

PETRA

FOR REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة البترا للاستثمارات العقارية

DAMASCUS • SYRIA

دراسة جدوى • أيلول ٢٠٢٦ • العقار رقم ١٤

البوابة

برجان مختلفان في الوظيفة، تجمعهما قاعدة تجارية من طابقين: فندق يضم ٢٢٠ غرفة مع شقق فندقية، ومكاتب من الفئة (أ)، ومتاجر وساحة عامة. تصور لبوابة عمرانية بين المطار والعاصمة، أعدت له دراسة جدوى.

أول مليراه زائر دمشق

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

يضم البرج (أ) فندقاً راقياً من ٢٢٠ غرفة، تعلوه ١٠٠ شقة فندقية، لاستقبال قيادات الشركات والوفود وعائلات المغتربين القادمين عبر المطار الذي يبعد عشرة كيلومترات. أما البرج (ب)، فيضم ٢٤,٠٠٠ م² من المكاتب المصنفة ضمن الفئة (أ)، ليوفر للشركات العائدة إلى سوريا مساحات العمل ذات المواصفات الدولية التي لا تجدها حالياً. وتضم القاعدة المشتركة ١٨,٠٠٠ م² من المتاجر والمطاعم حول فناء مظلل، وتحتها ١,٦٠٠ موقف سيارة. يوزع هذا التنوع المخاطر على ثلاثة قطاعات، ويتيح توظيف عوائد كل مرحلة في تمويل ما يليها: الفندق والقاعدة التجارية أولاً، ثم المكاتب، ثم الحديقة والمرحلة الثالثة.

تتوجه الدراسة إلى المطورين الإقليميين ذوي الخبرة في الفنادق والمكاتب، والمجموعات الخليجية والتركية التي تبحث عن مشروع بارز يمثلها في دمشق، ومشغلي الفنادق الراغبين في الشراكة مع مالك أرض.

على الطريق الواصل بين المطار والعاصمة، تتشكل صورة المدينة الأولى في عين زائرها، وتبقى صورتها الأخيرة عند المغادرة. من هنا تنطلق دراسة «البوابة»: أن يصبح العقار رقم ١٤ هذا العنوان، ببرجين متميزين فوق قاعدة مشتركة من طابقين، وساحة عامة تطل على الطريق، وحديقة تمتد خلفهما.

تضاعف عدد القادمين، ولم تواكبه الجهات

وعلى بعد عشرة كيلومترات، أُعلن عن برنامج لتطوير المطار بقيمة ٤ مليارات دولار أمريكي. هذا البرنامج خارج نطاق سيطرة بتر، ولا تتوقف عليه جدوى «البوابة»؛ فالطلب القائم في دمشق وحده يسند الفندق والقاعدة التجارية. لكن عند تنفيذه، سيكون المشروع أول عنوان بارز على طريق القادمين إلى العاصمة.

تجاوز عدد الوافدين إلى سوريا في النصف الأول من ٢٠٢٦ ضعف مستواه السابق، ليلغ ٣,٥٢ مليون وافد. وفي آب ٢٠٢٥، وُقعت في دمشق اثنتا عشرة اتفاقية استثمار بقيمة ١٤ مليار دولار أمريكي، أعقبها أول منتدى استثماري سوري إماراتي في أيار ٢٠٢٦، ثم معرض دمشق الدولي في آب بمشاركة ألف عارض من ستين دولة. يحتاج كل وفد، وكل مجلس إدارة زائر، وكل عائلة عائدة، إلى ثلاثة أمور لا يوفرها هذا المحور بعد: فندق بمعايير دولية، ومكاتب تستوفي متطلبات الامتثال المعتمدة عالمياً، ومكان عام للقاء.

