

PETRA

FOR REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة البترا للاستثمارات العقارية

DAMASCUS • SYRIA

دراسة جدوى • أيلول ٢٠٢٦ • العقار رقم ١٤

الحرم الجامعي

حرم جامعي يستوعب ٥,٠٠٠ طالب، تنتظم مبانيه حول ممر مركزي مظلّل: كليات ومكتبة في القلب، وسكن طلابي في الطرف الهادئ، وملاعب على أطراف الموقع. تصور تعليمي لبلد يعيد بناء مؤسساته، أعدّت له دراسة جدوى.

حرم جامعي لبلديعيد بناء مؤسساته

US\$25_M

السعر المطلوب

1.2_ك

جرمانا

10_ك

مطار دمشق الدولي

7_ك

مركز دمشق

103,066_كالمساحة المسجلة - صحيفة
واحدة - مالاك واحد

يكتسب الموقع على محور المطار أهمية خاصة لمؤسسة تستقطب أعضاء هيئة تدريس من الخارج وطلاباً من دول المنطقة: المطار على بعد عشرة كيلومترات، والمدينة على بعد سبعة، وجرمانا بسلكانها الشباب في الجوار. وبمبانٍ من ثلاثة وأربعة طوابق، يمكن تنفيذ الحرم كلية بعد أخرى، بالتوازي مع نمو أعداد الطلاب.

التعليم استثمار طويل الأمد، يقوده المشغل التعليمي. لذلك تتوجه الدراسة إلى مجموعات الجامعات الخاصة، ومشغلي المدارس الدولية، والمؤسسات، ومؤسسات التمويل الإنمائي التي تمول التعليم في البلدان التي تعيد الإعمار. وتقتصر استثمار الأرض بوصفه المسار الأنسب لهذه الجهات.

يحتاج البلد الذي يعيد بناء مؤسساته إلى جامعات، وتحتاج الجامعات إلى أرض تتيح لها الاستقرار والنمو. عشرة هكتارات، مسجلة في صحيفة عقارية واحدة، ويمكن الوصول إليها من مختلف أنحاء العاصمة. على هذه الأرض، تقترح دراسة «الحرم» جامعة خاصة أو مجموعة مدارس دولية، تتوزع مبانيها حول ممر مركزي مظلل: أربعة مباني للكلية على جانبيه، ومكتبة في القلب، ومدرج ومركز للطلاب عند المدخل، وملاعب على الطرف الشرقي، وسكن يتسع لـ ٧٠٠ طالب في الطرف الشمالي الهادي.

جيل يعود، ويحتاج إلى فرصة للتعليم

تواجه جامعات العاصمة ضغطًا يفوق طاقتها، فيما تبقى المدارس الخاصة والدولية قليلة ومحدودة الحجم. تريد العائلات العائدة من الخليج وتركيا وأوروبا مناهج دولية، ويبحث طلاب من العراق والأردن عن الدراسة في عاصمة عربية وحرر جامعي بمعايير دولية. وقد أعاد رفع العقوبات فتح المجال للشراكات الأكاديمية والتمويل؛ فأصبح إنشاء فرع لجامعة دولية خيارًا مطروحًا للنقاش، بعد أن كان غير وارد قبل عامين.

عاد أكثر من ٣,٣ مليون لاجئ ونازح سوري منذ كانون الأول ٢٠٢٤، ولا يزال ٣,٩ مليون لاجئ مسجلين في دول المنطقة. وينتمي هؤلاء إلى مجتمع من بين الأكثر فتوة في العالم، وتضم أعداده نسبة كبيرة في سن الدراسة المدرسية والجامعية. وقد تلقى كثيرون تعليمهم في الخارج، وسيبحثون عند العودة عن مستوى مماثل في بلدهم. وتعد المدارس من الشروط التي تضعها العائلات للعودة.

