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.

الفكرة

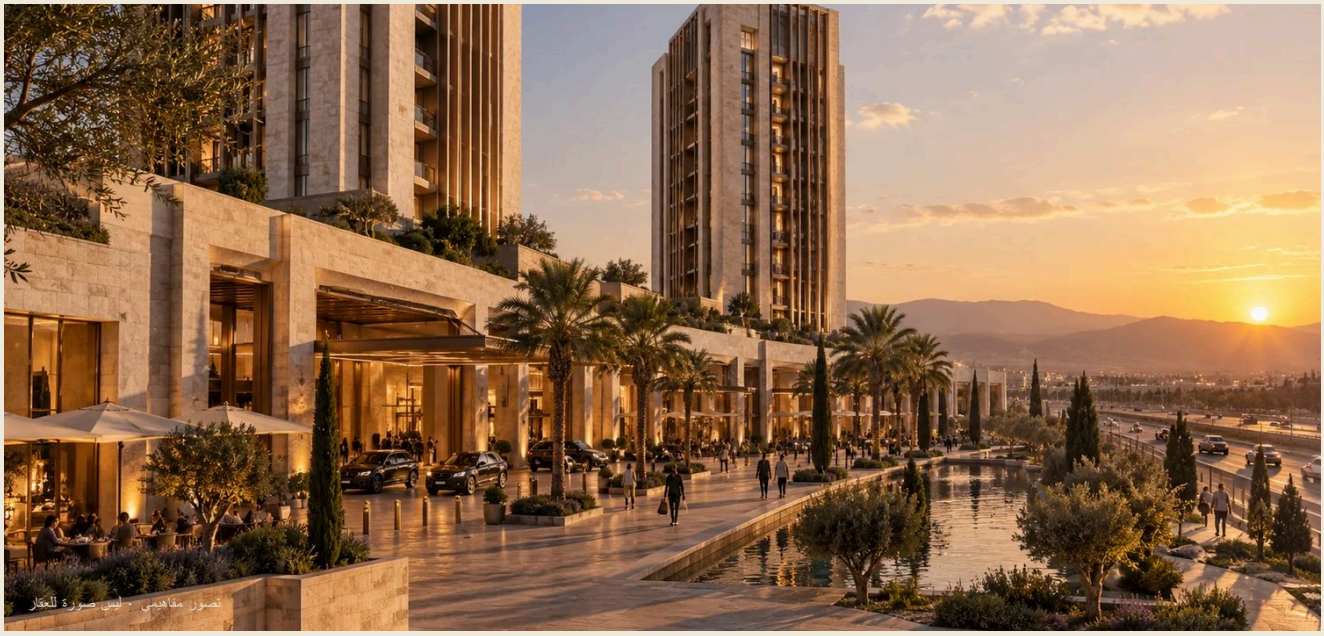
أول ما
يراه زائر دمشق

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

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 متمايزين فوق قاعدة مشتركة من طابقين، وساحة عامة تطل على الطريق، وحديقة تمتد خلفهما.

يضم البرج (أ) فندقا راقيا 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 حاليا. 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 أولا، 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.



تضاعف عدد القادمين، ولم تواكبه الوجهات

3.52 M
وافدون في النصف الأول من ٢٠٢٦، مقابل ١,٦٧ مليون

US$14BN
اتفاقيات استثمار أعلنت في دمشق، آب ٢٠٢٥

US$4BN
برنامج المطار، حتى ٣١ مليون مسافر سنويا

0
فنادق بمعايير دولية أو مكاتب فئة (أ) على المحور اليوم

تجاوز عدد الوافدين إلى سوريا في النصف الأول من ٢٠٢٦ ضعف مستواه السابق، ليبلغ ٣,٥٢ مليون وافد. 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 عالميا، ومكان عام للقاء.



خمسة
أسباب لاختيارها

- **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 غالبا 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، يريان من مسافة كيلومترات في الاتجاهين.
- **أرض خالية من المباني.** لا منشآت تستلزم الهدم، ولا أنشطة أو إشغالات تستدعي النقل.



ماذا يمكن أن تضم الأرض؟

العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
البرج (أ) — فندق راق ٤–٥ نجوم	٢٢٠ غرفة فندقية · ١٤ طابقا	قاعة احتفالات ومؤتمرات في القاعدة
البرج (أ) — شقق فندقية	١٠٠ وحدة · نحو ٨,٠٠٠ م²	إقامات طويلة للتنفيذيين وعائلات المغتربات؛ للإيجار
البرج (ب) — مكاتب فئة (أ)	٢٤,٠٠٠ م² · ١٢ طابقا	مسطحات ١,٦٠٠–٢,٠٠٠ م²؛ نحو ٢٠,٠٠٠ م² مؤجرة
القاعدة — تجزئة ومطاعم وخدمات	١٨,٠٠٠ م² · مستويان	نحو ١٥,٠٠٠ م² مؤجرة حول فناء مظلل
الساحة العامة والوصول	نحو ٨,٠٠٠ م²	حافة الطريق؛ إنزال الركاب؛ لحظة البوابة
حديقة البوابة ومرج الفعاليات	نحو ٣٠,٠٠٠ م²	النصف الشمالي؛ يضم احتياطي المرحلة الثالثة
المواقف	نحو ١,٦٠٠ موقف	قبوان تحت القاعدة
المساحة الطابقية فوق الأرض	**نحو ٧٠,٠٠٠ م²**	**نسبة بناء ٠,٧ — رهن اختبارها مع التنظيم وحدود ارتفاع المطار**

