

المهندسة سارة أبو حمور
مستشار عقار واستثمار



إضاءة

دش

24°

تكييف وحساس إشغال

زجاج

منقول
عبر
afaqb.co

لمطوري الفنادق ومدراء التشغيل وصناديق الضيافة

ما هو الفندق الأخضر وكيف ينعكس على قائمة الدخل؟





السوق يعرّف الفندق الأخضر بلافتة
عند المغسلة تطلب إعادة استخدام
المنشفة



المعيار الدولي يعرّفه برقم يقاس في
ثلاثة بنود، والفارق بينهما كبير.

ما تعريف الفندق الأخضر؟

الفندق الأخضر منشأة تخفض استهلاكها 20% على الأقل مقابل خط أساس محلي.

الطاقة

المياه

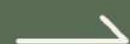
الكربون المخزون

20%

حد أدنى للخفض

- خفض مطلوب في الطاقة والمياه والكربون المخزون في مواد البناء معًا.

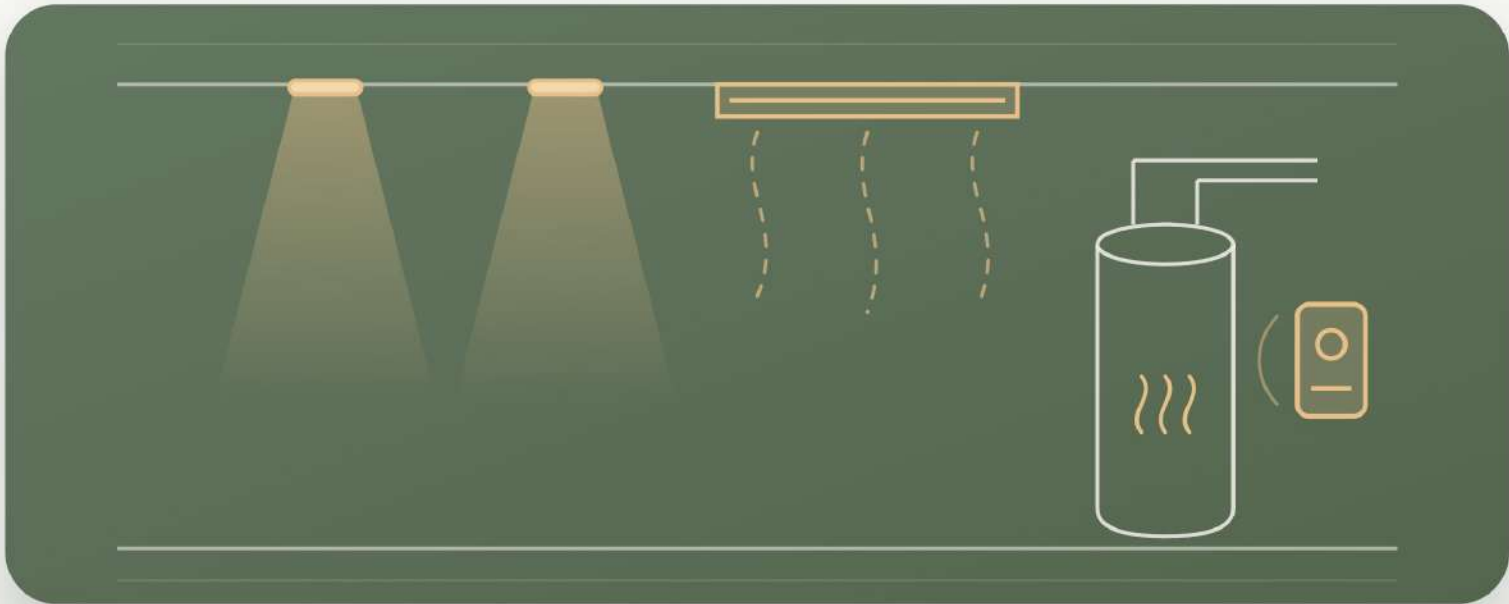
⚠️ الفشل في بند واحد يسقط الشهادة كاملة.



