

PETRA

FOR REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة البترا للاستثمارات العقارية

DAMASCUS • SYRIA

دراسة جدوى • أيلول ٢٠٢٦ • العقار رقم ١٤

مركز الإمداد

مركز من الفئة (أ) لتجهيز الطلبات والتوزيع، على الطريق الواصل بين العاصمة ومطارها. تصور موجه إلى منصة تجارة إلكترونية تعمل على مستوى البلاد، أو مزود عالمي للخدمات اللوجستية للغير، أو موزع إقليمي يعمل بنظام المستودع الجمركي، وقد أعدت له دراسة جدوى.

من طريق المطار إلى أسواق العاصمة

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

تتوجه الدراسة إلى ثلاثة أطراف محتملة: منصات التجارة الإلكترونية الراغبة في دخول سوريا على نطاق وطني، على غرار أمازون ونون وطلبات؛ ومزودي الخدمات اللوجستية العالميين للغير، مثل دي إتش إل وأرامكس ودي بي ورلد لوجستكس وأجيليبي؛ وموزع إقليمي يعمل بنظام المستودع الجمركي لخدمة سوريا ولبنان والأردن والعراق من مركز واحد. وتتاح دراسة الجدوى الكاملة أدناه.

تحتاج كل منصة تجارة إلكترونية تعمل على مستوى البلاد إلى نقطة انطلاق: مركز لتجهيز الطلبات، قريب من أكبر مدنها بما يكفي للتوصيل في اليوم نفسه، ومن المطار لاستقبال الشحن الجوي، وعلى طريق تسلكه بالفعل الشاحنات القادمة من الموانئ والمعابر الحدودية. وعلى محور مطار دمشق، لا يوجد هذا المركز بعد.

تقترح دراسة «المركز» إنشاءه على العقار رقم ١٤: منشأة لوجستية من الفئة (أ) لتجهيز الطلبات وتوزيعها، تعتمد نقل البضائع مباشرة بين أرصفة الاستلام والشحن، بمساحة تقارب ٤٦,٥٠٠ م² تُنفذ على مرحلتين. وتشمل ساحة لحركة الشاحنات بعرض ٤٤ مترًا، ومبنى مكاتب من ثلاثة طوابق، وألواحًا شمسية على السطح لتحقيق الاستقلال في الطاقة، وتصميمًا يتيح اعتماد المنشأة مستودعًا جمركيًا. وتقارب مساحتها حجم منشأة إقليمية مرجعية: مركز أمازون لتجهيز الطلبات في الرياض، البالغة مساحته نحو ٣٦,٠٠٠ م² موزعة على خمسة طوابق. لكن التصور هنا من طابق واحد على أرض مساحتها عشرة هكتارات، بما يخفض كلفة البناء ويسرع التشغيل ويسهل التوسع.

السوق تغيرت، والمنشآت لم تواكبها

ما لم يتغير هو المعروض من المنشآت القادرة على خدمة هذا الطلب. وتفيد المؤسسة العامة للمناطق الحرة بأن منطقة دمشق الحرة مشغولة بنسبة ١٠٠٪، وأن نحو ٩٠٪ من المنشآت الجاهزة في مجمل المناطق الحرة مشغول، وأن الطلب في ٢٠٢٦ تجاوز التوقعات. ولا يوجد مركز لتجهيز الطلبات من الفئة (أ) على محور مطار دمشق. والمشغل الذي ينشئ المركز الأول سيضع ملامح هذه السوق.

شهدت الأشهر الثمانية عشر الماضية ثلاثة تحولات. ألغيت العقوبات الأمريكية الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، ثم ألغي قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥. ودخل مشغلو الموانئ الخليجيون إلى الموانئ السورية: دي بي ورلد في طرطوس، وموانئ أبوظبي في اللاذقية، فيما يناقش مسؤولون سوريون وإماراتيون إنشاء ممر لوجستي يربط هذه الموانئ بالخليج عبر العراق. وبدأت التجارة الإلكترونية في دمشق تستعيد نشاطها؛ فعاد الدفع بالبطاقات الدولية في ٢٠٢٦، وعُقد أول منتدى سوري للتجارة الإلكترونية في آب، وأعلنت الحكومة هذا القطاع أولوية استراتيجية.

