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



دراسة جدوى · أيلول ٢٠٢٦ · العقار رقم ١٤

حي الرعاية

مستشفى عام بسعة ٣٥٠ سريرا، ومراكز تخصصية، وعيادات خارجية وخدمات تشخيص، وسكن للكوادر، ضمن مساحات خضراء تدعم التعافي. مجمع طبي متكامل لعاصمة تحتاج إلى إعادة بناء مستشفياتها، ضمن تصور أعدت له دراسة جدوى.

مستشفى تستعيد
معه المدينة ثقتها

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

تحتاج دمشق إلى إعادة بناء مستشفياتها، واستعادة الثقة بخدماتها في الوقت نفسه. وتقترح دراسة «حي الرعاية» مجمعا طبيا متكاملا، لا مبنى منفردا: مستشفى عام من ٣٥٠ سريرا في المركز، وإلى جواره مراكز متخصصة للأورام والقلب وإعادة التأهيل. وتقع العيادات الخارجية وخدمات التشخيص في الجهة المطلة على الطريق، حيث تصل سيارات الإسعاف ومراجعو العيادات النهارية، بينما يضم الطرف الشمالي الهادئ سكنا للكوادر ومدرسة للتدريب. وتربط بين هذه المكونات حدائق تسهم في تهيئة بيئة ملائمة للتعافي.

يخدم الموقع هذا الاستخدام بوضوح. تصل إليه سيارات الإسعاف من جنوب المدينة وشرقها من دون عبور المركز. ويتيح مهبط المروحيات والمطار الذي يبعد عشرة كيلومترات نقل الحالات الطارئة، واستقبال المرضى من دول المنطقة لاحقا. أما مساحة العشرة هكتارات، فتوفر ما تفتقر إليه مستشفيات المدن: القدرة على التوسع في الموقع نفسه.

الرعاية الصحية نشاط يقوده المشغل الطبي. لذلك تتوجه الدراسة إلى مجموعات المستشفيات الإقليمية، والمستثمرين الخليجيين في الرعاية الصحية، والمؤسسات، ومؤسسات التمويل الإنمائي التي تمول المستشفيات في البلدان التي تعيد الإعمار. وتقترح استئجار الأرض صيغة تلائم هذه الأطراف.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

الحاجة إلى العلاج
لا تحتمل التأجيل

3.3 M
عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ — الخدمات الصحية شرط للعودة

15.6 M
محتاجون للمساعدة (المفوضية، ٢٠٢٦)

US$216BN
تقدير إعادة الإعمار؛ منشآت الصحة ضمن الأكثر تضررا

0
مستشفيات ثالثية بمعايير دولية على أرض قابلة للتوسع

تأتي المنشآت الصحية ضمن أكثر البنى التحتية العامة تضررا في تقييم البنك الدولي لإعادة الإعمار، فيما يحتاج ١٥,٦ مليون شخص إلى المساعدة. ومنذ كانون الأول ٢٠٢٤، عاد أكثر من ٣,٣ مليون لاجئ ونازح سوري، ويعد العائدون توافر الخدمات الصحية أحد شروط العودة. ويسافر القادرون على تحمل التكلفة إلى بيروت أو عمّان لتلقي العلاج؛ بينما تفتقر عاصمة بلد يضم ٢٤ مليون نسمة إلى مستشفى حديث للرعاية التخصصية المتقدمة، وفق المعايير الدولية، وعلى أرض تسمح بالتوسع.

الرعاية الصحية من الأنشطة القليلة التي لا ينتظر الطلب عليها تسارع التعافي الاقتصادي؛ فهي جزء أساسي من التعافي نفسه. وقد أعاد رفع العقوبات فتح المجال لتوريد الأجهزة الطبية، ودخول المشغلين الدوليين، والحصول على التمويل الإنمائي. كما تتيح عودة الدفع بالبطاقات في ٢٠٢٦ استئناف السياحة العلاجية من دول المنطقة للمرة الأولى منذ خمسة عشر عاما.



خمسة
أسباب لاختيارها

- **وصول مباشر لسيارات الإسعاف.** واجهة على الطريق، يسهل الوصول إليها من جرمانا والسيدة زينب وجنوب المدينة وشرقها، من دون الدخول إلى المركز.
- **توسع من دون انتقال.** عشرة هكتارات تتيح إضافة أجنحة ومراكز تخصصية على مدى ثلاثين عاما، مع بقاء المستشفى في موقعه.
- **هدوء ومساحات مفتوحة.** أرض على بعد سبعة كيلومترات، تسمح بتوفير بيئة خضراء للتعافي لا يمكن توفيرها داخل المدينة.
- **نقل طبي وسياحة علاجية.** مهبط مروحيات داخل الموقع، ومطار على بعد عشرة كيلومترات، لخدمة المرضى القادمين من المنطقة والجراحين الزائرين.
- **صحيفة عقارية واحدة.** تحتاج المؤسسات طويلة الأمد إلى استقرار حقوقها في الموقع؛ ويوفر العقار المسجل باسم مالك واحد هذا الوضوح.