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



برجان
وساحة واحدة

البرج (أ) فندق وشقق فندقية · البرج (ب) مكاتب
بصمة ٤٥ × ٤٥ م فوق القاعدة

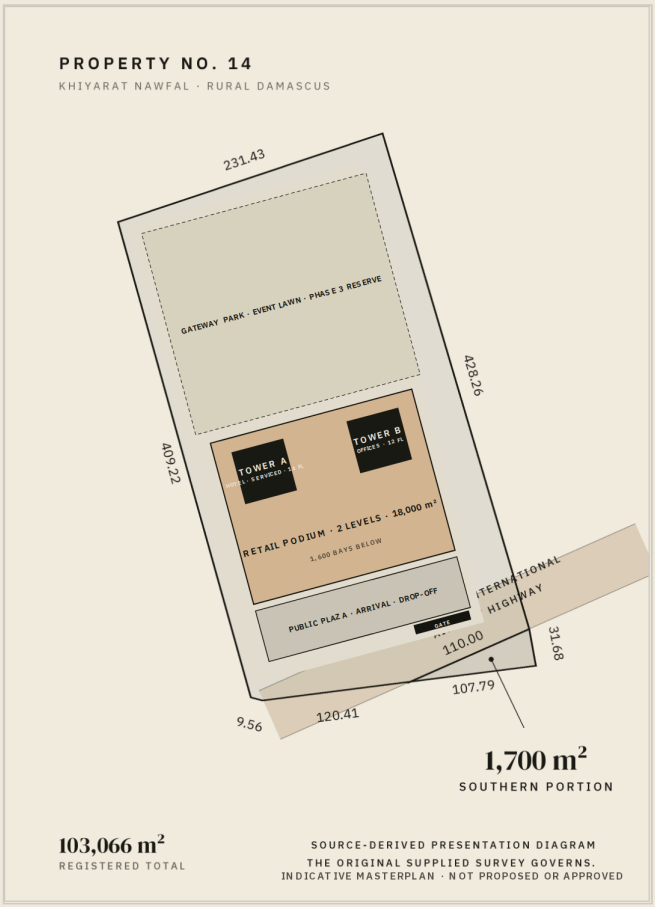
القاعدة التجارية — مستويان، ١٨،٠٠٠ م²
فناء مظلل في وسطها؛ ١،٦٠٠ موقف في قبوين

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 للنقاش لا غير. المرحلة الأولى: القاعدة والمواقف والساحة والبرج (أ). الثانية: البرج (ب). الثالثة: احتياطي الحديقة.



ثلاثة مسارات
لتنفيذ المشروع

المسار (أ)

المطور يشتري ويبني.

يشتري مطور الأرض وينفذ المراحل الثلاث ويوقع مشغلا فندقيا باتفاقية إدارة، فيملك أصلا مميزا مدرا للدخل على المحور.

المسار (ب) · الموصى به

مشروع مشترك بالأرض كحصة.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ كحصة، ويمول مطور وشريك مالي البناء، ويدير مشغل عالمي البرج (أ). تحتفظ البترا بحصة في أصل مستقر بدل أرض.

المسار (ج)

بيع مكونات مسبقا.

يبيع المطور البرج (ب) مسبقا لشركة أو مصرف كمقر لها ويبيع الشقق الفندقية، ويحتفظ بالفندق والقاعدة. يقلل رأس المال المعرض.

٢ من ٤

مكونات مباعة مسبقا

الفندق والقاعدة

محتفظ بهما



تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
يقدمه المشروع للمطور؟

- **معلم يمثل المجموعة.** أول برجين على طريق المطار، يراهما القادمون إلى العاصمة، ويشكلان حضورا بارزا 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.** بترا مستعدة لقبول حصة في المشروع بدلا من النقد.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
حدود الارتفاع تحت مسار اقتراب المطار والتنظيم لا يسمح بالمزيج	التأكد من حدود الارتفاع والاستخدام أولا؛ المخطط قابل للتسطيح إلى ٨–١٠ طوابق بقاعدة أكبر.
إشغال الفندق غير مختبر	اتفاقية إدارة مع مشغل عالمي أو إقليمي قبل البناء؛ اكتتاب المشغل يحل محل افتراضات الدراسة.
طلب المكاتب قد يتأخر عن الفندق	تنفيذ البرج (ب) بعد تأجير مسبق ٤٠٪؛ تصميم المسطحات لبيعها كمقر لمستأجر واحد.
المرافق لبرنامج ٧٠٬٠٠٠ م²	معالجة صرف في الموقع، تخزين مياه، توليد احتياطي، طاقة شمسية على القاعدة.
تضخم كلف البناء وظروف الاستيراد	تنفيذ على مراحل؛ عقود بمبالغ مقطوعة للواجهات والمصاعد وتجهيزات الفندق.
المخاطر السياسية والامتثال	فحص الأطراف؛ تحكيم دولي؛ تأمين ضد المخاطر السياسية حيثما توفر.
توقيت برنامج المطار خارج سيطرة البترا	المرحلة الأولى مكتتبة على طلب دمشق الحالي؛ المطار فائض.

مراجع
البيانات والأرقام

1. وزارة السياحة السورية، نقلا عن «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦، مقابل ١,٦٧ مليون سابقا؛ وعودة الدفع بالبطاقات الدولية.
2. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي في دمشق؛ ومجموعات إماراتية تستكشف فرصا في السياحة والبنية التحتية والخدمات اللوجستية والخدمات.
3. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ — الدورة ٦٣ من معرض دمشق الدولي، بمشاركة نحو ألف جهة من ٦٠ دولة.
4. وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥.

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/mixed-use

للمطورين ومشغلي الفنادق

