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



دراسة جدوى · أيلول ٢٠٢٦ · العقار رقم ١٤

الحرم الجامعي

حرم جامعي يستوعب ٥,٠٠٠ طالب، تنتظم مبانيه حول ممر مركزي مظلل: كليات ومكتبة في القلب، وسكن طلابي في الطرف الهادئ، وملاعب على أطراف الموقع. تصور تعليمي لبلد يعيد بناء مؤسساته، أعدت له دراسة جدوى.

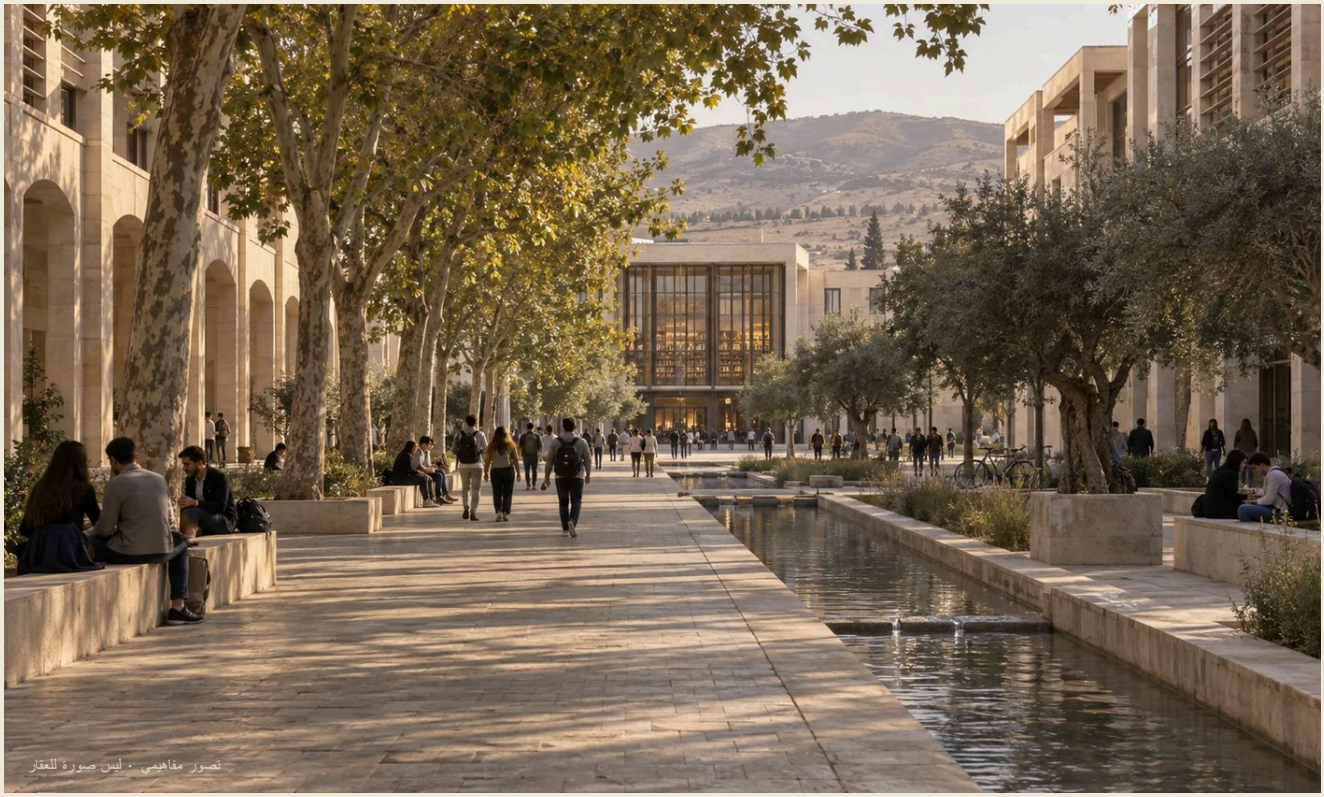
حرم جامعي لبلد
يعيد بناء مؤسساته

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

يحتاج البلد الذي يعيد بناء مؤسساته إلى جامعات، وتحتاج الجامعات إلى أرض تتيح لها الاستقرار والنمو. عشرة هكتارات، مسجلة في صحيفة عقارية واحدة، ويمكن الوصول إليها من مختلف أنحاء العاصمة. على هذه الأرض، تقترح دراسة «الحرم» جامعة خاصة أو مجموعة مدارس دولية، تتوزع مبانيها حول ممر مركزي مظلل: أربعة مبان للكليات على جانبيه، ومكتبة في القلب، ومدرج ومركز للطلاب عند المدخل، وملاعب على الطرف الشرقي، وسكن يتسع لـ٧٠٠ طالب في الطرف الشمالي الهادئ.

يكتسب الموقع على محور المطار أهمية خاصة لمؤسسة تستقطب أعضاء هيئة تدريس من الخارج وطلابا من دول المنطقة: المطار على بعد عشرة كيلومترات، والمدينة على بعد سبعة، وجرمانا بسكانها الشباب في الجوار. وبمبان من ثلاثة وأربعة طوابق، يمكن تنفيذ الحرم كلية بعد أخرى، بالتوازي مع نمو أعداد الطلاب.