مكونات المشروع

ماذا يمكن أن تضم الأرض؟

العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
المستشفى العام	٣٥٠ سريرا · ٤٠,٠٠٠ م² · ٥ طوابق	طوارئ و١٠ غرف عمليات و٣٠ عناية مركزة وولادة وأطفال وتصوير ومخابر
المراكز التخصصية — أورام وقلب وتأهيل	١٥,٠٠٠ م² · ٣ طوابق	على مراحل؛ مرتبطة بالمستشفى
العيادات الخارجية والتشخيص	١٠,٠٠٠ م² · ٣ طوابق	جهة الطريق؛ مرضى النهار ومدخل الطوارئ
سكن الكادر ومدرسة التدريب	١٠,٠٠٠ م² · ٤ طوابق	مدرسة تمريض و٢٠٠ وحدة سكنية؛ الطرف الشمالي
حدائق التعافي والأفنية	نحو ٣٥,٠٠٠ م²	نحو ثلث الموقع
المواقف	نحو ١,٢٠٠ موقف	٨٠٠ على الأرض و٤٠٠ في القبو
مهبط المروحيات ورصيف الإسعاف	ضمنها	نقل الحالات الطارئة
المساحة الطابقية فوق الأرض	**نحو ٧٥,٠٠٠ م²**	**نسبة بناء ٠,٧٥ · ٣–٥ طوابق — رهن التنظيم وترخيص وزارة الصحة**

برنامج استرشادي للنقاش. يجب اختبار عدد الأسرّة والمزيج السريري والارتفاعات مع ترخيص وزارة الصحة والخطة الوطنية للمشافي والتنظيم الحالي.



مستشفى تحيط به حديقة

المستشفى العام — ٣٥٠ سريرا · المراكز التخصصية
المستشفى في المركز والمراكز مرتبطة به شرقا

العيادات الخارجية والتشخيص · الطوارئ
جهة الطريق؛ رصيف الإسعاف ومدخل مرضى النهار

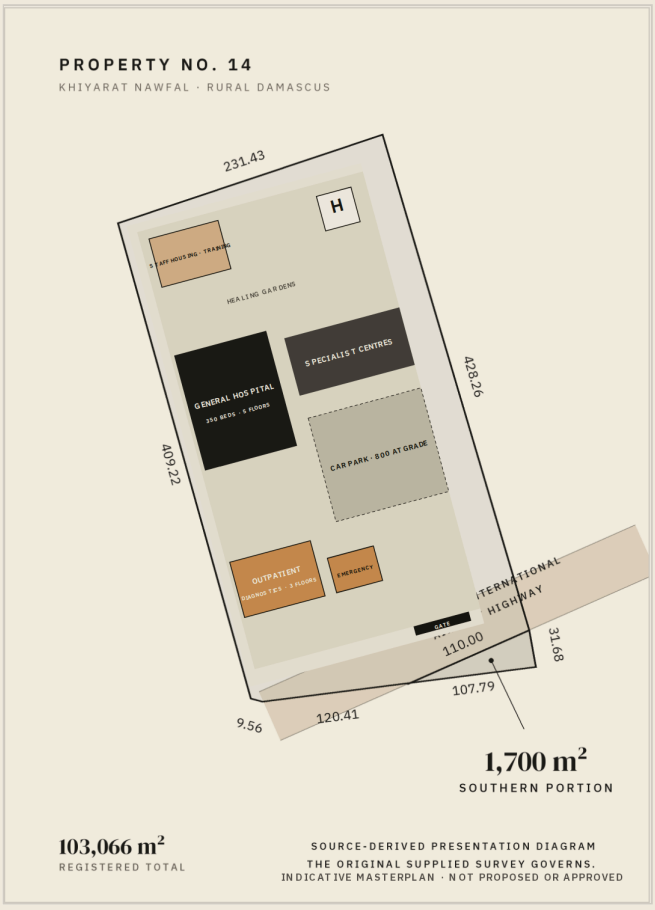
سكن الكادر ومدرسة التدريب
الطرف الشمالي الهادئ

مهبط المروحيات
نقل الحالات الطارئة

حدائق التعافي
بين كل مبنى وآخر؛ نحو ثلث الموقع

مواقف على الأرض
٨٠٠ موقف؛ و٤٠٠ تحت المستشفى

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقاش لا غير. المرحلة الأولى: المستشفى والعيادات والطوارئ والمرافق والحدائق. الثانية: المراكز التخصصية. الثالثة: السكن والتدريب.