0

حرر بمعايير دولية على أرض قابلة للتوسع في العاصمة

US\$216BN

تقدير إعادة الإعمار؛ منشآت التعليم ضمن المتضررة

3.9M

لاجئ مسجل في المنطقة، معظمهم شباب

3.3M

عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ — المدارس شرط للعودة

خمسة أسباب لا اختيارها

- مساحة لحرم جامعي متكامل. عشرة هكتارات للكليات والمكتبة والسكن والملاعب، وللتوسع على مدى ثلاثين عامًا ضمن العقار نفسه.
- وصول من مختلف أنحاء العاصمة. سبعة كيلومترات من المركز على طريق المطار، وخطوط حافلات من جرمانا والجنوب الشرقي، وعشر دقائق من المطار لأعضاء هيئة التدريس الزائرين والطلاب القادمين من المنطقة.
- بيئة هادئة ومفتوحة. أرض فسيحة، ومبانٍ منخفضة الارتفاع، ومساحات مظلة؛ بيئة للدراسة لا تتيحها قطعة أرض داخل المدينة.
- سكن داخل الحرم. ٧٠٠ مكان إقامة في الطرف الشمالي، لتلبية حاجة الطلاب القادمين من دول المنطقة وأبناء المغتربين الذين تستقطبهم المؤسسة الدولية.
- صحيفة عقارية واحدة واستقرار طويل الأمد. تخطط المؤسسات التعليمية لعقود مقبلة؛ ويمنحها عقار واحد مسجل باسم مالك واحد وضوحًا في الملكية يناسب عقد إيجار يمتد لخمسين عامًا.

ماذا يمكن أن تضم الأرض؟

العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
مباني الكليات أ-د - تدريسي ومختبرات ومكاتب	٤٥,٠٠٠ م ^٢ ٣-٤ طوابق	خمسة آلاف طالب عند النضج؛ تُبنى كلية بعد كلية
المكتبة ومركز التعلم	ضمنها ٠ في قلب المحور	قاعات مطالعة ورقمية وأفنية دراسة
السكن الطلابي	٧٠٠ سرير ٠ ٢٠,٠٠٠ م ^٢	ثلاث كتل في الطرف الشمالي الهادي
المدج والمركز الطلابي وصالة الرياضة	١٠,٠٠٠ م ^٢	عند المدخل؛ مشتركة مع المجتمع
الملعب والحدائق	نحو ٣٠,٠٠٠ م ^٢	الحافة الشرقية؛ ملعب وملعب فرعية
المواقف	نحو ٧٠٠ موقف	على الأرض جنوباً مع محطة بصات
المساحة الطابقية فوق الأرض	نحو ٧٥,٠٠٠ م ^٢	نسبة بناء ٣٠٠,٧٥ - ٤ طوابق - رهن التنظيم وترخيص الوزارة

برنامج استرشادي للنقل. يجب اختبار التسجيل ومزيج الكليات والارتفاعات مع ترخيص وزارة التعليم العالي أو التربية والتنظيم الحالي. المخطط نفسه يخدم مجموعة مدارس دولية بنحو ٣,٠٠٠ طالب.

أربع كليات ومركز واحد

مباني الكليات أ-د - ٣ إلى ٤ طوابق
على جانبي المحور؛ تُبنى مع نمو التسجيل

المكتبة · المدرج والمركز الطلابي
المكتبة في القلب والمدرج عند المدخل

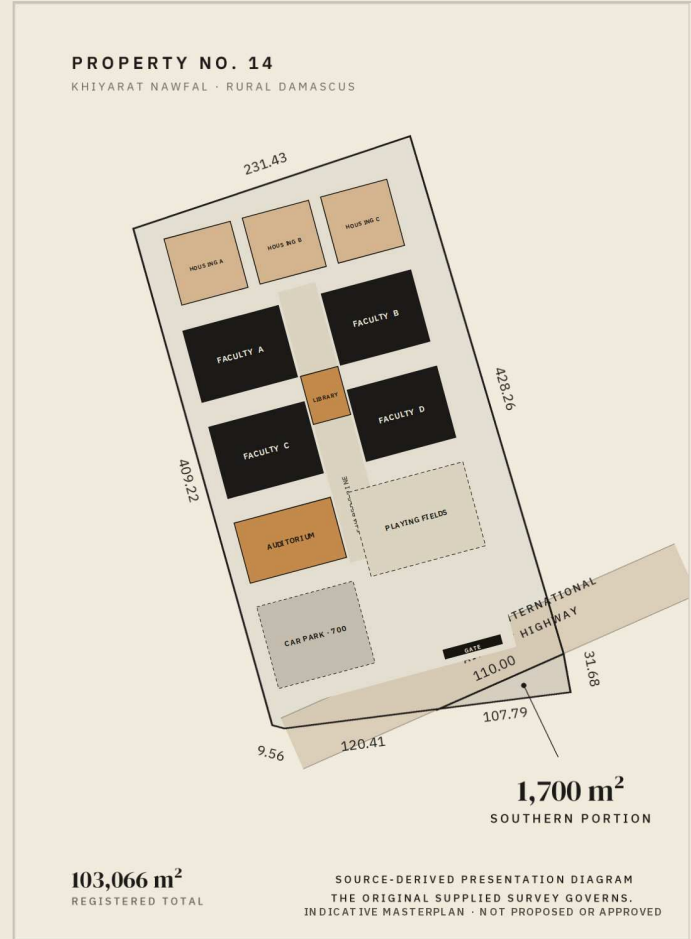
السكن الطلابي أ-ج - ٧٠٠ سرير
الطرف الشمالي الهادئ