US\$216BN	US\$4BN	90%≈	100%
تقدير البنك الدولي لإعادة الإعمار — كل دولار منه يُمزّج عبر مستودع	برنامج مطار دمشق الدولي، بطاقة تصل إلى ٣١ مليون مسافر سنوياً	من المنشآت الجاهزة مشغولة في المناطق الحرة السورية	إشغال منطقة دمشق الحرة (المؤسسة العامة للمناطق الحرة، أيلول ٢٠٢٦)

خمسة أسباب لا خيارها

- قرب من الأسواق ومن المطار. سبعة كيلومترات إلى مركز دمشق، بما يتيح التوصيل في اليوم نفسه أو خلال ساعة إلى أكبر تجمع للطلب في البلاد. وعشرة كيلومترات إلى المطار لاستقبال الشحن الجوي، و١,٢ كيلومتر إلى جرمانا، وأربعة كيلومترات إلى السيدة زينب؛ فالعملاء قريبون من الموقع.
- اتصال مباشر بالطريق. واجهة على طريق مطار دمشق الدولي، الذي تستخدمه الشاحنات القادمة من طرطوس واللاذقية، ومن معبر نصيب على الحدود الأردنية، ومن الحدود اللبنانية، للوصول إلى العاصمة.
- صحيفة عقارية واحدة. مساحة ١٠٣,٠٦٦ م² مملوكة بالكامل لمالك واحد. ونادرًا ما تتوافر على هذا المحور أرض مجمعة بهذا الحجم؛ إذ يختصر توقيع واحد أشهرًا من مخاطر تجميع الملكيات.
- أرض مستوية ومنتظمة وقابلة للبناء. الجزء الرئيسي شبه مستطيل، بأبعاد تقارب ٢٣١ مترًا في ٤١٠-٤٢٨ مترًا؛ وهي أبعاد ثلاث منشأة للاستلام وإعادة الشحن المباشر، مع مساحة لساحة شاحنات بكامل العمق المطلوب على كل من جانبيها.
- لا هدم ولا نقل إشغالات. الأرض خالية من المباني، ويمكن بدء أعمال الموقع بمجرد صدور التراخيص اللازمة.

تصميم وفق المعايير الدولية

العنصر	المواصفة	لماذا تهتم
المستودع	٤٢,٠٠٠ م ² على مرحلتين (٢٤,٠٠٠ + ١٨,٠٠٠)، هيكل فولاذي	المرحلة الأولى تعمل بينما تُبنى الثانية
الارتفاع الصافي	١٢,٥ م حتى أسفل الجائر	أربعة مستويات رفوف أو ميزانين آلي
الأرضية	استواء FM2 وحمولة ٥٠ كن/م ²	الالتقاط الآلي والرفوف الثقيلة
الأرصعة	٣٦ رصيف تحميل في المرحلة الأولى و ٢٠ في الثانية، وع ٤ أبواب أرضية	الاستلام وإعادة الشحن المباشر وتحميل المركبات الصغيرة
الساحة	ساحة شاحنات ٤٤ م بين القاعتين، ومواقف ١٢٠ سيارة	استيعاب ذروة اليوم دون اصطافاف على الطريق
الحريق	رقاعات عرض ESFR وخزانان بسعة ٦٠٠ م ³ ومضخات ديزل	متطلب المؤمن والمستأجر
المكاتب	٤,٥٠٠ م ² على ثلاثة طوابق	العمليات وخدمة العملاء والتدريب
الطاقة	طاقة شمسية نحو ٤,٨ ميغاواط مع تخزين (خيار)، ومولدات N+1	استقلال تشغيلي عن شبكة غير موثوقة
الجمارك	تصميم المخطط والسور لاعتماد المستودع الجمركي	توزيع إقليمي مع تعليق الرسوم

تعكس المواصفة معيار الفئة (أ) كما يُبنى في الخليج والأردن. التصميم النهائي يقوده المستأجر ضمن اتفاقية بناء حسب الطلب.