التعليم استثمار طويل الأمد، يقوده المشغل التعليمي. لذلك تتوجه الدراسة إلى مجموعات الجامعات الخاصة، ومشغلي المدارس الدولية، والمؤسسات، ومؤسسات التمويل الإنمائي التي تمول التعليم في البلدان التي تعيد الإعمار. وتقترح استئجار الأرض بوصفه المسار الأنسب لهذه الجهات.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

جيل يعود، ويحتاج إلى فرصة للتعلم

3.3 M
عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ — المدارس شرط للعودة

3.9 M
لاجئ مسجل في المنطقة، معظمهم شباب

US$216BN
تقدير إعادة الإعمار؛ منشآت التعليم ضمن المتضررة

0
حرم بمعايير دولية على أرض قابلة للتوسع في العاصمة

عاد أكثر من ٣,٣ مليون لاجئ ونازح سوري منذ كانون الأول ٢٠٢٤، ولا يزال ٣,٩ مليون لاجئ مسجلين في دول المنطقة. وينتمي هؤلاء إلى مجتمع من بين الأكثر فتوة في العالم، وتضم أعداده نسبة كبيرة في سن الدراسة المدرسية والجامعية. وقد تلقى كثيرون تعليمهم في الخارج، وسيبحثون عند العودة عن مستوى مماثل في بلدهم. وتعد المدارس من الشروط التي تضعها العائلات للعودة.

تواجه جامعات العاصمة ضغطا يفوق طاقتها، فيما تبقى المدارس الخاصة والدولية قليلة ومحدودة الحجم. تريد العائلات العائدة من الخليج وتركيا وأوروبا مناهج دولية، ويبحث طلاب من العراق والأردن عن الدراسة في عاصمة عربية وحرم جامعي بمعايير دولية. وقد أعاد رفع العقوبات فتح المجال للشراكات الأكاديمية والتمويل؛ فأصبح إنشاء فرع لجامعة دولية خيارا مطروحا للنقاش، بعد أن كان غير وارد قبل عامين.