المحور المظلل · الملاعب
الممشى الذي يجمع كل شيء؛ ملاعب شرقاً

المواقف ومحطة الباصات
٧٠٠ موقف جنوباً عند البوابة

القسم الجنوبي - ١,٧٠٠ م²
اللافتة وعلامة المدخل، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي
المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقل لا غير. المرحلة الأولى: الكليتان أ-
ب والمكتبة والمدرج والمحور والمرافق. الثانية: الكليتان ج-د والملاعب.
الثالثة: السكن.



كم يتطلب البناء؟

بند الكلفة	الأساس	دولار أمريكي
مباني الكليات والمكتبة، ٤٥,٠٠٠ م ²	٨٠٠ دولار/م ² — تدريس ومختبرات ومجهزة	36,000,000
السكن الطلابي، ٢٠,٠٠٠ م ²	٥٥٠ دولار/م ² — ٧٠٠ سرير	11,000,000
المدج والمركز الطلابي وصالة الرياضة، ١٠,٠٠٠ م ²	٩٠٠ دولار/م ² — بحور واسعة ومجهزة	9,000,000
الملاعب والحدائق والمحور	٧٠٠ دولار/م ² على نحو ٣٠,٠٠٠ م ²	2,100,000
المواقف ومحطة الباصات	٧٠٠ موقف على الأرض	1,050,000
المرافق	محطة تحويل وربط، مياه وخزانات، معالجة صرف وإعادة استخدام، اتصالات	4,000,000
الأتعاب المهنية والتراخيص	٨٪ من الكلفة الصلبة	5,050,000
احتياطي الطوارئ	١٠٪ من الكلفة الصلبة	6,320,000
كلفة التطوير، بدون الأرض	نحو ٩٩٤ دولاراً لكل متر طابقي	74,520,000

الأسعار مؤشرات ٢٠٢٦ للبناء التعليمي في الأردن وبلاد الشام مع بدل لظروف الاستيراد. لا تشمل تجهيزات المختبرات وتقنية المعلومات والأثاث وكلف التمويل والضرائب.

٥,000	US\$74.5M	US\$99.5M	US\$20k ≈ طالب
طالب عند النضج ٧٠٠٠ سرير	كلفة التطوير بدون الأرض	الكلفة الشاملة مع الأرض بالسعر المطلوب	الكلفة الرأسمالية لكل مقعد طالب، شاملة

ثلاثة

مسارات تنفيذ المشروع

في مسار الشراء المباشر، تشتري مجموعة جامعية أو مؤسسة أو جهة وقفية الأرض بالسعر المطلوب، وتبني حرمها كلية بعد أخرى. وتتملك الأرض ومباني الحرم بكلفة تقارب ٢٠,٠٠٠ دولار أمريكي لكل مقعد دراسي، وهي جزء يسير من كلفة إنشاء الفروع الجامعية في الخليج.

الحرم الجامعي مؤسسة تعليمية، لا عقارًا يعتمد على الإيجارات وحدها؛ وجدواه المالية ترتبط بتشغيل المؤسسة. تفترض الدراسة وصول أعداد الطلاب إلى ٥,٠٠٠ عند اكتمال التشغيل، بمتوسط رسوم سنوية قدره ٣,٥٠٠ دولار أمريكي، و٧٠٠ مكان إقامة طلابية بعائد سنوي قدره ٢,٥٠٠ دولار للمكان، وإيرادات إضافية بنسبة ٥٪، وهامش أرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء (EBITDA) يبلغ ٢٥٪. وتقع هذه الافتراضات ضمن نطاق الجامعات الخاصة في الأردن ولبنان. وتختبر الدراسة سيناريوهات تبدأ من ٤,٠٠٠ طالب برسوم ٣,٠٠٠ دولار، وتصل إلى ٦,٠٠٠ طالب برسوم ٤,٠٠٠ دولار. وتبلغ الإيرادات السنوية في السيناريو الأساسي نحو ٢٠ مليون دولار أمريكي، والأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء نحو ٥,٠ ملايين دولار.