0	US\$4BN	US\$14BN	3.52M
فنادق بمعايير دولية أو مكاتب فئة (أ) على المحور اليوم	برنامج المطار، حق ٣١ مليون مسافر سنوياً	اتفاقيات استثمار أُعلنت في دمشق، آب ٢٠٢٥	وافدون في النصف الأول من ٢٠٢٦، مقابل ١,٦٧ مليون

خمسة أسباب لا اختيارها

- الموقع. واجهة على الطريق الذي يسلكه القادمون إلى العاصمة، على بعد عشر دقائق من المطار ومثلها من المدينة القديمة.
- مساحة تجمع أكثر من نشاط. عشرة هكتارات تتسع لبرجين وقاعدة تجارية وساحة وحديقة، مع أرض مخصصة لمرحلة ثالثة؛ بينما لا تتسع قطعة الأرض داخل المدينة غالبًا لأكثر من مبنى واحد.
- صحيفة عقارية واحدة. العقار مملوك بالكامل لمالك واحد؛ فلا حاجة إلى تجميع قطع متفرقة أو التفاوض مع عدة ملاك، ويكفي توقيع واحد.
- حضور بصري ممتد. برجان على أرض مفتوحة بمحاذاة الطريق، يُربان من مسافة كيلومترات في الاتجاهين. ظهور دائم يحقق للفندق أو مقر الشركة قيمة إعلانية بأقل كلفة.
- أرض خالية من المباني. لا منشآت تستلزم الهدم، ولا أنشطة أو إشغالات تستدعي النقل.

ماذا يمكن تضم الأرض؟

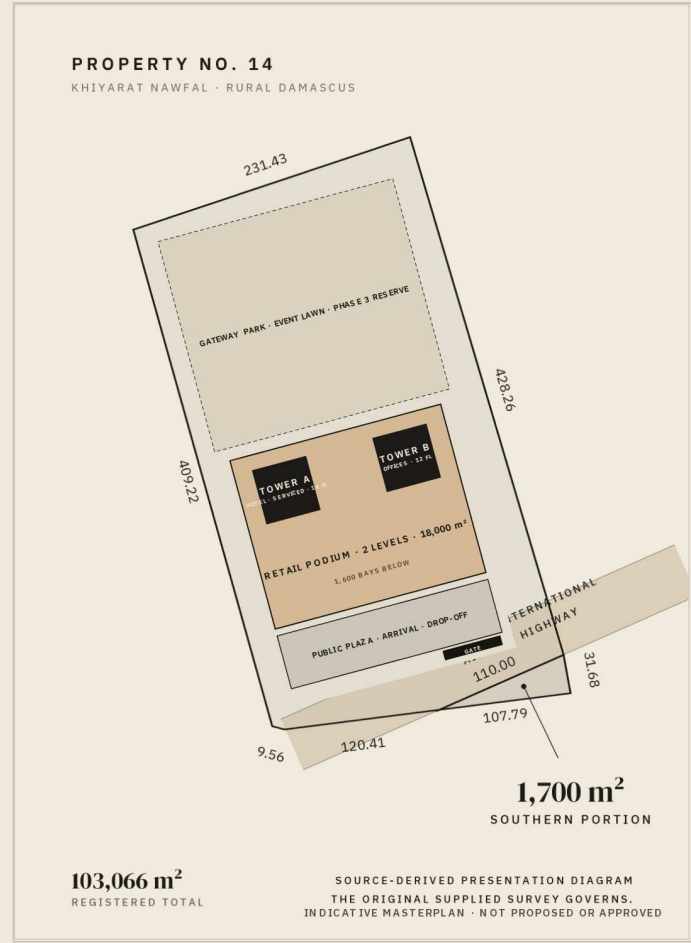
العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
البرج (أ) – فندق راقٍ ٥-٤ نجوم	٢٢٠ غرفة فندقية ١٤٠ طابقاً	ثلاثة أجنحة حول حديقة؛ قاعة احتفالات ومؤتمرات في القاعدة
البرج (أ) – شقق فندقية	١٠٠ وحدة ٠ نحو ٨,٠٠٠ م ²	إقامات طويلة للتنفيذين وعائلات المغتربات؛ للإيجار
البرج (ب) – مكاتب فئة (أ)	٢٤,٠٠٠ م ² ١٢ طابقاً	مساحات ١,٦٠٠-٢,٠٠٠ م ² ؛ نحو ٢٠,٠٠٠ م ² مؤجرة
القاعدة – تجزئة ومطاعم وخدمات	١٨,٠٠٠ م ² ٠ مستويان	نحو ١٥,٠٠٠ م ² مؤجرة حول فناء مظلل
الساحة العامة والوصول	نحو ٨,٠٠٠ م ²	حافة الطريق؛ إنزال الركاب؛ لحظة البوابة
حديقة البوابة ومرج الفعاليات	نحو ٣٠,٠٠٠ م ²	النصف الشمالي؛ يضم احتياطي المرحلة الثالثة
المواقف	نحو ١,٦٠٠ موقف	قبوان تحت القاعدة
المساحة الطابقية فوق الأرض	نحو ٧٠,٠٠٠ م ²	نسبة بناء ٠,٧ – رهن اختبارها مع التنظيم وحدود ارتفاع المطار

