

PETRA

FOR REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة البترا للاستثمارات العقارية

DAMASCUS • SYRIA

دراسة جدوى • أيلول ٢٠٢٦ • العقار رقم ١٤

حي الرعاية

مستشفى عام بسعة ٣٥٠ سريرًا، ومراكز تخصصية، وعيادات خارجية وخدمات تشخيص، وسكن للكوادر، ضمن مساحات خضراء تدعم التعافي. مجمع طبي متكامل لعاصمة تحتاج إلى إعادة بناء مستشفياتها، ضمن تصور أعدت له دراسة جدوى.

مستشفى تستعيد معه المدينة ثقافتها

US\$25_M

السعر المطلوب

1.2_ك

جرمانا

10_ك

مطار دمشق الدولي

7_ك

مركز دمشق

103,066_كالمساحة المسجلة - صحيفة
واحدة - مالك واحد

يخدم الموقع هذا الاستخدام بوضوح. تصل إليه سيارات الإسعاف من جنوب المدينة وشرقها من دون عبور المركز. ويتيح مهبط المروحيات والمطار الذي يبعد عشرة كيلومترات نقل الحالات الطارئة، واستقبال المرضى من دول المنطقة لاحقًا. أما مساحة العشرة هكتارات، فتوفر ما تفتقر إليه مستشفيات المدن: القدرة على التوسع في الموقع نفسه. الرعاية الصحية نشاط يقوده المشغل الطبي. لذلك تتوجه الدراسة إلى مجموعات المستشفيات الإقليمية، والمستثمرين الخليجيين في الرعاية الصحية، والمؤسسات، ومؤسسات التمويل الإنمائي التي تمول المستشفيات في البلدان التي تعيد الإعمار. وتقتصر استئجار الأرض صيغة تلائم هذه الأطراف.

تحتاج دمشق إلى إعادة بناء مستشفياتها، واستعادة الثقة بخدماتها في الوقت نفسه. وتقتصر دراسة «حي الرعاية» مجتميًا طبيًا متكاملًا، لا مبنى منفردًا: مستشفى عام من ٣٥٠ سريرًا في المركز، وإلى جواره مراكز متخصصة للأورام والقلب وإعادة التأهيل. وتقع العيادات الخارجية وخدمات التشخيص في الجهة المطلّة على الطريق، حيث تصل سيارات الإسعاف ومراجعو العيادات النهارية، بينما يضم الطرف الشمالي الهادئ سكنًا للاكوادر ومدرسة للتدريب. وتربط بين هذه المكونات حدائق تسهم في تهيئة بيئة ملائمة للتعافي.

الحاجة إلى العلاج لا تحمل التأجيل

الرعاية الصحية من الأنشطة القليلة التي لا ينتظر الطلب عليها تسارع التعافي الاقتصادي؛ فهي جزء أساسي من التعافي نفسه. وقد أعاد رفع العقوبات فتح المجال لتوريد الأجهزة الطبية، ودخول المشغلين الدوليين، والحصول على التمويل الإنمائي. كما تتيح عودة الدفع بالبطاقات في ٢٠٢٦ استئناف السياحة العلاجية من دول المنطقة للمرة الأولى منذ خمسة عشر عامًا.

تأتي المنشآت الصحية ضمن أكثر البنى التحتية العامة تضرراً في تقييم البنك الدولي لإعادة الإعمار، البالغة تكلفتها ٢١٦ مليار دولار أمريكي، فيما يحتاج ١٥,٦ مليون شخص إلى المساعدة. ومنذ كانون الأول ٢٠٢٤، عاد أكثر من ٣,٣ مليون لاجئ ونازح سوري، وبعد العائدون توافر الخدمات الصحية أحد شروط العودة. ويسافر القادرون على تحمل التكلفة إلى بيروت أو عمان لتلقي العلاج؛ بينما تفتقر عاصمة بلد يضم ٢٤ مليون نسمة إلى مستشفى حديث للرعاية التخصصية المتقدمة، وفق المعايير الدولية، وعلى أرض تسمح بالتوسع.