خمسة
أسباب لاختيارها

- **مساحة لحرم جامعي متكامل.** عشرة هكتارات للكليات والمكتبة والسكن والملاعب، وللتوسع على مدى ثلاثين عاما ضمن العقار نفسه.
- **وصول من مختلف أنحاء العاصمة.** سبعة كيلومترات من المركز على طريق المطار، وخطوط حافلات من جرمانا والجنوب الشرقي، وعشر دقائق من المطار لأعضاء هيئة التدريس الزائرين والطلاب القادمين من المنطقة.
- **بيئة هادئة ومفتوحة.** أرض فسيحة، ومبان منخفضة الارتفاع، ومساحات مظللة؛ بيئة للدراسة لا تتيحها قطعة أرض داخل المدينة.
- **سكن داخل الحرم.** ٧٠٠ مكان إقامة في الطرف الشمالي، لتلبية حاجة الطلاب القادمين من دول المنطقة وأبناء المغتربين الذين تستقطبهم المؤسسة الدولية.
- **صحيفة عقارية واحدة واستقرار طويل الأمد.** تخطط المؤسسات التعليمية لعقود مقبلة؛ ويمنحها عقار واحد مسجل باسم مالك واحد وضوحا في الملكية يناسب عقد إيجار يمتد لخمسين عاما.



ماذا يمكن أن تضم الأرض؟

العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
مباني الكليات أ–د — تدريس ومختبرات ومكاتب	٤٥,٠٠٠ م² · ٣–٤ طوابق	خمسة آلاف طالب عند النضج؛ تبنى كلية بعد كلية
المكتبة ومركز التعلم	ضمنها · في قلب المحور	قاعات مطالعة ورقمية وأفنية دراسة
السكن الطلابي	٧٠٠ سرير · ٢٠,٠٠٠ م²	ثلاث كتل في الطرف الشمالي الهادئ
المدرج والمركز الطلابي وصالة الرياضة	١٠,٠٠٠ م²	عند المدخل؛ مشتركة مع المجتمع
الملاعب والحدائق	نحو ٣٠,٠٠٠ م²	الحافة الشرقية؛ ملعب وملاعب فرعية
المواقف	نحو ٧٠٠ موقف	على الأرض جنوبا مع محطة باصات
المساحة الطابقية فوق الأرض	**نحو ٧٥,٠٠٠ م²**	**نسبة بناء ٠,٧٥ · ٣–٤ طوابق — رهن التنظيم وترخيص الوزارة**

برنامج استرشادي للنقاش. يجب اختبار التسجيل ومزيج الكليات والارتفاعات مع ترخيص وزارة التعليم العالي أو التربية والتنظيم الحالي. المخطط نفسه يخدم مجموعة مدارس دولية بنحو ٣,٠٠٠ طالب.



أربع كليات
وممر مركزي واحد

مباني الكليات أ–د — ٣ إلى ٤ طوابق
على جانبي المحور؛ تبنى مع نمو التسجيل

المكتبة · المدرج والمركز الطلابي
المكتبة في القلب والمدرج عند المدخل

السكن الطلابي أ–ج — ٧٠٠ سرير
الطرف الشمالي الهادئ

المحور المظلل · الملاعب
الممشى الذي يجمع كل شيء؛ ملاعب شرقا

المواقف ومحطة الباصات
٧٠٠ موقف جنوبا عند البوابة

القسم الجنوبي — ١,٧٠٠ م²
اللافتة وعلامة المدخل، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقاش لا غير. المرحلة الأولى: الكليتان أ–ب والمكتبة والمدرج والمحور والمرافق. الثانية: الكليتان ج–د والملاعب. الثالثة: السكن.



ثلاثة مسارات
لتنفيذ المشروع

المسار (أ)

المؤسسة تشتري وتبني.

مجموعة جامعية أو مؤسسة وقفية تشتري الأرض وتبني حرمها كلية بعد كلية.

المسار (ب) · الموصى به

إيجار أرض طويل.

تحتفظ البترا بالأرض وتؤجرها ٣٠–٥٠ سنة للمؤسسة التي تبني وتشغل. رأس مال المؤسسة يذهب إلى الكليات لا إلى الأرض، وتحتفظ البترا بدخل مفهرس وبالأرض في النهاية.

٣٠–٥٠ سنة

مدة الحيازة مع التجديد

المسار (ج)

شراكة فرع جامعي.