برنامج استرشادي للنقل. يجب اختبار الارتفاعات ونسبة البناء وحدود مسار اقتراب المطار قبل الاعتماد على أي رقم.

برجانوساحة واحدة

- البرج (أ) فندق وشقق فندقية · البرج (ب) مكاتب
بصمة ٤٥ × ٤٥ م فوق القاعدة
- القاعدة التجارية — مستويان، ١٨,٠٠٠ م²
فناء مظلل في وسطها؛ ١,٦٠٠ موقف في قيوين
- الساحة العامة — حافة الطريق
الوصول وإنزال الركاب وسيارات الأجرة والحافلات
- حديقة البوابة ومرج الفعاليات — النصف الشمالي
تنسيق الآن؛ احتياطي مرحلة ثالثة
- القسم الجنوبي — ١,٧٠٠ م²
لافتة البوابة وعلامة المدخل، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي
المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقل لا غير. المرحلة الأولى: القاعدة
والمواقف والساحة والبرج (أ). الثانية: البرج (ب). الثالثة: احتياطي الحديقة.



كميتطلب البناء؟

بند الكلفة	الأساس	دولار أمريكي
البرج (أ) — فندق وشقق فندقية، ٢٨,٠٠٠ م ²	١,١٥٠ دولاراً/م ² شاملة الأثاث والتجهيزات بمعيّار المشغّل	30,800,000
البرج (ب) — مكاتب، ٢٤,٠٠٠ م ²	٧٥٠ دولاراً/م ² — هيكل وقشرة فئة (أ)	18,000,000
القاعدة التجارية، ١٨,٠٠٠ م ²	٦٥٠ دولاراً/م ² — على العظم مع الفناء وخدمات المطاعم	11,700,000
مواقف القيو، نحو ٥١,٢٠٠ م ²	٣٠٠ دولار/م ² — ١,٦٠٠ موقف على مستويين	15,360,000
الساحة والحديقة والتنسيق	٩٠ دولاراً/م ² على نحو ٣٠,٠٠٠ م ²	2,700,000
المرافق	محطة تحويل وربط، مياه، معالجة صرف، إطفاء، اتصالات	5,000,000
الأتعاب المهنية والتراخيص	٨٪ من الكلفة الصلبة	6,680,000
احتياطي الطوارئ	١٠٪ من الكلفة الصلبة	8,360,000
كلفة التطوير، بدون الأرض	نحو ١,٤١٠ دولارات لكل متر طابقي	98,600,000

الأسعار مؤشرات ٢٠٢٦ للأردن ومصر والخليج مع بدل لظروف الاستيراد في سوريا؛ سعر الفندق يشمل الأثاث والتجهيزات. لا تشمل كلف ما قبل الافتتاح وتشطيب المستأجرين والتمويل والضرائب.

71% ≈	US\$124M	US\$98.6M	م ² 70,000
من الكلفة الصلبة في المرحلة الأولى	الكلفة الشاملة مع الأرض بالسعر المطلوب	كلفة التطوير بدون الأرض	المساحة الطابقية، ثلاثة مكوّنات

ثلاثة

مسارات تنفيذ المشروع

في مسار الشراء المباشر، يشتري المطور الأرض بالسعر المطلوب، وينفذ المراحل الثلاث، ويتعاقد مع مشغل فندقية بموجب اتفاقية إدارة. ويحتفظ بذلك بأصل استثماري بارز بدر دخلاً على محور المطار.