صالتا تشغيل وساحة واحدة

مستودع المرحلة الأولى — ٢٤,٠٠٠ م^٢
٣٦ رصيفاً على وجه الساحة

مستودع المرحلة الثانية — ١٨,٠٠٠ م^٢
يُبنى بعد تأجير الأولى

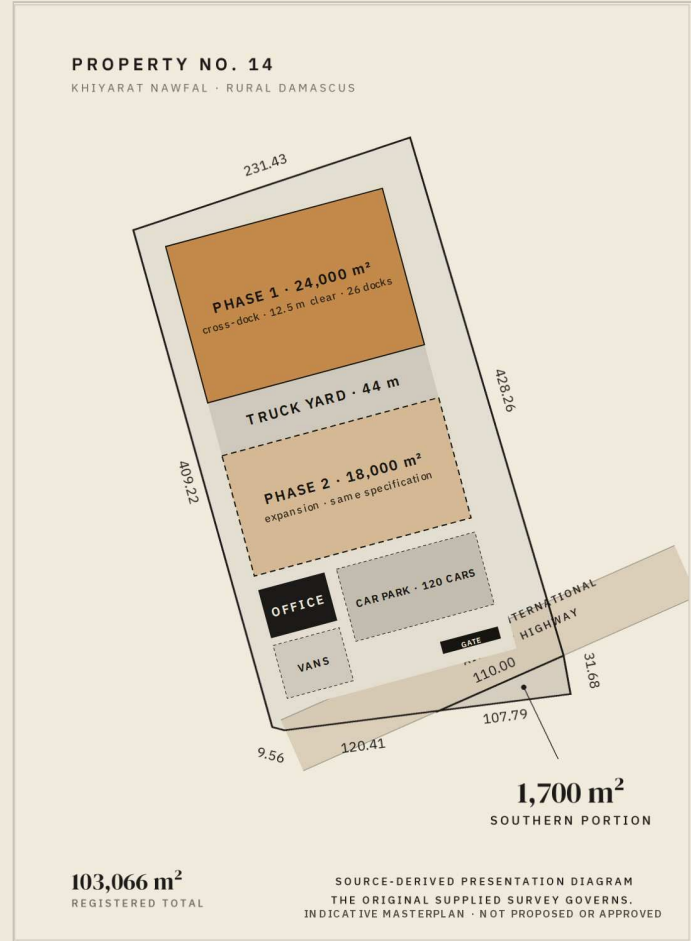
ساحة الشاحنات — ٤٤ م
عبور متقاطع؛ القاعتان تُخدمان من ساحة واحدة

المكاتب — ٤,٥٠٠ م^٢ على ثلاثة طوابق
مدخل الموظفين من الجنوب

مواقف السيارات والمركبات الصغيرة
١٢٠ سيارة؛ الأسطول على الرصيف الجنوبي

القسم الجنوبي — ١,٧٠٠ م^٢
لافتة الطريق وعلامة المدخل، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي
المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقل لا غير. نسبة تغطية الموقع نحو
٤١٪.



كميتطلب البناء؟

بند الكلفة	الأساس	دولار أمريكي
هيكل وقشرة المستودع، ٤٢,٠٠٠ م ²	٥٨٠ دولاراً/م ² — الهيكل والسقف وأرضية FM2 والأرصعة	24,360,000
مبنى المكاتب، ٤,٥٠٠ م ²	٩٠٠ دولار/م ² — تشطيب فئة أ	4,050,000
الساحات والطرق والمواقف والصور والبوابات	٩٥ دولاراً/م ² على نحو ٥٢,٠٠٠ م ² خارجية	4,940,000
المرافق	محطة تحويل وربط بالشبكة، مياه وصرف، مياه إطفاء، اتصالات	3,200,000
الأتعاب المهنية والتراخيص	٨٪ من الكلفة الصلبة	2,920,000
احتياطي الطوارئ	١٠٪ من الكلفة الصلبة	3,650,000
كلفة التطوير، بدون الأرض	نحو ٩٢٨ دولاراً لكل متر مؤجر	43,130,000

الطاقة الشمسية (نحو ٣,٥ مليون دولار ٤,٨٧ ميغاواط مع تخزين) مسقرة منفصلة كخيار للمشغل؛ بكلفة كهرباء وديزل ٠,١٢ دولار/ك.وس. تعيد نحو ٠,٩٥ مليون دولار سنوياً. الأرقام استرشادية وقبل التصميم.

المساحة المؤجرة، المرحلتان	كلفة التطوير بدون الأرض	الكلفة الشاملة مع الأرض بالسعر المطلوب	الكلفة الشاملة لكل متر مؤجر — طابق واحد، ملكية حرة
٢ 46,500	US\$43.1M	US\$68.1M	US\$1,465/م ²

ثلاثة

مسارات لتنفيذ المشروع

في مسار الشراء المباشر، تشتري منصة تجارة إلكترونية أو مزود خدمات لوجستية للغير الأرض بالسعر المطلوب، وتبني مركزها الوطني. وتتملك بذلك الأرض والمنشأة ذات الطابق الواحد والقابلة للتوسع، بكلفة ١,٤٦٥ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع شاملة جميع التكاليف، مقارنة بمراكز تجهيز الطلبات متعددة الطوابق في الخليج، الأعلى تكلفة والمستأجرة لا المملوكة.