ثلاثة مسارات
لتنفيذ المشروع

المسار (أ)

المشغل يشتري ويبني.

مجموعة مستشفيات تشتري الأرض وتبني وتجهز مستشفاها المميز على ملكية حرة قابلة للتوسع.

المسار (ب) · الموصى به

إيجار أرض طويل.

تحتفظ البترا بالأرض وتؤجرها ٤٠–٥٠ سنة لمشغل أو مؤسسة تبني وتشغل الحي. رأس مال المشغل يذهب إلى الأسرّة لا إلى الأرض، وتحتفظ البترا بدخل مفهرس وبالأرض في النهاية.

المسار (ج)

شراكة بين القطاعين.

تتعاقد وزارة الصحة أو مؤسسة تمويل تنموي على المستشفى كشراكة: تحالف خاص يبني ويشغل مقابل دفعات إتاحة وخدمة، وتساهم البترا بالأرض كحصة أو إيجار داخل التحالف. النموذج الذي يعرفه المقرضون الدوليون.

DFI
مسار التمويل الميسر

الأرض داخلا
كحصة أو إيجار



ما الذي يقدمه لمجموعة المستشفيات؟

- **مستشفى مرجعي في سوق تستعيد انفتاحها.** أول مستشفى للرعاية التخصصية المتقدمة بمعايير دولية في العاصمة، ليضع مرجعية جديدة للرعاية في بلد يضم ٢٤ مليون نسمة.
- **توجيه رأس المال إلى الرعاية، لا إلى شراء الأرض.** في مسار استئجار الأرض، يخصص رأس مال المشغل للمباني والتجهيزات بدلا من شراء الموقع.
- **توسع يمتد ثلاثين عاما.** مراكز تخصصية، وبرج ثان، وكلية للطب؛ جميعها ضمن العقار نفسه.
- **وصول ونقل طبي.** سيارات إسعاف من مختلف مناطق جنوب شرق المدينة، ومهبط مروحيات، ومطار يبعد عشرة كيلومترات لخدمة المرضى من دول المنطقة.
- **تمويل يلائم المشروع.** تمول مؤسسات التمويل الإنمائي المستشفيات في البلدان التي تعيد الإعمار، ويعد نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) من الصيغ التي تعرفها هذه المؤسسات وتتعامل معها.



تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
ترخيص وزارة الصحة والخطة الوطنية للمشافي	التواصل مع الوزارة أولا؛ مواءمة عدد الأسرّة والمزيج السريري مع الخطة؛ مسار الشراكة يجعل الوزارة شريكا لا بوابة.
المشغل والكادر السريري	شراكة مع مجموعة مستشفيات إقليمية لديها خط تدريب؛ مدرسة التمريض في الموقع؛ أطباء من المغتربات عائدون.
مزيج الدافعين غير مختبر	المرحلة الأولى ٣٥٠ سريرا؛ مزيج من المرضى الخاصين والمؤمنين والمتعاقد عليهم مع القطاع العام.
مرونة الكهرباء والمياه والغازات الطبية	توليد N+1 وطاقة شمسية وتخزين مياه ومعالجة ومحطة غازات في الموقع — مشمولة.
كلفة الأجهزة الطبية واستيرادها	يمولها المشغل؛ رفع العقوبات أعاد فتح التوريد؛ شراء على مراحل.
تضخم كلف البناء	عقود بمبالغ مقطوعة للأنظمة وغرف العمليات؛ تنفيذ على مراحل.
المخاطر السياسية والامتثال	فحص الأطراف؛ مشاركة مؤسسات تمويل تنموي؛ تحكيم دولي وتأمين مخاطر سياسية.

مراجع
البيانات والأرقام

1. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ — تقييم الأضرار المادية وإعادة الإعمار في سوريا؛ والمنشآت الصحية من أكثر البنى التحتية العامة تضررا.
2. 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؛ والخدمات الصحية من شروط العودة التي يذكرها العائدون.
3. المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين / منظمة USA for UNHCR، تموز ٢٠٢٦ — منشآت صحية متضررة أو تعمل تحت ضغط يفوق طاقتها، و١٥,٦ مليون شخص يحتاجون إلى المساعدة.
4. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦؛ وعودة الدفع بالبطاقات الدولية بوصفه متطلبا للسياحة العلاجية.
5. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ واهتمام خليجي بقطاعات الخدمات والبنية التحتية.
6. وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥، في سياق توريد الأجهزة الطبية وإتاحة التمويل.

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/healthcare

لمجموعات المستشفيات والمؤسسات ومؤسسات التمويل الإنمائي