0	US\$216BN	15.6M	3.3M
مستشفيات ثالثة بمعايير دولية على أرض قابلة للتوسع	تقدير إعادة الإعمار؛ منشآت الصحة ضمن الأكثر تضرراً	محتاجون للمساعدة (المفوضية، ٢٠٢٦)	عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ – الخدمات الصحية شرط للعودة

خمسة أسباب لا اختيارها

وصول مباشر لسيارات الإسعاف. واجهة على الطريق، يسهل الوصول إليها من جرمانا والسيدة زينب وجنوب المدينة وشرقها، من دون الدخول إلى المركز.

- توسع من دون انتقال. عشرة هكتارات تتيح إضافة أجنحة ومراكز تخصصية على مدى ثلاثين عامًا، مع بقاء المستشفى في موقعه.
- هدوء ومساحات مفتوحة. أرض على بعد سبعة كيلومترات، تسمح بتوفير بيئة خضراء للتعافي لا يمكن توفيرها داخل المدينة.
- نقل طبي وسياحة علاجية. مهبط مروحيات داخل الموقع، ومطار على بعد عشرة كيلومترات، لخدمة المرضى القادمين من المنطقة والجراحين الزائرين.
- صحيفة عقارية واحدة. تحتاج المؤسسات طويلة الأمد إلى استقرار حقوقها في الموقع؛ ويوفر العقار المسجل باسم مالك واحد هذا الوضوح.

ماذا يمكن تضم الأرض؟

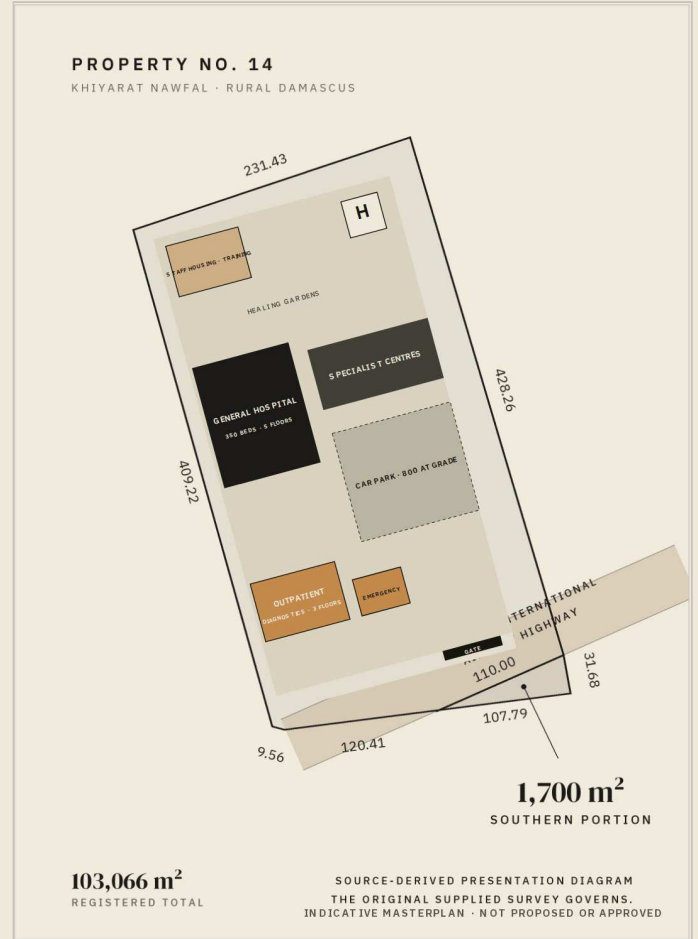
العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
المستشفى العام	٣٥٠ سريراً ٤٠,٠٠٠ م ^٢ ٥ طوابق	طوارئ و ١٠ غرف عمليات و ٣٠ عناية مركزة وولادة وأطفال وتصوير ومخابر
المراكز التخصصية – أورام وقلب وتأهيل	١٥,٠٠٠ م ^٢ ٣ طوابق	على مراحل؛ مرتبطة بالمستشفى
العيادات الخارجية والتشخيص	١٠,٠٠٠ م ^٢ ٣ طوابق	جهة الطريق؛ مرضى النهار ومدخل الطوارئ
سكن الكادر ومدرسة التدريب	١٠,٠٠٠ م ^٢ ٤ طوابق	مدرسة تلميذ و ٢٠٠ وحدة سكنية؛ الطرف الشمالي
حدائق التعافي والأفنية	نحو ٣٥,٠٠٠ م ^٢	نحو ثلث الموقع
المواقف	نحو ١,٢٠٠ موقف	٨٠٠ على الأرض و ٤٠٠ في القبو
مهيّط المروحيات ورصيف الإسعاف	ضمنها	نقل الحالات الطارئة
المساحة الطابقية فوق الأرض	نحو ٧٥,٠٠٠ م ^٢	نسبة بناء ٣٠٠,٧٥ – ٥ طوابق – رهن التنظيم وترخيص وزارة الصحة