تتراوح الإيجارات السنوية للمنشآت اللوجستية من الفئة (أ) في المنطقة بين نحو ٦٠ و٩٠ دولارًا أمريكيًا للمتر المربع في عقار القاهرة، وبين ١٢٠ و١٦٠ دولارًا في دبي. ولا يتوافر معيار مقارن في دمشق لعدم وجود منشآت من هذه الفئة. وتعتمد الدراسة إيجارًا أساسيًا قدره ١١٠ دولارات أمريكية للمتر المربع سنويًا، لمنشأة قابلة للاعتماد مستودعًا جمركيًا ومستقلة في الطاقة، على محور بلغت فيه المنطقة الحرة كامل إشغالها. وتختبر الدراسة النتائج ضمن نطاق إيجار يتراوح بين ٨٥ و١٤٠ دولارًا.

المسار (أ)

المشغل يشتري ويبني.

منصة تجارة إلكترونية أو شركة لوجستيات تشتري الأرض بالسعر المطلوب وتبني مركزها الوطني: ملكية حرة، طابق واحد، قابلة للتوسعة، بكلفة ١,٤٦٥ دولارًا للمتر المؤجر.

US\$68.1M

الكلفة الشاملة للمرحلتين

مرحلتان

الأولى نحو ٥٢ مليون دولار مع الأرض

المسار (ج)

بناء حسب الطلب وتأجير.

مستثمر لوجستي يشتري الأرض ويبني حسب مواصفة المستأجر ويؤجرها ١٥ سنة بعقد صافي ثلاثي لمستأجر ذي ملاءة. يعمل عند إيجارات الندرة ومع عقد طويل، وهو الأكثر تعرضاً لافتراض الإيجار.

7.2%

العائد على الكلفة الشاملة عند ١١٠

8.2%

عند ١٢٥ دولارًا م²

المسار (ب) - الموصى به

شراكة الأرض كحصة.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ بالسعر المطلوب كحصة - نحو ٣٧٪ من الكلفة الشاملة. يمول مطور-مشغل البناء (٤٣,١ مليون دولار) ويوقع المستأجر المرساة. المشروع يحقق عائداً نقدياً على ما أتفق فعلاً، وتحفظ البترا بأصل مدّر للدخل بدل أرض.

11.4%

العائد على الكلفة النقدية عند ١١٠ دولارات م²

37%

حصة البترا

الإيجار دولار/م²/سنة	صافي الدخل التشغيلي	العائد على الكلفة الشاملة (٦٨,١ مليون)	العائد على الكلفة النقدية، الأرض كحصة (٤٣,١ مليون)	٪ القيمة عند معدل رسملة ٨
85	US\$3.79M	5.6%	8.8%	US\$47M
95	US\$4.24M	6.2%	9.8%	US\$53M
110 • الأساس	US\$4.91M	7.2%	11.4%	US\$61M
125	US\$5.58M	8.2%	12.9%	US\$70M
140	US\$6.25M	9.2%	14.5%	US\$78M

صافي الدخل يفترض عقداً صافياً ثلاثياً مع ٤٪ كلف غير قابلة للاسترداد، والعوائد غير مرفوعة مالياً على ٤٦,٥٠٠ م² مؤجرة بالكامل. الإيجار الذي سيدفعه مشغل في دمشق غير مختبر؛ الغاية من الجدول هي الحساسية لا الحالة الأساس.

ما

الذي يقدمه للمشغل؟

- أسبقية في سوق غير مخدومة بهذه الفئة. موقع على محور لا يضم منشآت من الفئة (أ)، في وقت بلغت فيه منظومة المناطق الحرة كامل إشغالها.
- مركز وطني بامتداد إقليمي. تبعد دمشق ١١٥ كيلومترًا عن بيروت ونحو ١٨٠ كيلومترًا عن عمّان، وتقع على الممر المطروح للنقاش بين الموانئ السورية والخليج عبر العراق. ويمكن لمنشأة تعمل بنظام المستودع الجمركي هنا أن تخدم أربع أسواق.
- قدرة أكبر على ضبط الجدول الزمني. أرض خالية من المباني، ومالك واحد، ولا أعمال هدم. مراحل التنفيذ الحاسمة هي التراخيص والبناء، لا تجميع الأراضي.
- استقلال في الطاقة. سطح بمساحة ٤٢,٠٠٠ م² يستوعب محطة شمسية تغطي التشغيل النهاري وتجنب المنشأة الاعتماد على الشبكة.
- توسع محسوب منذ البداية. أُدرجت المرحلة الثانية في التصميم من اليوم الأول، بحيث يمكن مضاعفة مساحة صالة التشغيل من دون الحاجة إلى موقع ثانٍ.
- شريك، لا مجرد مالك أرض. بتراً مستعدة لتقديم الأرض حصّةً في المشروع، أو تأجيرها بعقد طويل الأجل، أو تطوير مبنى وفق متطلبات المشغل؛ بحسب الصيغة الأنسب لمركزه المالي.

