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



دراسة جدوى · أيلول ٢٠٢٦ · العقار رقم ١٤

العودة

حي سكني يضع راحة السكان في قلب تصميمه، ويضم نحو ٩٥٠ شقة تحيط بها الأفنية المظللة والمساحات الخضراء. مساكن لمدينة يعود إليها أهلها، ضمن دراسة جدوى موجهة للمطورين واستثمارات المغتربين، وتشمل صيغة «أرض مقابل وحدات سكنية».

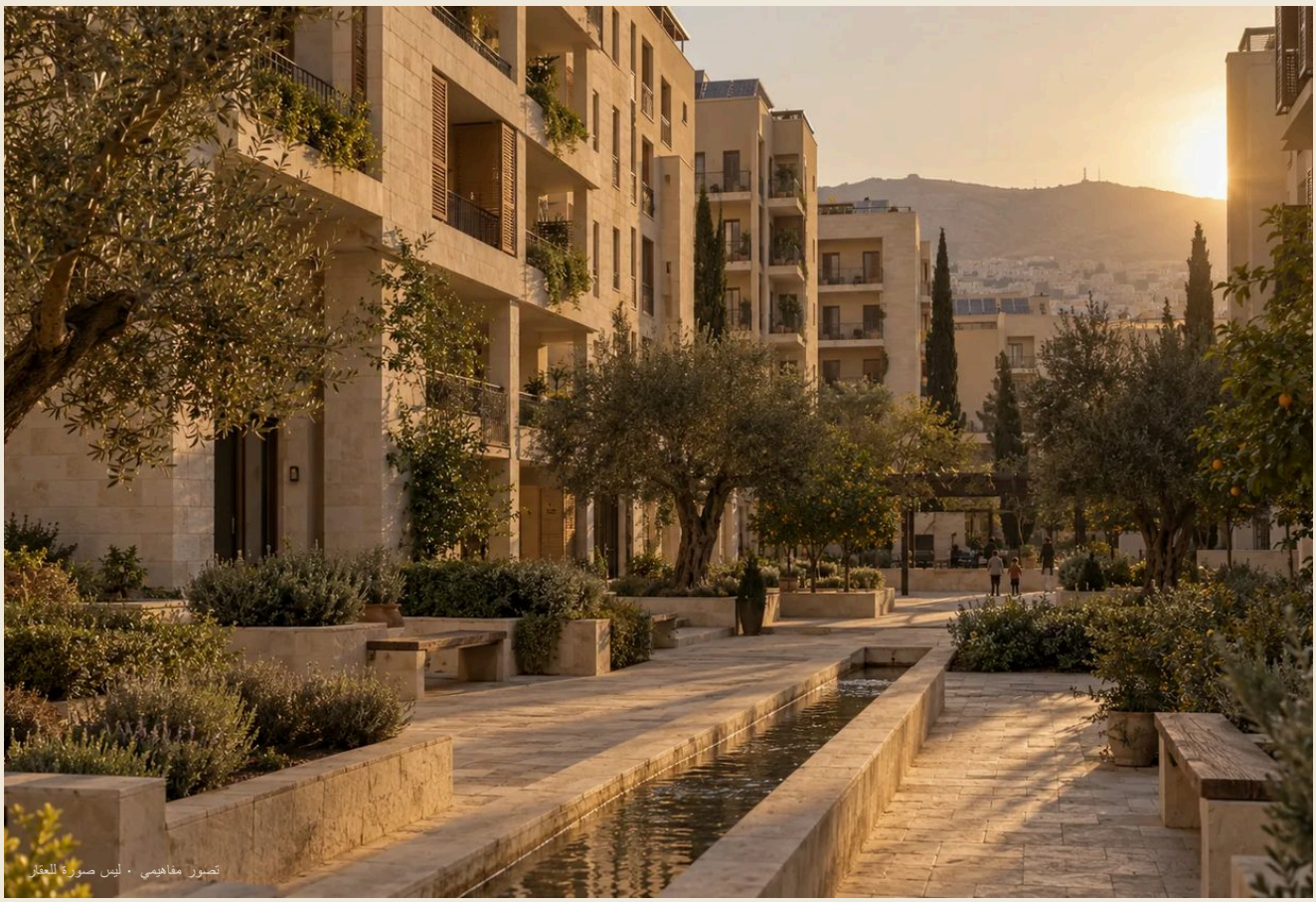
حي للحياة،
لا مجمع مغلق

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

يعود السوريون إلى عاصمة تحتاج إلى مزيد من المساكن. وتقترح دراسة «العودة» حيا متكاملا، لا مجموعة أبراج خلف الأسوار: سبع مجموعات سكنية من أربعة إلى ستة طوابق، تتوزع حول أفنية مظللة ويربطها امتداد أخضر مركزي. وفي قلب الحي مدرسة وعيادة ومسجد، وعلى حده المواجه للطريق شارع تجاري يفصل المساكن عن حركة المرور ويمنح الحي واجهته التجارية.

يضم التصور نحو ٩٥٠ شقة، من غرفة نوم واحدة إلى أربع غرف، ليحتضن مجتمعا متنوعا لا شريحة دخل واحدة. عشرة هكتارات تكفي لإنشاء حي بخدماته، وتتيح في الوقت نفسه لمطور واحد تنفيذه على ثلاث مراحل. والأرض كلها مسجلة في صحيفة عقارية واحدة، وهي ميزة شديدة الندرة في دمشق.

تخاطب الدراسة ثلاثة أطراف: مطورا سكنيا يمتلك القدرة على التنفيذ في بلاد الشام، واستثمارات يقودها المغتربون لتقديم مساكن مسجلة ومخدمة للعائلات العائدة، ومؤسسة ترغب في إنشاء مساكن للعاملين لديها.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

مع عودة الناس،
تتسع الحاجة إلى السكن

3.3 M
عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ (المفوضية، آذار ٢٠٢٦)

5.5 M
لا يزالون نازحين داخليا — خزان العودة القادمة

3.9 M
لاجئ مسجل في المنطقة (كانون الأول ٢٠٢٥)

