إجمالي واحد بدون تفصيل؛ تسعير بأسعار صرف

عندما ينحرف المقاول عن جدول الكميات؟» الإجابة عن هذا السؤال الثاني تكشف عن معايير عمل الشركة أكثر من أي صفحة أعمال سابقة. السؤال الصحيح الذي يجب طرحه على أي شركة هندسة داخلية ليس «كم أتعابكم؟» بل «ما الذي تشمله أتعابكم، وماذا يحدث

لست مستعدا بعد لمشروع كامل؟

ابدأ بجلسة المفهوم

دقيقة، تقدم توجيهها مكتوبا لتخطيط المساحة وتصورا مبدئيا خلال 5 أيام عمل، تخصص بالكامل من مشروعك الكامل إذا تابعت معنا.
احصل على توجيه احترافي خلال أيام، لا أشهر. استشارة خاصة بسعر ثابت مدتها 60-75

250\$

سعر ثابت - يخصم من مشروعك الكامل

واتساب: +961 70 525 675 • البريد الإلكتروني: bespoke@doryyouness.com

www.doryyouness.com