ما الذي قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
التنظيم لا يسمح حالياً باستخدام اللوجستي	التأكد من الاستخدام المسموح قبل أي التزام؛ طلب تغيير الاستخدام عبر النافذة الواحدة لهيئة الاستثمار السورية.
افتراض الإيجار غير مختبر في دمشق	البناء حسب الطلب بعقد مرسلة موقع قبل الإنشاء؛ الأرض كحصة توزع المخاطرة بدل تسعيرها في الإيجار.
موثوقية الكهرباء والمياه	طاقة شمسية مع تخزين، توليد N+1، تخزين ومعالجة مياه في الموقع — مسطرة ضمن الخيار.
موافقات المستودع الجمركي	التواصل المبكر مع الهيئة العامة للمنافذ والجمارك؛ تصميم السور والبوابة على معيار المناطق الحرة منذ البداية.
تضخم كلف البناء وظروف الاستيراد	احتياطي ١٠٪؛ شراء الهيكل الفولاذي من تركيا أو الخليج؛ تنفيذ على مراحل.
المخاطر السياسية والامتثال؛ بقاء عقوبات محددة	فحص الأطراف؛ مشورة امتثال خاصة بالصفقة؛ تحكيم دولي في العقود.
توقيت برنامج المطار خارج سيطرة البترا	المركز لا يعتمد على توسعة المطار؛ طلب دمشق وحده يدعم المرحلة الأولى.

مراجعات البيانات والأرقام

- وزارة الخارجية الأمريكية، العقوبات على سوريا – الأمر التنفيذي 14312 بإلغاء العقوبات الأمريكية الشاملة في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في ١٨ كانون الأول ٢٠٢٥. ↗
- سنا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ – المؤسسة العامة للمناطق الحرة: الطلب تجاوز التوقعات في ٢٠٢٦؛ وآلية تخصيص من ست خطوات خلال ١٥ يوم عمل. ↗
- عنب بلدي، أيلول ٢٠٢٦ – توقيع ٨٠٠ عقد في المناطق الحرة؛ وإشغال منطقة دمشق الحرة بنسبة ١٠٠٪، ونحو ٩٠٪ من المنشآت الجاهزة. ↗
- سنا، ٢٥ حزيران ٢٠٢٦ – محادثات سورية إماراتية بشأن ممر لوجستي يربط الموانئ السورية بالخليج عبر العراق؛ ومجموعة موانئ أبوظبي. ↗
- عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ – مذكرة تفاهم لدي بي ورلد بشأن محطة في طرطوس بقيمة ٨٠٠ مليون دولار أمريكي؛ وحصّة ٢٠٪ لموانئ أبوظبي في محطة حاويات اللاذقية؛ واهتمام إماراتي بالمناطق الحرة السورية. ↗
1. وزارة الخارجية الأمريكية – إلغاء العقوبات الشاملة بالأمر التنفيذي 14312 (٣٠ حزيران ٢٠٢٥)؛ إلغاء قانون قيصر (١٨ كانون الأول ٢٠٢٥). ↗
 2. سنا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ – المؤسسة العامة للمناطق الحرة: الطلب في ٢٠٢٦ فاق التوقعات؛ آلية تخصيص من ست خطوات خلال ١٥ يوم عمل. ↗
 3. عنب بلدي، أيلول ٢٠٢٦ – توقيع ٨٠٠ عقد في المناطق الحرة؛ منطقة دمشق الحرة مشغولة بالكامل؛ نحو ٩٠٪ من المنشآت الجاهزة مؤجرة. ↗
 4. سنا، ٢٥ حزيران ٢٠٢٦ – محادثات سورية إماراتية حول ممر لوجستي يربط الموانئ السورية بالخليج عبر العراق. ↗
 5. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ – مذكرة «دي بي ورلد» بقيمة ٨٠٠ مليون دولار في طرطوس؛ حصّة ٢٠٪ لموانئ أبوظبي في محطة اللاذقية. ↗
 6. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ – تقدير إعادة الإعمار ٢١٦ مليار دولار. ↗
- أرقام الكلفة والإيرادات افتراضات دراسة أعدتها 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، والمواصفات، والمخطط العام، وميزانية التطوير، وثلاث صيغ للاستثمار مع تحليل الحساسية والمخاطر، وخطوات العناية الواجبة، أعدت لعرضها على منصات التجارة الإلكترونية، ومزودي الخدمات اللوجستية للغير، والموزعين العاملين بنظام المستودع الجمركي. النسخة الحالية متاحة بالإنجليزية.

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

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. تلتزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية وبيئية ومالية مستقلة قبل أي قرار.