

PETRA

FOR REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة البترا للاستثمارات العقارية

DAMASCUS - SYRIA

دراسة جدوى - أيلول ٢٠٢٦ - العقار رقم ١٤

الاستراحة

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

ضيافة دمشق تبدأ بالظل والفناء

US\$25_M

السعر المطلوب

1.2_م

جرمانا

10_م

مطار دمشق الدولي

7_م

مركز دمشق

103,066_مالمساحة المسجلة - صحيفة
واحدة - مالك واحد

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 والمشتريين 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.

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 والمساحات المائية، بدلاً من اختزال الإقامة في برج فوق قاعدة مبنية.

تضاعف عدد القادمين، ولم تتضاعف الغرف

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 لَمَ 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 منتجج، أو وحدات سكنية تحمل علامة فندقية.

وعلى بعد عشرة كيلومترات، أُعلن عن برنامج لتطوير المطار بقيمة ٤ مليارات دولار أمريكي. هذا البرنامج خارج نطاق سيطرة بتر، ولا تتوقف عليه جدوى «الاستراحة»؛ فأعداد الوافدين الحالية تسند فندقاً من ٢٥٠ غرفة. لكن عند تنفيذه، سيكون المشروع أول منتجع على الطريق إلى العاصمة.

0	US\$4BN	3.3M	3.52M
منتجعات أو وحدات بعلامة فندقية على المحور اليوم	برنامج المطار، حتى ٣١ مليون مسافر سنوياً	عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ - أعراس ولَمَ شمل وزيارات	وافدون في النصف الأول من ٢٠٢٦، مقابل ١,٦٧ مليون

خمسة أسباب لا اختيارها

- عشر دقائق في الاتجاهين. يصل الضيف من المطار في عشر دقائق، ويصل إلى المدينة القديمة في مثلها لزيارة ما جاء من أجله.
- مساحة لتجربة منتج حقيقي. 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، تُباع لمغتربين ومشتريين 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 تضم الأرض؟

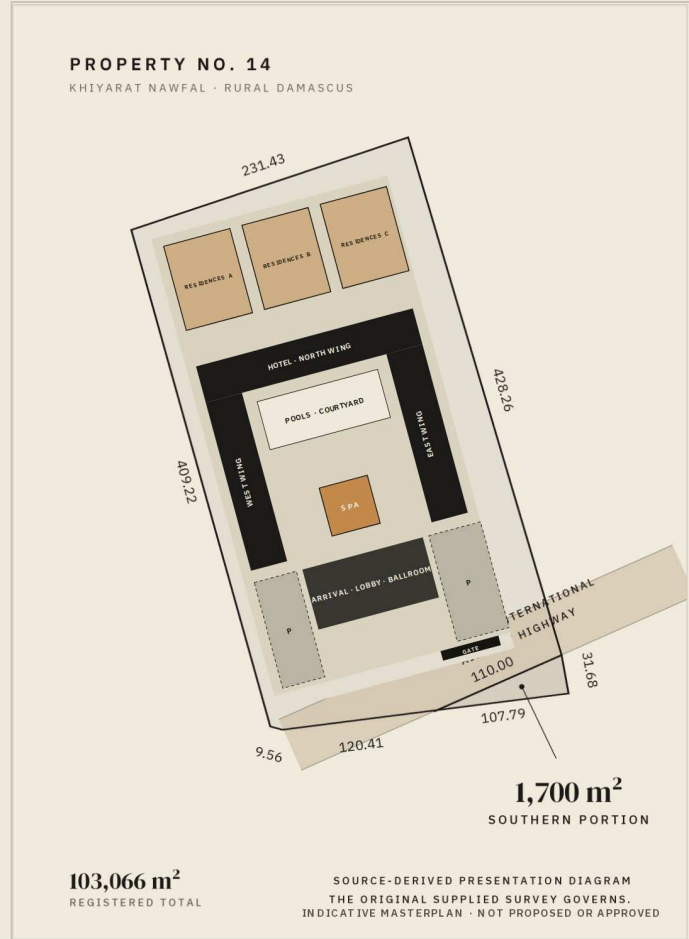
العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
فندق راقٍ ٤-٥ نجوم	٢٥٠ غرفة فندقية ٠ ٢٦,٠٠٠ م ^٢ طوابق	ثلاثة أجنحة حول حديقة مسوّرة؛ مطاعم وصالات وبار المسبح
وحدات سكنية بعلامة الفندق	٨٠ وحدة ٠ نحو ١٤,٤٠٠ م ^٢ قابلة للبيع	ثلاث مجموعات منخفضة عند الطرف الشمالي؛ مخدّمة من الفندق؛ للبيع
قاعة الأفراح والمؤتمرات	٤,٠٠٠ م ^٢	قاعة لألف ضيف وشرفات حدائقية وقاعات اجتماعات؛ عند الوصول
السبا والعافية	٣,٠٠٠ م ^٢	حمام وغرف علاج وصالة رياضية؛ في الغناء
مساح وحدائق ورياضة	نحو ٤٠,٠٠٠ م ^٢	التنس هو الميزة؛ نحو ٤٠٪ من الموقع
المواقف	نحو ٦٠٠ موقف	على الأرض، محجوبة بالزراعة على جانبي الوصول
المساحة الطابقية فوق الأرض	نحو ٤٧,٠٠٠ م ^٢	نسبة بناء ٢٠٠,٤٧-٣ طوابق — رهن التنظيم وترخيص السياحة

