PETRA
FOR REAL ESTATE INVESTMENTS
شركة البترا للاستثمارات العقارية
DAMASCUS · SYRIA



دراسة جدوى · أيلول ٢٠٢٦ · العقار رقم ١٤

الاستراحة

منتجع فندقي راق تحيط به الحدائق، يضم ٢٥٠ غرفة موزعة على أجنحة منخفضة الارتفاع حول الأفنية، و٨٠ وحدة سكنية تحمل علامة فندقية، وقاعة احتفالات ومركزا للعناية والاستجمام. عشر دقائق من المطار ومثلها من المدينة القديمة، ضمن دراسة جدوى موجهة لمشغلي الفنادق والمستثمرين في الضيافة.

ضيافة دمشقية
تبدأ بالظل والفناء

103,066 م²	7 كم	10 كم	1.2 كم
المساحة المسجلة · صحيفة واحدة · مالك واحد	مركز دمشق	مطار دمشق الدولي	جرمانا

تجاوز عدد الوافدين إلى سوريا في النصف الأول من ٢٠٢٦ ضعف مستواه السابق. وتضع دراسة «الاستراحة» الفندق حيث يحتاج إليه الضيف عند وصوله: على بعد عشر دقائق من المطار ومثلها من المدينة القديمة، وعلى أرض تتسع للحدائق والأفنية والمسطحات المائية، بدلا من اختزال الإقامة في برج فوق قاعدة مبنية.

يستمد التصميم شخصيته من عمارة دمشق، لا من نموذج فندقي متكرر: ثلاثة أجنحة منخفضة الارتفاع تحيط بحديقة مسورة تتوسطها المسابح، ومركز للعناية والاستجمام في الفناء، وجناح للاحتفالات والمؤتمرات عند المدخل، وثمانون وحدة سكنية تحمل علامة فندقية، موزعة على ثلاث مجموعات في الطرف الشمالي الهادئ. وجهة للأعراس والوفود وعطلات نهاية الأسبوع للزوار من المنطقة، لا مجرد فندق قريب من المطار. وتسهم مبيعات الوحدات السكنية للمغتربين والمشترين من الخليج في تمويل جزء كبير من الفندق.

تتوجه الدراسة إلى مشغلي الفنادق الدوليين والإقليميين، ومجموعات الضيافة الخليجية، ومكاتب إدارة الثروات العائلية التي تبحث عن مشروع فندقي بارز يعمل في العاصمة، لا عن أرض تحتفظ بها فحسب.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

تضاعف عدد القادمين، ولم تتضاعف الغرف

3.52 M
وافدون في النصف الأول من ٢٠٢٦، مقابل ١,٦٧ مليون

3.3 M
عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ — أعراس ولم شمل وزيارات

US$4BN
برنامج المطار، حتى ٣١ مليون مسافر سنويا

0
منتجعات أو وحدات بعلامة فندقية على المحور اليوم

بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦، مقابل ١,٦٧ مليون في الفترة نفسها من العام السابق، مع عودة الرحلات والدفع بالبطاقات. ويتصدر الطلب حضور الوفود والمستثمرين والمقاولين، تليه زيارات عائلات المغتربين والأعراس ومناسبات لم الشمل، ثم السياحة الترفيهية من دول المنطقة. أما الفنادق الراقية المتاحة في دمشق، فهي قديمة ومحدودة الحجم وتقع داخل المدينة. ولا يوجد بين المطار والمركز فندق بطابع منتجع، أو وحدات سكنية تحمل علامة فندقية.

وعلى بعد عشرة كيلومترات، أعلن عن برنامج لتطوير المطار. هذا البرنامج خارج نطاق سيطرة بترا، ولا تتوقف عليه جدوى «الاستراحة»؛ فأعداد الوافدين الحالية تسند فندقا من ٢٥٠ غرفة. لكن عند تنفيذه، سيكون المشروع أول منتجع على الطريق إلى العاصمة.



خمسة
أسباب لاختيارها

- **عشر دقائق في الاتجاهين.** يصل الضيف من المطار في عشر دقائق، ويصل إلى المدينة القديمة في مثلها لزيارة ما جاء من أجله.
- **مساحة لتجربة منتجع حقيقية.** عشرة هكتارات تتسع للمسابح والأفنية والمروج والحدائق المسورة؛ تجربة لا يستطيع أي موقع داخل دمشق توفيرها.
- **الأعراس والفعاليات.** قاعة احتفالات تحيط بها الحدائق، على بعد أربعة كيلومترات من مدينة المعارض، في مجتمع تقام أكبر مناسباته في الهواء الطلق.
- **وحدات سكنية تسهم في تمويل الفندق.** ثمانون وحدة تحمل علامة فندقية في الطرف الهادئ من الموقع، تباع لمغتربين ومشترين من الخليج يبحثون عن منزل في العاصمة مع خدمات فندقية.
- **صحيفة عقارية واحدة وأرض خالية من المباني.** توقيع واحد، ولا حاجة إلى الهدم، مع إمكانية إعلان اسم العلامة عند توقيع الصفقة.