المسار (أ)

المؤسسة تشتري وتبني.

مجموعة جامعية أو مؤسسة وقفية تشتري الأرض بالسعر المطلوب وتبني حرمها كلية بعد كلية. تملك حرمًا حرًا بنحو ٢٠ ألف دولار لكل مقعد طالب — جزء يسير من كلفة فروع الخليج.

US\$20k

لكل مقعد طالب، شاملة

5.1%

الأرباح التشغيلية على الكلفة الشاملة عند الأساس

المسار (ب) - الموصى به

إيجار أرض طويل.

تحتفظ البترا بالأرض وتؤجرها ٣٠-٥٠ سنة للمؤسسة التي تبني وتشغل، بإيجار مفرس محدد كنسبة من إيرادات الرسوم لا كمبلغ ثابت، فينمو مع الحرم. رأس مال المؤسسة ينهب إلى الكليات لا إلى الأرض، وتحتفظ البترا بدخل مفرس وبالأرض في النهاية.

٧-٥٪

من الإيراد كإيجار مفرس

٣٠-٥٠ سنة

مدة الحياة مع التجديد

المسار (ج)

شراكة فرع جامعي.

جامعة دولية تفتح فرعاً في دمشق مع مستثمر محلي ومؤسسة تمويل تنموي: المستثمر يبني، والجامعة تشغل وتغير اسمها، وتساهم البترا بالأرض كحصة أو إيجار. النموذج الذي استخدمته مدن التعليم الخليجية، والذي يعرفه الممولون.

DFI

مسار التمويل المبتسر

الأرض داخلياً

حصة أو إيجار

التسجيل - معدل الرسوم	الإيرادات السنوية	الأرباح التشغيلية (٢٥٪)	على الكلفة الشاملة (٩٩,٥ مليون)	إيجار الأرض عند ٦٪ من الإيراد (المسار ب)
US\$3,000 - 4,000	US\$14M	US\$3.6M	3.6%	US\$0.9M
US\$3,500 - 5,000 الأساس	US\$20M	US\$5.0M	5.1%	US\$1.2M
US\$4,000 - 6,000	US\$27M	US\$6.7M	6.8%	US\$1.6M

اقتصاد المشغل عند النضج (السنة ٥-٦)، غير مرفوع مالياً وقبل التمويل والضريبة. الجامعات مؤسسات خمسينية قيمتها في السمعة والتسجيل لا في العائد؛ التمويل المبتسر ورأس المال الوافي يغيّران الصورة جوهرياً.

ما

الذي يقدمه للجامعة؟

- حرم بمعايير دولية في العاصمة. أول حرم من هذا المستوى، ليصبح مؤسسة مرجعية في بلد يضم ٢٤ مليون نسمة ويعيد بناء جامعاته.
- توجيه رأس المال إلى التعليم، لا إلى شراء الأرض. في مسار استثمار الأرض، يتجه رأس مال المؤسسة إلى المباني والكوادر، بدلاً من استنزافه في تملك الموقع.
- توسع في الموقع نفسه. كلية بعد أخرى على مدى ثلاثين عامًا، ضمن العقار ذاته، مع سكن للطلاب الذين تستقطبهم علامة تعليمية دولية.
- قرب يخدم الاستقطاب. سبعة كيلومترات من المركز، وعشرة من المطار، ومجتمع شاب في الجوار.
- تمويل يلائم طبيعة المشروع. تدعم مؤسسات التمويل الإنمائي وصناديق التعليم إنشاء الجامعات في البلدان التي تعيد الإعمار، ويعد نموذج الفرع الجامعي من الصيغ التي تعرفها هذه الجهات وتتعامل معها.

ما الذي قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
ترخيص وزارة التعليم العالي أو التربية لمؤسسة خاصة	التواصل مع الوزارة أولاً؛ موازنة البرامج مع الأولويات الوطنية؛ مسار الفرع الجامعي يجلب شريكاً معتمداً.
التسجيل ومستوى الرسوم غير مختبرين	البناء كلية بعد كلية؛ الافتتاح ببرامج عالية الطلب (هندسة، أعمال، تقنية معلومات)؛ الإيجار مرتبط بالإيراد في المسار (ب).
استقطاب أعضاء هيئة التدريس	شريك دولي؛ أكاديميون من المغتربات عائدون؛ سكن في الموقع للكادر الزائر.
نقل الطلاب دون سيارات	محطة باصات عند البوابة؛ خطوط إلى جرمانا والجنوب الشرقي؛ السكن في الموقع.
موثوقية الكهرباء والمياه	طاقة شمسية على كل مبنى، بطاريات، تخزين مياه وإعادة استخدام — مسقوفة.
تضخم كلف البناء	احتياطي ١٠٪؛ تنفيذ على مراحل؛ شراء تجهيزات المختبرات منفصلاً.
المخاطر السياسية والامتنال	فحص الأطراف؛ مشاركة مؤسسات تمويل تنموي؛ تحكيم دولي.

