

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

US\$25^M

السعر المطلوب

1.2 كم

جرمانا

10 كم

مطار دمشق الدولي

7 كم

مركز دمشق

103,066 كم²المساحة المسجلة - صحيفة
واحدة - مالك واحد

يضم التصور نحو ٩٥٠ شقة، من غرفة نوم واحدة إلى أربع غرف، ليحتضن مجتمعًا متنوعًا 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: مطورًا سكنيًا يمتلك القدرة على التنفيذ في بلاد الشام، واستثمارات يقودها المغتربون لتقديم مساكن مسجلة ومخدمة للعائلات العائدة، ومؤسسة ترغب في إنشاء مساكن للعاملين لديها.

يعود السوريون إلى عاصمة تحتاج إلى مزيد من المساكن. وتقترح دراسة «العودة» حيًا متكاملًا، لا مجموعة أبراج خلف الأسوار: سبع مجموعات سكنية من أربعة إلى ستة طوابق، تتوزع حول أفنية مظلمة 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.

مع عودة الناس، تتسع الحاجة إلى السكن

أما المعروض حالياً، فيتوزع بين مساكن قديمة، وبناء غير منظم، ومشروعات صغيرة على قطع شاغرة داخل النسيج العمراني. ولم تبدأ الأحياء الحديثة، المسجلة والمخدّمة والمتاحة بخطط سداد، بالظهور إلا مؤخراً في الضواحي التي تتوافر فيها الأراضي. وتتراوح أسعار الشقق في دمشق من نحو ٥٠٠ دولار أمريكي للمتر المربع إلى ٣,٠٠٠ دولار في الأحياء الدبلوماسية، وتنخفض كلما ابتعد الموقع عن المركز. 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 عرضاً مناسباً بعد.

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. ويقدر البنك الدولي تكلفة إعادة الإعمار بنحو ٢١٦ مليار دولار أمريكي، ويعد السكن أكبر القطاعات المتضررة.

٣.٩M	٥.5M	3.3M
مدى أسعار الشقق في دمشق بحسب الحي، ٢٠٢٦	لا يزالون نازحين داخلياً — خزّان العودة القادمة	عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ (المفوضية، آذار ٢٠٢٦)

خمسة أسباب لا اختيارها

الطريق على طرف الحي، لا في قلبه. يضع المخطط المتاجر والخدمات بمحاذاة الطريق لتشكل حاجزاً فاصلاً، بينما تتجه المساكن إلى الداخل نحو أفنييتها والمساحات الخضراء المركزية.

- أرض خالية من المباني. لا أعمال هدم ولا إشغالات تستلزم النقل، ويمكن بدء أعمال الموقع بعد صدور التراخيص اللازمة.

- مساحة لحي متكامل. تتيح مساحة ١٠١,٣٦٦ م² إنشاء ٩٥٠ مسكناً 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 أولاً، 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.