جامعة دولية تفتتح فرعا في دمشق مع مستثمر محلي ومؤسسة تمويل تنموي: المستثمر يبني، والجامعة تشغل وتعير اسمها، وتساهم البترا بالأرض كحصة أو إيجار. النموذج الذي استخدمته مدن التعليم الخليجية، والذي يعرفه الممولون.

DFI

مسار التمويل الميسر

الأرض داخلا

كحصة أو إيجار



تصور مفاهيمي، ليس صورة للحقل

ما الذي يقدمه للجامعة؟

- **حرم بمعايير دولية في العاصمة.** أول حرم من هذا المستوى، ليصبح مؤسسة مرجعية في بلد يضم ٢٤ مليون نسمة ويعيد بناء جامعاته.
- **توجيه رأس المال إلى التعليم، لا إلى شراء الأرض.** في مسار استئجار الأرض، يتجه رأس مال المؤسسة إلى المباني والكوادر، بدلا من استنزافه في تملك الموقع.
- **توسع في الموقع نفسه.** كلية بعد أخرى على مدى ثلاثين عاما، ضمن العقار ذاته، مع سكن للطلاب الذين تستقطبهم علامة تعليمية دولية.
- **قرب يخدم الاستقطاب.** سبعة كيلومترات من المركز، وعشرة من المطار، ومجتمع شاب في الجوار.
- **تمويل يلائم طبيعة المشروع.** تدعم مؤسسات التمويل الإنمائي وصناديق التعليم إنشاء الجامعات في البلدان التي تعيد الإعمار، ويعد نموذج الفرع الجامعي من الصيغ التي تعرفها هذه الجهات وتتعامل معها.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
ترخيص وزارة التعليم العالي أو التربية لمؤسسة خاصة	التواصل مع الوزارة أولا؛ مواءمة البرامج مع الأولويات الوطنية؛ مسار الفرع الجامعي يجلب شريكا معتمدا.
التسجيل غير مختبر	البناء كلية بعد كلية؛ الافتتاح ببرامج عالية الطلب (هندسة، أعمال، تقنية معلومات).
استقطاب أعضاء هيئة التدريس	شريك دولي؛ أكاديميون من المغتربات عائدون؛ سكن في الموقع للكادر الزائر.
نقل الطلاب دون سيارات	محطة باصات عند البوابة؛ خطوط إلى جرمانا والجنوب الشرقي؛ السكن في الموقع.
موثوقية الكهرباء والمياه	طاقة شمسية على كل مبنى، بطاريات، تخزين مياه وإعادة استخدام — مشمولة.
تضخم كلف البناء	تنفيذ على مراحل؛ شراء تجهيزات المختبرات منفصلا.
المخاطر السياسية والامتثال	فحص الأطراف؛ مشاركة مؤسسات تمويل تنموي؛ تحكيم دولي.

مراجع البيانات والأرقام

1. 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؛ والتعليم من الخدمات التي تتوقف عليها العودة.
2. المنظمة الدولية للهجرة / الخطة الإقليمية للاجئين وتعزيز القدرة على الصمود (3RP)، ٢٠٢٦ — تسجيل ٣,٩ مليون لاجئ سوري في دول المنطقة حتى كانون الأول ٢٠٢٥، بينهم نسبة كبيرة في سن الدراسة المدرسية والجامعية.
3. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ — تقدير تكلفة إعادة الإعمار بنحو ٢١٦ مليار؛ والمنشآت التعليمية من البنى التحتية العامة المتضررة.
4. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ والخدمات ورأس المال البشري من القطاعات المستهدفة.
5. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — عودة الدفع بالبطاقات الدولية وتجدد ارتباط المغتربين ببلدهم.
6. وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥، في سياق الشراكات الأكاديمية الدولية والتمويل.

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/education

للجامعات ومجموعات المدارس والمؤسسات ومؤسسات التمويل الإنمائي