البند الأول: الطاقة

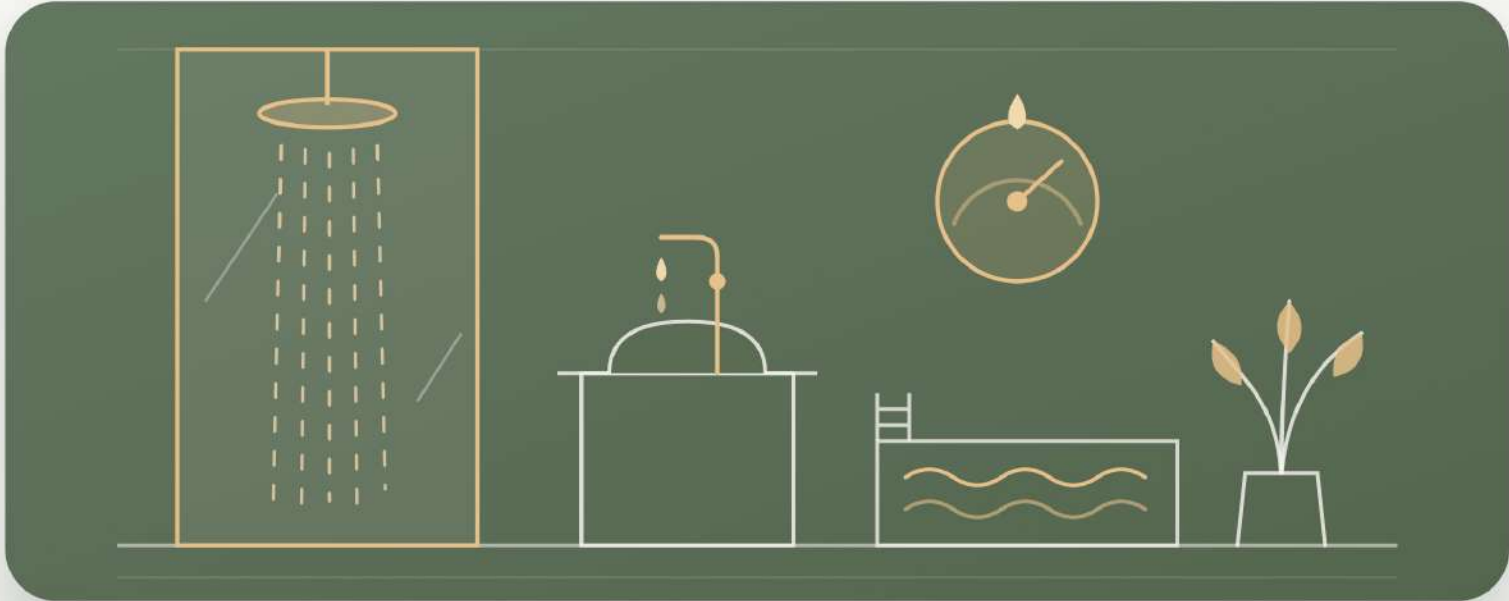
- القياس يشمل الكهرباء والوقود ومصادر التوليد داخل الموقع.

- التكييف والإضاءة وتسخين المياه تستحوذ على الحصة الأكبر من الاستهلاك.



البند الثاني: المياه

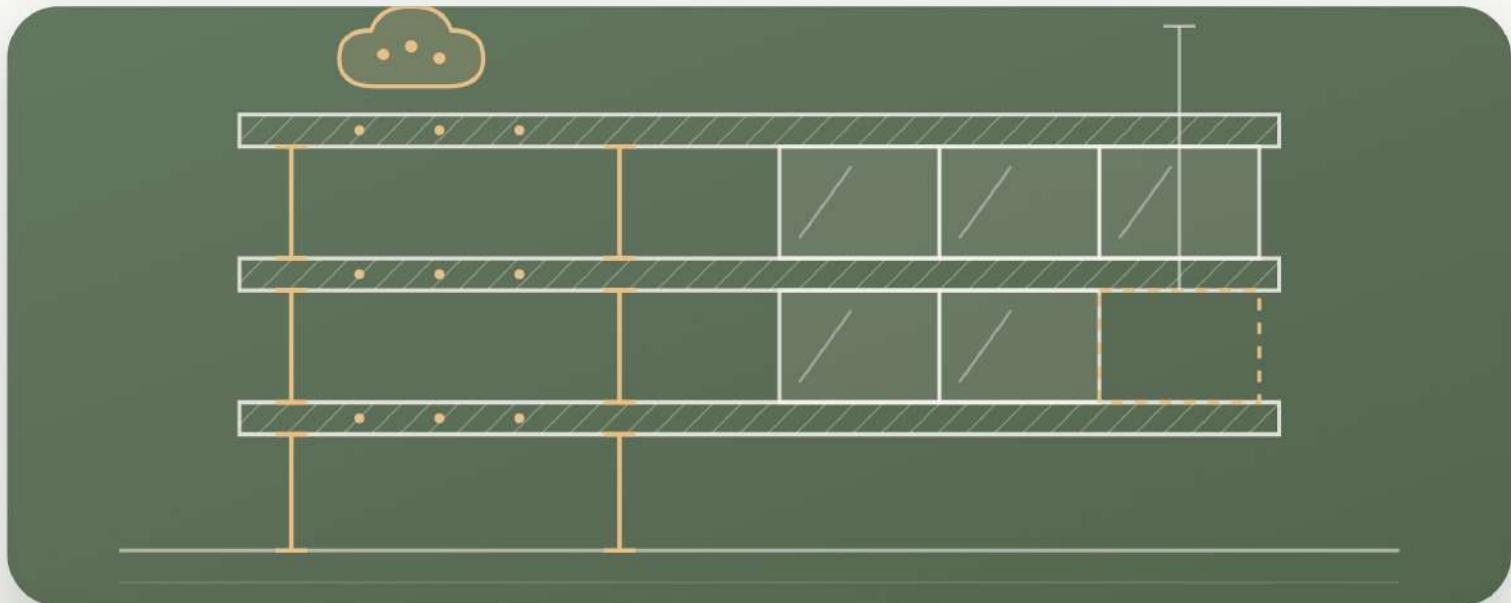
- القياس يشمل الغرف والمغاسل والمطاعم والمساح والمساحات المزروعة.
- الفندق يقيس اللتر لكل غرفة مشغولة، لا الفاتورة الشهرية الإجمالية.