برنامج استرشادي للنقل. يجب اختبار عدد الأسرة والمزيج السريري والارتفاعات مع ترخيص وزارة الصحة والخطة الوطنية للمشافي والتنظيم الحالي.

مستشفى تخطيطه حديثة

- المستشفى العام - ٣٥٠ سريراً - المراكز التخصصية
المستشفى في المركز والمراكز مرتبطة به شرقاً
- العيادات الخارجية والتشخيص - الطوارئ
جهة الطريق؛ رصيف الإسعاف ومدخل مرضى النهار
- سكن الكادر ومدرسة التدريب
الطرف الشمالي الهادئ
- مهبط المروحيات
نقل الحالات الطارئة
- حدائق التعافي
بين كل مبنى وآخر؛ نحو ثلث الموقع
- مواقف على الأرض
٨٠٠ موقف؛ و٤٠٠ تحت المستشفى

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي
المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقل لا غير. المرحلة الأولى: المستشفى
والعيادات والطوارئ والمرافق والحدائق. الثانية: المراكز التخصصية. الثالثة:
السكن والتدريب.



كم يتطلب البناء؟

بند الكلفة	الأساس	دولار أمريكي
المستشفى العام، ٤٠,٠٠٠ م ²	١,٣٠٠ دولار/م ² — مجهّز بالغازات الطبية وغرف العمليات، دون الأجهزة	52,000,000
المراكز التخصصية، ١٥,٠٠٠ م ²	١,٢٠٠ دولار/م ² — مجهّزة، دون الأجهزة	18,000,000
العيادات الخارجية والتشخيص، ١٠,٠٠٠ م ²	٩٠٠ دولار/م ²	9,000,000
سكن الكادر والتدريب، ١٠,٠٠٠ م ²	٥٥٠ دولار/م ²	5,500,000
المواقف	٨٠٠ على الأرض بـ ٦٠٠ دولار/م ² و ٤٠٠ في القبو بـ ٣٠٠	5,040,000
حدائق التعافي والطرق والتنسيق	٨٠ دولار/م ² على نحو ٣٥,٠٠٠ م ²	2,800,000
المرافق	توليد N+1، محطة غازات طبية، مياه وخزانات، معالجة صرف، إطفاء، اتصالات	6,000,000
الأتعاب المهنية والتراخيص	٩٪ من الكلفة الصلبة — تصميم صحي وتشغيل تجريبي	8,850,000
احتياطي الطوارئ	١٠٪ من الكلفة الصلبة	9,830,000
كلفة التطوير، بدون الأرض والأجهزة الطبية		117,020,000

الأجهزة الطبية (تصوير وعمليات وعناية مركزة ومخابر) يمولها المشغل وتُقدّر منفصلة بنحو ١٥٠ ألف دولار للسريـر — نحو ٥٢,٥ مليون دولار. الأسعار مؤشرات ٢٠٢٦ للأردن والخليج مع بدل لظروف الاستيراد.

350	US\$117M	US\$142M	≈ US\$556k / سرير
سريراً في المرحلة الأولى	كلفة التطوير بدون الأرض والأجهزة	الكلفة الشاملة مع الأرض بالسعر المطلوب	الإجمالي شاملاً الأجهزة — دون مؤشرات الخليج

ثلاثة

مسارات تنفيذ المشروع

في مسار الشراء المباشر، تشتري مجموعة مستشفيات الأرض بالسعر المطلوب، وتبني مستشفاهما الرئيسي وتجهزه. ويبلغ إجمالي الاستثمار، شاملاً الأجهزة، نحو ١٩٥ مليون دولار أمريكي، أي ما يقارب ٥٥٦,٠٠٠ دولار للسري؛ وهو دون مستويات الخليج ومتسق مع الأردن لمستشفى يقدم رعاية تخصصية متقدمة، على أرض مملوكة تسمح بالتوسع.