منذ كانون الأول ٢٠٢٤، عاد أكثر من ١,٥ مليون لاجئ و١,٨ مليون نازح داخل سوريا، وفق المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين. ولا يزال ٥,٥ مليون شخص نازحين داخل البلاد، و٣,٩ مليون لاجئ سوري مسجلين في دول المنطقة. وتتجه العودة إلى المناطق التي يتوافر فيها الأمان والخدمات، وفي مقدمتها دمشق وريفها. ويعد السكن أكبر القطاعات المتضررة.

أما المعروض حاليا، فيتوزع بين مساكن قديمة، وبناء غير منظم، ومشروعات صغيرة على قطع شاغرة داخل النسيج العمراني. ولم تبدأ الأحياء الحديثة، المسجلة والمخدمة، بالظهور إلا مؤخرا في الضواحي التي تتوافر فيها الأراضي. وفي هذا المشهد، يلبي حي جديد وآمن، مزود بالطاقة الشمسية، يبعد سبعة كيلومترات عن المركز وتستند كل شقة فيه إلى ملكية سليمة، حاجة لم يجد لها السوق عرضا مناسبا بعد.



خمسة
أسباب لاختيارها

- **مساحة لحي متكامل.** تتيح مساحة ١٠١,٣٦٦ م² إنشاء ٩٥٠ مسكنا ومدرسة وعيادة؛ وهي خدمات تعزز جاذبية الحي ولا تستطيع قطع الأراضي الصغيرة المتفرقة توفيرها.
- **صحيفة عقارية واحدة.** تستند ملكية كل شقة إلى تسلسل ملكية سليم يبدأ من عقار واحد مسجل. وبالنسبة إلى المشتري المغترب، تأتي سلامة الملكية أولا، وقد يتوقف عليها قرار الشراء كله.
- **قرب من المدينة ومن جرمانا.** يبعد الموقع سبعة كيلومترات عن المركز ويجاور جرمانا؛ قريب بما يكفي لممارسة الحياة اليومية في دمشق، وواسع بما يكفي للحدائق والتهوية ومواقف السيارات.
- **الطريق على طرف الحي، لا في قلبه.** يضع المخطط المتاجر والخدمات بمحاذاة الطريق لتشكل حاجزا فاصلا، بينما تتجه المساكن إلى الداخل نحو أفنيتها والمساحات الخضراء المركزية.
- **أرض خالية من المباني.** لا أعمال هدم ولا إشغالات تستلزم النقل، ويمكن بدء أعمال الموقع بعد صدور التراخيص اللازمة.