البند الثالث: مواد البناء

- الكربون المخزون في الخرسانة والحديد والزجاج يُحسب قبل تشغيل المبنى.

- هذا البند يُقرّر في مرحلة التصميم، ولا يُصلح لاحقًا بأي تحديث.



أين يظهر الأثر في قائمة الدخل

بند الطاقة يستهلك نحو 6% من إجمالي
كلفة التشغيل في الفنادق.

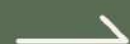
6%
من كلفة التشغيل

المتوسط الأمريكي يبلغ 2,196 دولارًا
سنويًا للغرفة المتاحة على الطاقة وحدها.

\$2,196
طاقة / غرفة متاحة

كلفة المرافق الكاملة سجّلت 2,478 دولارًا
للغرفة المتاحة في 2024.

\$2,478
مرافق / غرفة متاحة





المؤشر الذي يُحاكم عليه القرار

الكلفة للغرفة المتاحة تخفي أثر الإشغال، فتُظهر تحسنًا وهميًا في المواسم الضعيفة.



\$9.68

للغرفة المشغولة

المؤشر التشغيلي الصحيح هو الكلفة
للغرفة المشغولة، ومتوسطها 9.68
دولارًا.



حالة 01

AC Hotel by Marriott Veracruz

المكسيك

• فندق من 164 غرفة طوّرت Fibra Hotel وحصل على شهادة EDGE.

• الكلفة الإنشائية الإضافية كانت **صفرًا**، بخفض 23% للطاقة و28% للمياه.

• بلغ التوفير السنوي **87 ألف دولار** على المرافق.

28%

خفض المياه

23%

خفض الطاقة

\$0

كلفة إنشائية إضافية



Hyatt Regency Minneapolis

الولايات المتحدة

• فندق مؤتمرات من 644 غرفة نفذ حزمة تحديث بين 2016 و2017.

• الحزمة شملت حساسات إشغال للترموستات وإضاءة LED ورؤوس دش وترقية نظام المبنى.

• متوسط الاسترداد بلغ **1.75 سنة**، بخفض 4.3% للطاقة و12.4% للمياه.

12.4%

خفض المياه

4.3%

خفض الطاقة

1.75

سنة · متوسط الاسترداد



Courtyard by Marriott San Diego Downtown

الولايات المتحدة 📍

• الفندق رُكّب نظام إعادة استخدام مياه المغسلة عام 2018.

• الاستثمار الصافي بعد الحوافز بلغ 80 ألف دولار، والوفر 25 ألفًا سنويًا.

• الاسترداد وقع في 3.2 سنة، بخفض قارب 20% من استهلاك المياه الكلي.

~20%

خفض المياه الكلي

\$25,000

وفر سنوي

3.2

سنة · الاسترداد



حالة 04

ITC Rajputana

جايپور، الهند

• الفندق نصب أكبر محطة شمسية سطحية في قطاع الضيافة بولاية راجستان.

• كلفة المشروع بلغت 100 ألف دولار بقدرة 100 كيلوواط، والتوفير 25 ألفًا سنويًا.

• الاسترداد اكتمل في أربع سنوات.

\$25,000

وفر سنوي

100

كيلوواط · القدرة

4

سنوات · الاسترداد



Crowne Plaza Copenhagen Towers

الدنمارك

• فندق من 366 غرفة يستخدم نظام تخزين حراري في المياه الجوفية.