المستشفى منشأة تشغيلية، لا عقاراً يعتمد على الإيجار؛ وجدواه المالية ترتبط بتشغيل خدماته. تفترض الدراسة ٣٥٠ سرياً بنسبة إشغال ٧٠٪، وإيراداً قدره ٤٥٠ دولاراً أمريكياً عن كل سرير مشغول في اليوم، تضاف إليه إيرادات العيادات الخارجية بنسبة ٣٠٪. ويبلغ هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء (EBITDA) المفترض ٢٢٪ عند اكتمال التشغيل. وهذه افتراضات متحفظة مقارنة بعقمان، وأدنى بكثير من مستويات الخليج. وتختبر الدراسة الإيراد ضمن نطاق ٣٥٠ إلى ٥٥٠ دولاراً أمريكياً لكل سرير مشغول في اليوم. وتبلغ الإيرادات السنوية، بعد استقرار التشغيل وفي السيناريو الأساسي، نحو ٥٢ مليون دولار أمريكي، والأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء نحو ١١,٥ مليون دولار.

المسار (ج)

شراكة بين القطاعين.

تتعقد وزارة الصحة أو مؤسسة تمويل تنموي على المستشفى كشراكة: تحالف خاص يبي ويشغل مقليل دفعات إتاحة وخدمة، وتساهم البترا بالأرض كحصة أو إيجار داخل التحالف. النموذج الذي يعرفه المقرضون الدوليون.

DFI

مسار التمويل الميسر

الأرض داخلياً

كحصة أو إيجار

المسار (ب) - الموصى به

إيجار أرض طويل.

تحتفظ البترا بالأرض وتؤجرها ٤٠-٥٠ سنة لمشغل أو مؤسسة تبني وتشغل الحي. الإيجار نحو ٦٪ من قيمة الأرض ومفهرس - أقل من ٣٪ من إيرادات المستشفى. رأس مال المشغل ينهب إلى الأسرة لا إلى الأرض، وتحتفظ البترا بدخل مفهرس وبالأرض في النهاية.

≈ US\$1.5M

إيجار أرض مفهرس سنوياً

٣٪ أقل من

من إيرادات المشغل عند الأساس

المسار (أ)

المشغل يشتري ويبني.

مجموعة مستشفيات تشتري الأرض بالسعر المطلوب وتبني وتجهز مستشفاهما المميز. الاستثمار الكلي شاملاً الأجهزة نحو ١٩٥ مليون دولار، أي نحو ٥٥٦ ألف دولار للسري - دون الخليج وفي مستوى الأردن، على ملكية حرة قابلة للتوسع.

US\$556k

للسري شاملاً الأجهزة

5.9%

الأرباح على الاستثمار الكلي عند الأساس

الإيراد لليوم السري المشغول	الإيراد السنوي	الأرباح التشغيلية (٢٢٪)	على الاستثمار الكلي شاملاً الأرض والأجهزة	إيجار الأرض كنسبة من الإيراد (المسار ب)
US\$350	US\$41M	US\$9.0M	4.6%	3.7%
US\$450 - الأساس	US\$52M	US\$11.5M	5.9%	2.9%
US\$550	US\$64M	US\$14.1M	7.2%	2.3%

اقتصاد المشغل عند النضج (السنة ٤-٥)، غير مرفوع مالياً وقبل التمويل والضريبة. المستشفيات أصول ربع قنينة يرتفع عائدها مع مزيج الحالات والسمعة؛ التمويل التنموي الميسر يحسن عائد المشغل جوهرياً.

ما الذي يقدمه لمجموعة المستشفيات؟

- مستشفى مرجعي في سوق تستعيد انفتاحها. أول مستشفى للرعاية التخصصية المتقدمة بمعايير دولية في العاصمة، ليضع مرجعية جديدة للرعاية في بلد يضم ٢٤ مليون نسمة.
- توجيه رأس المال إلى الرعاية، لا إلى شراء الأرض. في مسار استئجار الأرض، يُخصص رأس مال المشغل للمباني والتجهيزات بدلاً من شراء الموقع.
- توسع يمتد ثلاثين عامًا. مراكز تخصصية، وبرج ثانٍ، وكلية للطب؛ جميعها ضمن العقار نفسه.
- وصول ونقل طبي. سيارات إسعاف من مختلف مناطق جنوب شرق المدينة، ومهبط مروحيات، ومطار يبعد عشرة كيلومترات لخدمة المرضى من دول المنطقة.
- تمويل يلائم المشروع. تمول مؤسسات التمويل الإنمائي للمستشفيات في البلدان التي تعيد الإعمار، ويعد نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) من الصيغ التي تعرفها هذه المؤسسات وتتعامل معها.