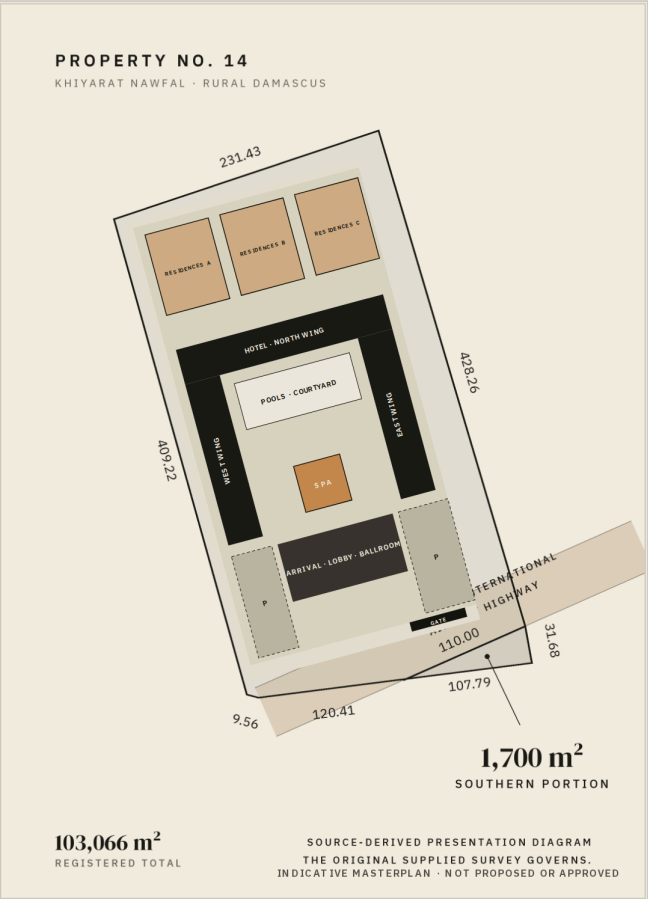
ماذا يمكن أن تضم الأرض؟

العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
فندق راق ٤–٥ نجوم	٢٥٠ غرفة فندقية · ٢٦,٠٠٠ م² · ٣ طوابق	ثلاثة أجنحة حول حديقة مسورة؛ مطاعم وصالات وبار المسبح
وحدات سكنية بعلامة الفندق	٨٠ وحدة · نحو ١٤,٤٠٠ م² قابلة للبيع	ثلاث مجموعات منخفضة عند الطرف الشمالي؛ مخدمة من الفندق؛ للبيع
قاعة الأفراح والمؤتمرات	٤,٠٠٠ م²	قاعة لألف ضيف وشرفات حدائقية وقاعات اجتماعات؛ عند الوصول
السبا والعافية	٣,٠٠٠ م²	حمام وغرف علاج وصالة رياضية؛ في الفناء
مسابح وحدائق ورياضة	نحو ٤٠,٠٠٠ م²	التنسيق هو الميزة؛ نحو ٤٠٪ من الموقع
المواقف	نحو ٦٠٠ موقف	على الأرض، محجوبة بالزراعة على جانبي الوصول
المساحة الطابقية فوق الأرض	**نحو ٤٧,٠٠٠ م²**	**نسبة بناء ٠,٤٧ · ٢–٣ طوابق — رهن التنظيم وترخيص السياحة**

برنامج استرشادي للنقاش. يجب اختبار عدد الغرف فندقية ومزيج الوحدات والارتفاعات مع التنظيم وترخيص وزارة السياحة ومعيار علامة المشغل.



ثلاثة أجنحة
وحديقة واحدة



أجنحة الفندق — ثلاثة طوابق · الوصول واللوبي والقاعة
الأجنحة الشمالي والغربي والشرقي تحيط بالحديقة

المسابح والفناء
قلب المنتجع؛ كل غرفة تطل عليه أو على الحدائق

السبا
في الفناء

الوحدات السكنية أ–ج — ٨٠ وحدة
الطرف الشمالي الهادئ؛ مخدمة من الفندق؛ للبيع

الحدائق والمروج والرياضة
نحو ٤٠٪ من الموقع

المواقف
٦٠٠ موقف على جانبي الوصول، محجوبة

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقاش لا غير. المرحلة الأولى: الفندق والقاعة والسبا والحدائق. الثانية: الوحدات السكنية.

ثلاثة مسارات
لتنفيذ المشروع

المسار (أ)

مجموعة مشغلة تشتري وتبني.

مجموعة ضيافة خليجية أو إقليمية تشتري الأرض وتبني واجهتها في دمشق تحت علامتها، وتبيع الوحدات لتمول جزءا من المشروع.