ماذا يمكن أن تضم الأرض؟

العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
شقق بغرفة نوم (٥٥–٦٥ م²)	نحو ١٩٠ وحدة	أزواج شباب، عائدون أفراد، إيجار
شقق بغرفتي نوم (٨٥–٩٥ م²)	نحو ٣٣٠ وحدة	المنتج الأساسي
شقق بثلاث غرف (١١٥–١٣٠ م²)	نحو ٣٣٠ وحدة	العائلات
شقق بأربع غرف ودوبلكس (١٥٠–١٨٠ م²)	نحو ١٠٠ وحدة	الطوابق العليا؛ مشترو المغتربات
المساحة السكنية القابلة للبيع	نحو ١٠٠,٠٠٠ م²	بمعدل ١٠٥ م² للوحدة
شارع تجاري وخدمات	٦,٠٠٠ م²	على حافة الطريق؛ بيع أو تأجير
مدرسة وحضانة وعيادة ومسجد	٨,٠٠٠ م²	تسلم لمشغلين
مواقف	نحو ١,١٥٠ موقفا	قبو تحت الكتل
حدائق وأفنية وشوارع	نحو ٤٥,٠٠٠ م²	نحو ٤٥٪ من الموقع
المساحة الطابقية فوق الأرض	**نحو ١٣٠,٠٠٠ م²**	**نسبة بناء ١,٣ · ٤–٦ طوابق — رهن اختبارها مع التنظيم**

برنامج استرشادي للنقاش. يجب اختبار مزيج الوحدات والارتفاعات ونسبة البناء مع تنظيم ريف دمشق الحالي قبل الاعتماد على أي رقم.



سبعة أفنية
وحديقة واحدة

كتل الأفنية أ–ز — ٤ إلى ٦ طوابق
كتلة محيطية بعمق ١٤ م حول فناء خاص مظلل

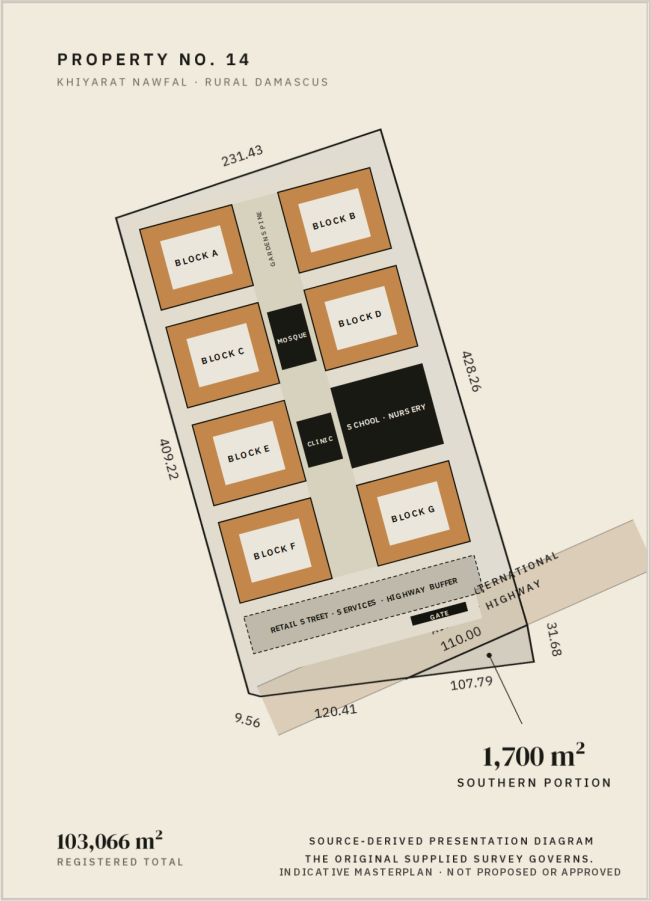
المحور الحدائقي المركزي — عرض ٤٠ م
لعب وظل ومشي؛ المسجد والعيادة ضمنه

المدرسة والحضانة · المسجد · العيادة
في القلب، على مسافة مشي من كل كتلة

الشارع التجاري والخدمات — حافة الطريق
محال وخدمات وعازل ضجيج ومدخل المواقف

القسم الجنوبي — ١,٧٠٠ م²
علامة المدخل واللافتة، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقاش لا غير. ثلاث مراحل: الكتل أ–ج مع المدرسة، ثم د–هـ مع الشارع التجاري، ثم و–ز.