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

ثلاثة أجنحة وحديقة واحدة

- أجنحة الفندق — ثلاثة طوابق · الوصول والوبي والقاعة
الأجنحة الشمالي والغربي والشرقي تحيط بالحديقة
- المساح والفناء
قلب المنتجع؛ كل غرفة تطلّ عليه أو على الحدائق
- السبا
في الفناء
- الوحدات السكنية أ-ج — ٨٠ وحدة
الطرف الشمالي الهادئ؛ مخدّمة من الفندق؛ للبيع
- الحدائق والمروج والرياضة
نحو ٧٠٪ من الموقع
- المواقف
٦٠٠ موقف على جانبي الوصول، محجوبة

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



كم يتطلب البناء؟

بند الكلفة	الأساس	دولار أمريكي
الفندق، ٢٦,٠٠٠ م ²	١,١٥٠ دولاراً/م ² شاملة الأثاث والتجهيزات	29,900,000
الوحدات السكنية، نحو ١٧,٠٠٠ م ²	٩٠٠ دولار/م ² — مجهزة	15,300,000
قاعة الأفراح والمؤتمرات، ٤,٠٠٠ م ²	١,٠٠٠ دولار/م ²	4,000,000
السبا والعافية، ٣,٠٠٠ م ²	١,٢٠٠ دولار/م ²	3,600,000
المسابح والحدايق والرياضة	١١٠ دولارات/م ² على نحو ٤٠,٠٠٠ م ²	4,400,000
المواقف والطرق	٦٠٠ موقف على الأرض	900,000
المرافق	محطة تحويل وربط، مياه وخزانات، معالجة صرف وإعادة استخدام، اتصالات	4,500,000
الأتعاب المهنية والتراخيص	٨٪ من الكلفة الصلبة	5,010,000
احتياطي الطوارئ	١٠٪ من الكلفة الصلبة	6,260,000
كلفة التطوير، بدون الأرض	نحو ١,٥٧٠ دولاراً لكل متر طابقي	73,870,000

الأسعار مؤشرات ٢٠٢٦ للأردن ومصر والخليج مع بدل لظروف الاستيراد؛ سعر الفندق يشمل الأثاث والتجهيزات. لا تشمل ما قبل الافتتاح ورسوم العلامة وكلف التمويل والضرائب.