• الاستثمار بلغ 1.6 مليون يورو، بخفض يصل إلى 90% في طاقة التدفئة والتبريد.

• الاسترداد وقع في 6.7 سنة، والمبنى أول فندق محايد كربونيًا في الدنمارك.

€1.6M

الاستثمار

90%

خفض طاقة التدفئة والتبريد

6.7

سنة · الاسترداد



Hilton Cape Town City Centre

جنوب أفريقيا

• الفندق ركب نظامًا هجينًا كهروضوئيًا حراريًا مع مضخة حرارية عام 2019.

• بلغ التوفير على الكهرباء ثمانية آلاف دولار في أول خمسة أشهر.

• الاسترداد قُدِّر بـ 4.5 سنة، بمعدل عائد داخلي 26%.

\$8,000

وفر أول خمسة أشهر

26%

معدل العائد الداخلي

4.5

سنة · الاسترداد



Hotel Marcel, Tapestry Collection by Hilton

نيوهيفن 

• الفندق يعمل على طاقة متجددة بمصفوفات شمسية خاصة به.

• كلفة الطاقة لديه خمسة دولارات للغرفة المشغولة، مقابل 16 دولارًا لمتوسط منطقته.

• مؤشر كورنيل قاس الأداء عبر أكثر من 27 ألف منشأة حول العالم.

27,000+

منشأة في مؤشر كورنيل

\$16

متوسط المنطقة

\$5

طاقة / غرفة مشغولة





وماذا عن أسواقنا العربية؟

- المنطقة العربية تستثمر اليوم في وجهات ضيافة جديدة بأحجام قياسية.

- المباني التي تُصمَّم هذه السنة ستحمل تكاليفها التشغيلية لثلاثة عقود قادمة.

- كل قرار كفاءة يُؤجِّل اليوم يتحول إلى مصروف ثابت في قائمة دخل الفندق لاحقًا.



السياحة الحلال شريحة تُقاس بالمليارات

- السائح المسلم يبحث عن خصوصية في المرافق، وطعامًا موثوقًا، وخدمة تراعي قيمه.

- هذه المتطلبات تتطابق مع منطق الفندق الأخضر في نقطة جوهرية: الإدارة الرشيدة للموارد.

الفندق الذي يحترم البيئة ويحترم قيم ضيفه يخاطب شريحتين ناميتين بقرار تصميمي واحد.

الرسالة لصناديق الضيافة العربية

▼ الصندوق الذي يمول الفنادق اليوم يشتري **عقدين من فواتير الطاقة والمياه** مع كل أصل.

▼ الأصل الكفوّ يحمي العائد من تضخم المرافق، ويوسع قاعدة الطلب إلى السياحة العائلية والحلال.

▼ الاستدامة في محفظة الضيافة **قرار حماية للأصول** قبل أن تكون لافتة تسويقية.



الخلاصة:

الفندق الأخضر **تعريفه رقمي**، وأثره يظهر في بند المرافق أولاً.

المطوّر ومدير التشغيل والصندوق يقرؤون النتيجة في السطر نفسه.

وفي أسواقنا العربية، يضاف سطر ثالث: ضيف يبحث عن قيمٍ يتعرف عليها قبل أن يتعرف على الوجهة.

اللافتة عند المغسلة تكسب الزائر، والرقم في القائمة يكسب المستثمر، واحترام القيم يكسب الاثنين.



المصادر:

حالات الفنادق الست في هذا الملف بأرقامها كاملة
Sustainable Hospitality Alliance



عتبة 20% في الطاقة والمياه والكربون المخزون ومستويات
الشهادة
IFC EDGE



الطاقة 6% من كلفة التشغيل و2,196 دولارًا للغرفة المتاحة
ENERGY STAR / U.S. Department of Energy



كلفة المرافق 2,478 دولارًا للغرفة المتاحة و9.68 للغرفة
المشغولة، وارتفاع 3.5% مقابل 6.6%
CBRE



Hotel Marcel بخمسة دولارات مقابل متوسط 16، ومؤشر
كورنيل بـ27 ألف منشأة
Cornell CHR / Greenview



المهندسة سارة أبو حمور

مستشار عقار واستثمار

تمكين المطورين والمستثمرين

في القطاع العقاري

- بناء رؤية واضحة
- اتخاذ قرارات صائبة
- الدخول بميقاتٍ محسوب



[www.linkedin.com/
in/saraabuhammour](https://www.linkedin.com/in/saraabuhammour)