«البوابة» أصل استثماري مدر للدخل، تُقاس قيمته بما يحققه من عائد. تفترض الدراسة فندقاً من ٢٢٠ غرفة، بمتوسط سعر ١٤٠ دولارًا أمريكيًا للغرفة ونسبة إشغال تبلغ ٦٢٪، وإيجارًا سنويًا للشقق الفندقية قدره ٢٠٠ دولار أمريكي للمتر المربع، وللمكاتب ٢٢٠ دولارًا، وللمتاجر في القاعدة التجارية ٣٠٠ دولار، بنسبة إشغال تبلغ ٨٥٪ لهذه المكونات الثلاثة. وتقع هذه الافتراضات ضمن النطاق المتوسط مقارنة بعمّان وبيروت والقاهرة، في غياب معيار مقارن في دمشق لعدم توافر عقارات مماثلة. ويبلغ صافي الدخل التشغيلي السنوي، بعد استقرار التشغيل وفي السيناريو الأساسي، نحو ١٠,٩ مليون دولار أمريكي. وتختبر الدراسة النتائج عند مستويات تتراوح بين ٨٠٪ و١٢٠٪ من السيناريو الأساسي.

المسار (أ)

المطور يشتري ويبني.

يشتري مطور الأرض بالسعر المطلوب وينفذ المراحل الثلاث ويوقع مشغلًا فندقياً باتفاقية إدارة، فيملك أصلاً مميزاً مدرراً للدخل على المحور.

8.8%

العائد على الكلفة الشاملة عند الأساس

US\$124M

الكلفة الشاملة

المسار (ب) - الموصى به

مشروع مشترك بالأرض كحصة.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ بالسعر المطلوب كحصة - نحو ٢٠٪ من الكلفة الشاملة - ويمول مطور وشريك مالي البناء، ويدير مشغل عالمي البرج (أ). تحتفظ البترا بحصة في أصل مستقر بدل أرض.

11.1%

العائد على الكلفة النقدية عند الأساس

20%

حصة البترا

المسار (ج)

بيع مكونات مسبقاً.

يبيع المطور البرج (ب) مسبقاً لشركة أو مصرف كمقر لها وبيع الشقق الفندقية، ويحتفظ بالفندق والقاعدة. يقلل رأس المال المعرض ويتنازل عن جزء من العائد المستقر.

٢ من ٤

مكونات مبيعة مسبقاً

الفندق والقاعدة

محتفظ بهما

الدخل مقابل الأساس	صافي الدخل التشغيلي	العائد على الكلفة الشاملة (١٢٤ مليون)	العائد على الكلفة النقدية، الأرض كحصة (٩٨,٦ مليون)	% القيمة عند رسملة ٨,٥
80%	US\$8.7M	7.1%	8.9%	US\$103M
90%	US\$9.8M	8.0%	10.0%	US\$116M
100% - الأساس	US\$10.9M	8.8%	11.1%	US\$128M
110%	US\$12.0M	9.7%	12.2%	US\$141M
120%	US\$13.1M	10.6%	13.3%	US\$154M

صافي الدخل مستقر (السنة ٣-٤)، غير مرفوع مالياً، بعد أتعاب الإدارة واحتياطي التجديد وبعد الكلف غير القابلة للاسترداد. لا توجد أدلة مقارنة في سوق دمشق؛ الغاية من الجدول هي الحساسية.