250	US\$73.9M	US\$98.9M	US\$31.7M ≈
غرفة فندقية ٨٠ وحدة بعلامة الفندق	كلفة التطوير بدون الأرض	الكلفة الشاملة مع الأرض بالسعر المطلوب	مبيعات الوحدات عند ٢,٢٠٠ دولار/م ² — تمول ثلث المشروع

ثلاثة

مسارات تنفيذ المشروع

في مسار الشراء المباشر، تشتري مجموعة ضيافة خليجية أو إقليمية الأرض بالسعر المطلوب، وتطور مشروعها الرئيسي في دمشق تحت علامتها، وتبيع الوحدات السكنية لتمويل ثلث المشروع. وتصبح مالكة لمنتج مع أرضه بكلفة إجمالية تقارب ٣٢٣,٠٠٠ دولار أمريكي للغرفة، بعد خصم حصة مبيعات الوحدات السكنية.

تفترض الدراسة ٢٥٠ غرفة، بمتوسط سعر ١٥٠ دولارًا أمريكيًا ونسبة إشغال تبلغ ٦٠٪ بعد استقرار التشغيل. ويُفترض أن تعادل الإيرادات الإجمالية ١,٦ مرة إيرادات الغرف، نظرًا إلى ما يحققه المنتج من المطاعم والفعاليات ومركز العناية والاستجمام، مع هامش صافي قدره ٣٠٪ بعد أتعاب الإدارة والمخصص الاحتياطي لتجديد الأثاث والتجهيزات والمعدات. وتقع هذه الافتراضات ضمن النطاق المتوسط مقارنة بعقمان، ودون مستويات بيروت والخليج بكثير. ويبلغ صافي الدخل التشغيلي السنوي للفندق في السيناريو الأساسي نحو ٣,٩ مليون دولار أمريكي. وتحقق مبيعات الوحدات السكنية الثمانية نحو ٣١,٧ مليون دولار، فتخفض رأس المال المتبقي في الفندق إلى نحو ٦٨ مليون دولار شاملاً جميع التكاليف، أو نحو ٤٣ مليون دولار من تكاليف البناء النقدية عند تقديم الأرض حصّة في المشروع.

المسار (أ)

مجموعة مشغلة تشتري وتبني.

مجموعة ضيافة خليجية أو إقليمية تشتري الأرض بالسعر المطلوب وتبني واجهتها في دمشق تحت علامتها، وتبيع الوحدات لتمويل ثلث المشروع. تملك منتجاً حراً بنحو ٣٢٣ ألف دولار للمفتاح صافياً بعد مبيعات الوحدات.

US\$323k

للمفتاح شاملة، صافي الوحدات

5.8%

عائد الفندق على الكلفة الشاملة

المسار (ب) - الموصى به

أرض كحصة مع مشغل.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ بالسعر المطلوب كحصة نحو ٢٥٪ في الشركة المالكة؛ يمول مستثمر ضيافة البناء ويدير مشغل عالمي باتفاقية إدارة. مبيعات الوحدات تعيد رأس المال مبكراً وتحتفظ البترا بحصة في فندق مميز.

9.1%

عائد الفندق على الكلفة النقدية صافي الوحدات

25%

حصة البترا

المسار (ج)

الوحدات أولاً.

تُطرح الوحدات الثمانية على المخطط مقابل علامة موقّعة، وتمول حصيلتها بناء الفندق. أقل رأس مال معروض؛ تُعلن العلامة من اليوم الأول ويُفتح الفندق على حصة الوحدات.