المسار (ب) · الموصى به

أرض كحصة مع مشغل.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ كحصة في الشركة المالكة؛ يمول مستثمر ضيافة البناء ويدير مشغل عالمي باتفاقية إدارة. مبيعات الوحدات تعيد رأس المال مبكرا وتحتفظ البترا بحصة في فندق مميز.

المسار (ج)

الوحدات أولا.

تطرح الوحدات الثمانون على المخطط مقابل علامة موقعة، وتمول حصيلتها بناء الفندق. أقل رأس مال معرض؛ تعلن العلامة من اليوم الأول ويفتتح الفندق على حصيلة الوحدات.

علامة موقعة

قبل إطلاق البيع



ما الذي
يقدمه للمجموعة الفندقية؟

- **حضور بارز في سوق تستعيد انفتاحها.** أول فندق بطابع منتجع في العاصمة، على الطريق الذي يسلكه الزوار؛ مشروع يرسخ حضور علامة تدخل السوق السورية.
- **وحدات سكنية تمول الإقامة الفندقية.** بيع ثمانين وحدة تحمل العلامة الفندقية للمغتربين والمشترين من الخليج يسترد جزءا من رأس المال قبل الافتتاح.
- **الأعراس والفعاليات.** قاعة وسط الحدائق في مجتمع يحتفي بالمناسبات الكبيرة في الهواء الطلق، وعلى بعد أربعة كيلومترات من مدينة المعارض.
- **مبان منخفضة وتنفيذ أسرع.** طابقان وثلاثة طوابق تحت مسار الاقتراب من المطار، من دون مخاطر الارتفاعات؛ مسابح وحدائق بدل الأبراج.
- **شريك، لا مجرد مالك أرض.** بترا مستعدة لقبول حصة في المشروع بدلا من النقد.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
التنظيم وترخيص وزارة السياحة	التأكد من الاستخدام والتصنيف السياحي أولا؛ المخطط المنخفض يقع مريحا تحت حدود ارتفاع المطار.
الإشغال غير مختبر	اتفاقية إدارة مع مشغل عالمي قبل البناء؛ اكتتاب المشغل يحل محل الدراسة؛ الوحدات تقلل رأس المال المعرض.
استيعاب مبيعات الوحدات	العلامة موقعة قبل الإطلاق؛ ٨٠ وحدة طرح صغير؛ طلب المغتربات والخليج؛ حساب ضمان للدفعات.
المياه لمنتجع كثيف التنسيق	معالجة وإعادة استخدام للري، خزانات، زراعة محلية؛ كتب سعة قبل الالتزام.
موثوقية الكهرباء	طاقة شمسية وبطاريات وتوليد N+1 — المنتجع لا يجوز أن يظلم.
تضخم الكلف واستيراد الأثاث والتجهيزات	احتياطي؛ تنفيذ على مراحل؛ عقود بمبالغ مقطوعة.
المخاطر السياسية والامتثال	فحص الأطراف؛ تحكيم دولي؛ تأمين ضد المخاطر السياسية حيثما توفر.

مراجع البيانات والأرقام

1. وزارة السياحة السورية، نقلا عن «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦، مقابل ١,٦٧ مليون سابقا؛ وعودة الدفع بالبطاقات الدولية.
2. وكالة أسوشيتد برس / هيئة الاستثمار السورية، ٦ آب ٢٠٢٥ — برنامج تطوير مطار دمشق الدولي، بطاقة تصل إلى ٣١ مليون مسافر سنويا.
3. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ والسياحة من القطاعات المستهدفة.
4. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ — الدورة ٦٣ من معرض دمشق الدولي، بمشاركة نحو ألف جهة من ٦٠ دولة.
5. المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين، آذار ٢٠٢٦ — عودة أكثر من ٣,٣ مليون لاجئ ونازح منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ وزيارات المغتربين والمناسبات العائلية.
6. وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥.

لا شيء في هذه الصفحة يشكل عرضا أو مشورة استثمارية. تلزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية ومالية مستقلة.

من الاهتمام إلى التحقق

القرار المدروس يبدأ بالتحقق.

تعرف إلى تفاصيل الأرض، وراجع مستنداتها قبل أي التزام استثماري. يبدأ المسار بتوقيع اتفاقية السرية، ثم الوصول إلى غرفة البيانات، لإجراء مراجعة مستقلة للجوانب القانونية والتخطيطية والمالية والفنية ومتطلبات الامتثال.

01	توقيع اتفاقية السرية
02	الاطلاع على المستندات في غرفة البيانات
03	زيارة الموقع
04	مراجعة قانونية / ملكية / تخطيطية / فنية
05	اهتمام أولي + هيكل
06	التوثيق + الموافقات
07	النقل / الإغلاق

خط مباشر

د. خلدون ملكاوي

علاقات المستثمرين والشراكات الاستراتيجية

جهة الاتصال الاستثمارية لشركة البترا للاستثمارات العقارية

invest@petrasyria.com

+962 77 754 4455

petrasyria.com/ar/possibilities/hospitality

لمشغلي الفنادق والمستثمرين في الضيافة