ما الذي قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
ترخيص وزارة الصحة والخطة الوطنية للمشافي	التواصل مع الوزارة أولاً؛ مواصلة عدد الأسرة والمزيج السريري مع الخطة؛ مسار الشراكة يجعل الوزارة شريكاً لا يوابه.
المشغل والكادر السريري	شراكة مع مجموعة مستشفيات إقليمية لديها خط تدريب؛ مدرسة التمرير في الموقع؛ أطباء من المغتربات عائدون.
الإيراد لليوم السريري ومزيج الدافعين غير مختبرين	المرحلة الأولى ٣٥٠ سريراً؛ مزيج من المرضى الخاصين والمؤمنين والمتعاقد عليهم مع القطاع العام.
مرونة الكهرباء والمياه والغازات الطبية	توليد N+1 وطاقة شمسية وتخزين مياه ومعالجة ومحطة غازات في الموقع — مسخرة.
تكلفة الأجهزة الطبية واستيرادها	يمولها المشغل؛ رفع العقوبات أعاد فتح التوريد؛ شراء على مراحل.
تضخم كلف البناء	احتياطي ١٠٪؛ عقود بأسعار ثابتة للأنظمة وغرف العمليات؛ تنفيذ على مراحل.
المخاطر السياسية والامتنال	فحص الأطراف؛ مشاركة مؤسسات تمويل تنموي؛ تحكيم دولي وتأمين مخاطر سياسية.

مراجعات البيانات والأرقام

المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين / منظمة
USA for UNHCR، تموز ٢٠٢٦ — منشآت صحية متضررة أو
تعمل تحت ضغط يفوق طاقتها، و١٥,٦ مليون شخص
يحتاجون إلى المساعدة. ^١

«ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون
في النصف الأول من ٢٠٢٦؛ وعودة الدفع بالبطاقات الدولية
بوصفه مطلباً للسياسة العلاجية. ^٢

عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛
واهتمام خليجي بقطاعات الخدمات والبنية التحتية. ^٣

وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران
٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥، في سياق
توريد الأجهزة الطبية وإتاحة التمويل. ^٤

البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ — تقييم الأضرار المادية
 وإعادة الإعمار في سوريا، بتكلفة مقدرة تبلغ ٢١٦ مليار دولار
أمريكي؛ والمنشآت الصحية من أكثر البنى التحتية العامة
تضرراً. ^٥

المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين،
التحديث التشغيلي لسوريا، آذار ٢٠٢٦ — عودة أكثر من ١,٥
مليون لاجئ و١,٨ مليون نازح منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛
والخدمات الصحية من شروط العودة التي يذكرها العائدون. ^٦

1. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ — تقدير الأضرار وإعادة الإعمار ٢١٦ مليار دولار؛ منشآت الصحة ضمن الأكثر تضرراً. ^١

2. المفوضية — تحديث سوريا، آذار ٢٠٢٦: عودة أكثر من ٣,٣ مليون؛ ١٥,٦ مليون محتاج للمساعدة. ^٢

3. المفوضية / USA for UNHCR، تموز ٢٠٢٦ — منشآت صحية متضررة أو مثقلة في مناطق العودة. ^٣

4. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — عودة مدفوعات البطاقات الدولية؛ ٣,٥٢ مليون وافد. ^٤

5. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي. ^٥

6. وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة وقانون قيصر (وصول الأجهزة الطبية والتمويل). ^٦

أرقام الكلفة والإيرادات افتراضات دراسة أعدتها البترا استناداً إلى مؤشرات إقليمية، وليست عروض أسعار ولا تقييماً. لا شيء في هذه الصفحة يشكّل عرضاً أو مشورة استثمارية.
تلتزم 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 للمشغل، 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 وبائية 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 وساعات 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