≈ US\$31.7M

مبيعات الوحدات، المرحلة الأولى

علامة موقّعة

قبل إطلاق البيع

معدل السعر - إيرادات الفندق صافي الدخل التشغيلي العائد على الكلفة الشاملة صافي مبيعات الوحدات (٦٨ مليون) العائد على الكلفة النقدية، الأرض كحصة (٤٣ مليون) الإشغال

6.7%	4.2%	US\$2.9M	US\$9.6M	US\$120 • 55%
9.1%	5.8%	US\$3.9M	US\$13.1M	US\$150 • 60% الأساس
11.9%	7.5%	US\$5.1M	US\$17.1M	US\$180 • 65% دراسة جدوى - الاستراحة - البترا

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 والمشتريين من الخليج يسترد ثلث رأس المال قبل الافتتاح.
- الأعراس والفعاليات. قاعة وسط الحدائق في مجتمع يحتفي بالمناسبات الكبيرة في الهواء الطلق، وعلى بعد أربعة كيلومترات من مدينة المعارض.
- مباني منخفضة وتنفيذ أسرع. طابقان وثلاثة طوابق تحت مسار الاقتراب من المطار، من دون مخاطر الارتفاعات؛ مساح وحدائق بدل الأبراج.
- شريك، لا مجرد مالك أرض. بترا مستعدة لقبول حصة في المشروع بدلاً من النقد، بما يخفض رأس المال المطلوب عند الانطلاق بمقدار الربع.

ما الذي قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
التنظيم وترخيص وزارة السياحة	التأكد من الاستخدام والتصنيف السياحي أولاً؛ المخطط المنخفض يقع مريحاً تحت حدود ارتفاع المطار.
السعر والإشغال غير مختبرين	اتفاقية إدارة مع مشغل عالمي قبل البناء؛ اكتتاب المشغل محل الدراسة؛ الوحدات تقلل رأس المال المعزّض.
استيعاب مبيعات الوحدات	العلامة موقّعة قبل الإطلاق؛ ٨٠ وحدة طرح صغير؛ طلب المغفّرات والخليج؛ حساب ضمان للدفعات.
الميله لمنتج كثيف التنسيق	معالجة وإعادة استخدام للريّ، خزانات، زراعة محلية؛ كتب سعة قبل الالتزام.
موثوقية الكهرباء	طاقة شمسية وبطاريات وتوليد N+1 – المنتج لا يجوز أن يُظلم.
تضخم الكلف واستيراد الأثاث والتجهيزات	احتياطي ١٠٪؛ تنفيذ على مراحل؛ عقود بأسعار ثابتة.
المخاطر السياسية والامتنال	فحص الأطراف؛ تحكيم دولي؛ تأمين ضد المخاطر السياسية حيثما توفّر.

مراجعات البيانات والأرقام

- وزارة السياحة السورية، نقلًا عن «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ – ٢٩ آب ٢٠٢٦ – الدورة ٦٣ من معرض دمشق الدولي،
— بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦،
مقابل ١,٦٧ مليون سابقًا؛ وعودة الدفع بالبطاقات الدولية. ↗
- وكالة أسوشيتد برس / هيئة الاستثمار السورية، ٦ آب ٢٠٢٥
— برنامج تطوير مطار دمشق الدولي بقيمة ٤ مليارات دولار
أمريكي، بطاقة تصل إلى ٣١ مليون مسافر سنويًا. ↗
- عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛
والسياحة من القطاعات المستهدفة. ↗
1. وزارة السياحة السورية عبر «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ – ٢٩ آب ٢٠٢٦ – الدورة ٦٣ من معرض دمشق الدولي،
— بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦،
مقابل ١,٦٧ مليون سابقًا؛ وعودة الدفع بالبطاقات الدولية. ↗
 2. هيئة الاستثمار السورية / سانا، ٦ آب ٢٠٢٥ — برنامج مطار دمشق الدولي بـ ٤ مليارات دولار. ↗
 3. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ السياحة ضمن القطاعات المستهدفة. ↗
 4. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ — معرض دمشق الدولي ٦٣. ↗
 5. المفوضية، آذار ٢٠٢٦ — عودة أكثر من ٣,٣ مليون منذ كانون الأول ٢٠٢٤. ↗
 6. وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة وقانون قيصر. ↗
- أرقام الكلفة والإيرادات افتراضات دراسة أعتمتها 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 التشغيلية للفندق، وثلاث صيغ للاستثمار مع تحليل الحساسية 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 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