ما الذي يقدمه المشروع للمطور؟

- معلم يمثل المجموعة. أول برجين على طريق المطار، يراهما القادمون إلى العاصمة، ويشكلان حضورًا بارزًا لمجموعة تدخل السوق السورية.
- ثلاثة مصادر للدخل في موقع واحد. لا تتأثر الفنادق والمكاتب والمتاجر بالدورات السوقية بالطريقة نفسها؛ لذلك يعزز تنوعها استقرار المشروع ككل.
- مراحل يسهم بعضها في تمويل بعض. يبدأ التنفيذ بالفندق والقاعدة التجارية، ويساعد دخلهما والحضور الذي يحققانه في إبرام عقود تأجير البرج (ب) قبل اكتماله.
- مساحة محفوظة للتوسع. تقع الحديقة الشمالية ضمن العقار نفسه، ويمكن تخصيصها للمرحلة الثالثة: تطوير سكني أو برج مكاتب إضافي، بحسب ما يستدعيه السوق.
- شريك، لا مجرد مالك أرض. بترًا مستعدة لقبول حصة في المشروع بدلًا من الثمن النقدي للأرض، بما يخفض رأس المال الذي يحتاج المطور إلى توفيره عند الانطلاق بمقدار الخمس.

ما الذي قد يواجه المشروع؟

المعالجة	الخطر
التأكد من حدود الارتفاع والاستخدام أولاً؛ المخطط قابل للتسطيح إلى ٨-١٠ طوابق بقاعدة أكبر.	حدود الارتفاع تحت مسار اقتراب المطار والتنظيم لا يسمح بالمزيج
اتفاقية إدارة مع مشغل عالمي أو إقليمي قبل البناء؛ اكتتاب المشغل يحل محل افتراضات الدراسة.	سعر الغرفة والإشغال غير مختبرين
تنفيذ البرج (ب) بعد تأجير مسبق ٤٠٪؛ تصميم المسطحات لبيعها كمقر لمستأجر واحد.	طلب المكاتب قد يتأخر عن الفندق
معالجة صرف في الموقع، تخزين مياه، توليد احتياطي، طاقة شمسية على القاعدة.	المرافق لبرنامج ٧٠,٠٠٠ م ²
احتياطي ١٠٪؛ تنفيذ على مراحل؛ عقود بأسعار ثابتة للواجهات والمصاعد وتجهيزات الفندق.	تضخم كلف البناء وظروف الاستيراد
فحص الأطراف؛ تحكيم دولي؛ تأمين ضد المخاطر السياسية حيثما توفر.	المخاطر السياسية والامتثال
المرحلة الأولى مكتّبة على طلب دمشق الحالي؛ المطار فائض.	توقيت برنامج المطار خارج سيطرة البترا

مراجعة البيانات والأرقام

عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ – أول منتدى استثماري سوري إماراتي في دمشق؛ ومجموعات إماراتية تستكشف فرصاً في السياحة والبنية التحتية والخدمات اللوجستية والخدمات. ↗

سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ – الدورة ٦٣ من معرض دمشق الدولي، بمشاركة نحو ألف جهة من ٦٠ دولة. ↗

البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ – تقدير تكلفة إعادة الإعمار في سوريا بنحو ٢١٦ مليار دولار أمريكي. ↗

وزارة الخارجية الأمريكية – إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥. ↗

وزارة السياحة السورية، نقلًا عن «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ – 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. ↗

رويترز / عرب نيوز / الجزيرة، ٦ آب ٢٠٢٥ – توقيع ١٢ اتفاقية استثمار في دمشق بقيمة إجمالية تبلغ ١٤ مليار دولار أمريكي، تشمل البنية التحتية والنقل والعقارات. ↗

1. وزارة السياحة السورية عبر «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ – ٣,٥٢ مليون وافد في النصف الأول من ٢٠٢٦. ↗

2. هيئة الاستثمار السورية / سانا، ٦ آب ٢٠٢٥ – برنامج مطار دمشق الدولي بـ ٤ مليارات دولار. ↗

3. رويترز / عرب نيوز / الجزيرة، ٦ آب ٢٠٢٥ – ١٢ اتفاقية بقيمة ١٤ مليار دولار في دمشق. ↗

4. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ – أول منتدى استثماري سوري إماراتي في دمشق. ↗

5. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ – معرض دمشق الدولي ٦٣ بنحو ألف جهة من ٦٠ دولة. ↗

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

أرقام الكلفة والإيرادات افتراضات دراسة أعتمدها 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، ونموذج الدخل، 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 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