ثلاثة مسارات
لتنفيذ المشروع

المسار (أ)

المطور يشتري ويبني.

يشتري مطور الأرض ويبني على ثلاث مراحل ويبيع على المخطط. بسيط؛ كل المخاطرة وكل الربح للمطور، والبترا تخرج عند الإغلاق.

المسار (ب) · الموصى به

أرض مقابل وحدات.

تساهم البترا بالأرض وتأخذ نحو ٣٠٪ من المساحة القابلة للبيع — نحو ٢٨٥ شقة — تسلم عند إنجاز كل مرحلة. لا نقد مقابل الأرض؛ نقد المطور يذهب كله إلى البناء، وتحتفظ البترا بمنتج مسجل قابل للبيع في سوق تعرفه.

المسار (ج)

مشروع مشترك بالأرض كحصة.

تساهم البترا بالأرض كحصة؛ يمول مطور وشريك مالي البناء وتقتسم الأرباح بالتناسب. تشارك البترا مخاطرة البيع وفائضه.



تصور مفاهيمي · ليس صورة الحقل

ما الذي
يقدمه المشروع للمطور؟

- **مساكن يحتاجها السوق.** وحدات مسجلة ومخدمة وآمنة، تعمل بالطاقة الشمسية وتتوسط حيها مدرسة، تطرح لعائلات بدأت العودة بالفعل.
- **مراحل يسهم بعضها في تمويل بعض.** يبدأ التنفيذ بالمجموعات السكنية (أ) إلى (ج) والمدرسة، وتوفر مبيعات المرحلة الأولى على المخطط تمويلا للمرحلة الثانية.
- **قدرة أكبر على ضبط الجدول الزمني.** أرض خالية من المباني، ومالك واحد، ولا حاجة إلى تجميع قطع متفرقة.
- **شريك، لا مجرد مالك أرض.** بترا مستعدة لقبول وحدات سكنية أو حصة في المشروع بدلا من النقد.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
التنظيم لا يسمح بكثافة سكنية بهذا المستوى	التأكد من الاستخدام والارتفاع ونسبة البناء؛ اختبار مخطط أقل كثافة (نسبة بناء ١,٠) كبديل؛ التقديم عبر النافذة الواحدة.
ضعف التمويل العقاري والبيع على المخطط	شراكات مصرفية بدأت تظهر للمشاريع الضاحوية؛ مشترو المغتربات نقدا.
البنية التحتية لـ٩٥٠ أسرة — مياه وصرف وكهرباء	معالجة صرف في الموقع وإعادة استخدام، خزانات مياه، طاقة شمسية مع تخزين؛ كتب سعة قبل الالتزام.
ضجيج الطريق وجودة الهواء	التجزئة والخدمات كعازل؛ الكتل تتوجه إلى الداخل؛ زجاج عازل للصوت في الكتلة الجنوبية.
تضخم كلف البناء وظروف الاستيراد	مواد محلية حيثما أمكن؛ تنفيذ على مراحل؛ عقود بمبالغ مقطوعة.
المخاطر السياسية والامتثال	فحص الأطراف؛ حساب ضمان لدفعات المشترين؛ تحكيم دولي في عقود الشراكة.

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؛ وبقاء ٥,٥ مليون شخص في حالة نزوح داخل البلاد.
2. المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين — توثيق عودة ٤٧٦,٠٠٠ لاجئ و٣٧٦,٠٠٠ نازح في ٢٠٢٤؛ وتركيز الاستراتيجية متعددة السنوات ٢٠٢٦–٢٠٢٩ على العودة.
3. المنظمة الدولية للهجرة / الخطة الإقليمية للاجئين وتعزيز القدرة على الصمود (3RP)، ٢٠٢٦ — تسجيل ٣,٩ مليون لاجئ سوري في تركيا ولبنان والأردن والعراق ومصر حتى كانون الأول ٢٠٢٥.
4. أبيات، أيلول ٢٠٢٦ — العائلات العائدة تدفع الطلب في دمشق وريفها.
5. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ — السكن أكبر القطاعات المتضررة.
6. 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/residential

للمطورين والمستثمرين من المغتربين