مراجعات البيانات والأرقام

البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ – تقدير تكلفة إعادة الإعمار بنحو ٢١٦ مليار دولار أمريكي؛ والمنشآت التعليمية من البنى التحتية العامة المتضررة. ↗

عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ – أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ والخدمات ورأس المال البشري من القطاعات المستهدفة. ↗

«ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ – عودة الدفع بالبطاقات الدولية وتجدد ارتباط المغتربين ببلدهم. ↗

وزارة الخارجية الأمريكية – إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥، في سياق الشراكات الأكاديمية الدولية والتمويل. ↗

المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين، التحديث التشغيلي لسوريا، آذار ٢٠٢٦ – عودة أكثر من ١,٥ مليون لاجئ و ١,٨ مليون نازح منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ والتعليم من الخدمات التي تتوقف عليها العودة. ↗

المنظمة الدولية للهجرة / الخطة الإقليمية للاجئين وتعزيز القدرة على الصمود (3RP)، ٢٠٢٦ – تسجيل ٣,٩ مليون لاجئ سوري في دول المنطقة حتى كانون الأول ٢٠٢٥، بينهم نسبة كبيرة في سن الدراسة المدرسية والجامعية. ↗

1. المفوضية – تحديث سوريا، آذار ٢٠٢٦: عودة أكثر من ٣,٣ مليون منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ التعليم ضمن شروط العودة. ↗

2. المنظمة الدولية للهجرة / 3RP ٢٠٢٦ – ٣,٩ مليون لاجئ سوري مسجل في المنطقة. ↗

3. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ – تقدير إعادة الإعمار ٢١٦ مليار دولار. ↗

4. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ – أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ الخدمات ورأس المال البشري ضمن القطاعات المستهدفة. ↗

5. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ – عودة مدفوعات البطاقات الدولية. ↗

6. وزارة الخارجية الأمريكية – إلغاء العقوبات الشاملة وقانون قيصر. ↗

أرقام الكلفة والإيرادات افتراضات دراسة أعدها البترا استناداً إلى مؤشرات إقليمية، وليست عروض أسعار ولا تقييماً. لا شيء في هذه الصفحة يشكّل عرضاً أو مشورة استثمارية. تلزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية ومالية مستقلة.

اقرأ دراسة الجدوى كاملة.

دراسة من ثلاث عشرة صفحة تتناول العقار، ومحور المطار، والسوق، ومكونات المشروع، والمخطط العام، وميزانية التطوير، والجدوى المالية والتشغيلية للمؤسسة، وثلاث صيغ للاستثمار تشمل استئجار الأرض، والمخاطر، وخطوات العناية الواجبة. النسخة الحالية متاحة بالإنجليزية.

جهة الاتصال

الدكتور خلدون ملاكوي

الاستثمار · الشراكة · العناية الواجبة

invest@petrasyria.com

+962 77 754 4455 (اتصال · واتساب)

petrasyria.com

الوصول السري مشروط بالتأهيل والموافقة.

ما هي هذه الدراسة وما ليست

دراسة على مستوى الجدوى أعدها مالك الأرض لفتح حوار مع المطورين والمشتغلين والمستثمرين. ليست تقييماً ولا عرضاً ولا طلب ترخيص ولا مشورة استثمارية. أرقام الكلفة والإيراد افتراضات مبنية على مؤشرات إقليمية وليست عروض أسعار. تلزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية ومالية مستقلة قبل أي قرار.

تسلسل العناية الواجبة

#	الخطوة
01	اتفاقية سرية
02	غرفة البيانات — الملكية والمخطط المساحي والوثائق
03	زيارة الموقع
04	تأكيد الاستخدام المسموح والوصول وسعات المرافق
05	متطلبات المشغل أو المطور
06	شروط استرشادية — المسار (أ) أو (ب) أو (ج)
07	التصميم المبدئي وتقدير الكميات
08	التوثيق والموافقات
09	الإغلاق