ماذا يمكن تضم الأرض؟

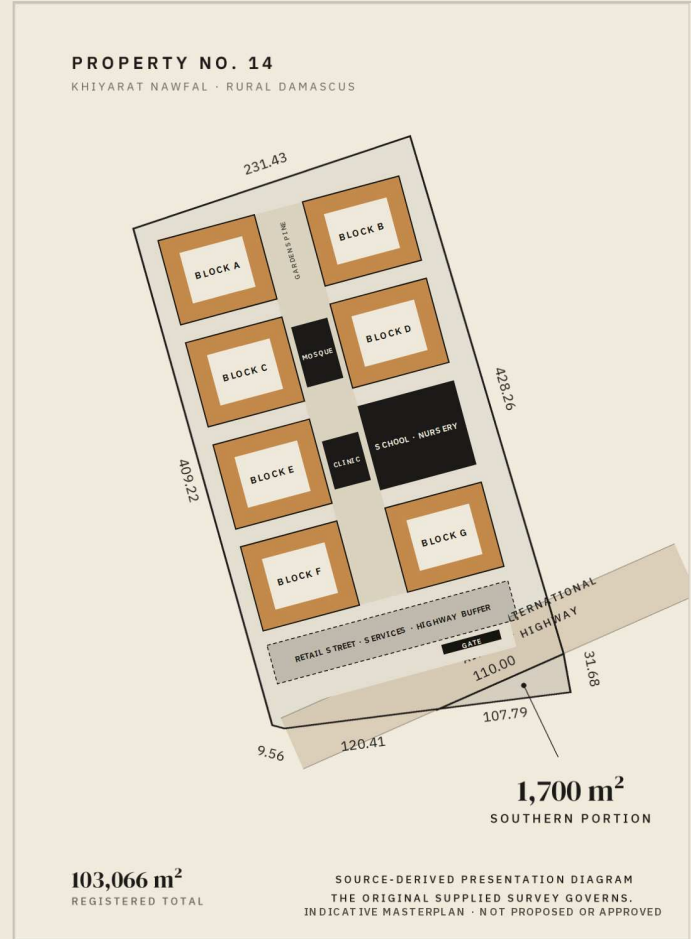
العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
شقق بغرفة نوم (٥٥-٦٥ م ²)	نحو ١٩٠ وحدة	أزواج شباب، عائدون أفراد، إيجار
شقق بغرفتي نوم (٨٥-٩٥ م ²)	نحو ٣٣٠ وحدة	المنتج الأسليبي
شقق بثلاث غرف (١١٥-١٣٠ م ²)	نحو ٣٣٠ وحدة	العائلات
شقق بأربع غرف ودوبلكس (١٥٠-١٨٠ م ²)	نحو ١٠٠ وحدة	الطوابق العليا؛ مشترى المغتربات
المساحة السكنية القابلة للبيع	نحو ١٠٠,٠٠٠ م ²	بمعدل ١٠٥ م ² للوحدة
شارع تجاري وخدمات	٦,٠٠٠ م ²	على حافة الطريق؛ بيع أو تأجير
مدرسة وحضانة وعبادة ومسجد	٨,٠٠٠ م ²	تُسلم لمشغّلين
مواقف	نحو ١,١٥٠ موقفاً	قوى تحت الكتل
حدائق وأفنية وشوارع	نحو ٤٥,٠٠٠ م ²	نحو ٤٥٪ من الموقع
المساحة الطابقية فوق الأرض	نحو ١٣٠,٠٠٠ م ²	نسبة بناء ١,٣-٤٠١-٦ طوابق - رهن اختبارها مع التنظيم

برنامج استرشادي للنقل. 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 مظلّل
- 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 ضيق ومدخل المواقع
- القسم الجنوبي - ١,٧٠٠ م²
علامة المدخل واللافتة، رهن موافقة الوصول

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



كم يتطلب البناء؟

بند الكلفة	الأساس	دولار أمريكي
البناء السكني، ١١٦,٠٠٠ م ²	٤٣٠ دولاراً/م ² - سوق متوسط، تشطيبات حديثة، أسطح مهيأة للطاقة الشمسية	49,880,000
الشارع التجاري، ٦,٠٠٠ م ²	٣٨٠ دولاراً/م ² - على العظم	2,280,000
المدرسة والحضانة والعيادة والمسجد، ٨,٠٠٠ م ²	٥٥٠ دولاراً/م ²	4,400,000
مواقف القوي، نحو ٣٦,٨٠٠ م ²	٢٨٠ دولاراً/م ² - ١,١٥٠ موقفاً	10,300,000
الشوارع والحدائق والأفنية	٦٥ دولاراً/م ² على نحو ٤٥,٠٠٠ م ²	2,920,000
المرافق	محطة تحويل وربط، مياه وخزانات، معالجة صرف، اتصالات	5,000,000
الأتعاب المهنية والتراخيص	٧٪ من الكلفة الصلبة	5,240,000
احتياطي الطوارئ	٨٪ من الكلفة الصلبة	5,980,000
كلفة التطوير، بدون الأرض والتسويق	نحو ٨٦٠ دولاراً لكل متر قابل للبيع	86,010,000

الأسعار مؤشرات ٢٠٢٦ للبناء السكني المتوسط في سوريا وبلاد الشام. لا تشمل تشطيب المشتري وكلف التمويل والضرائب. التسويق والمبيعات بنسبة ٣٪ من الإيراد مضافة في تحليل العائد.

٣ مراحل	US\$111M	US\$86.0M	≈ 950
نحو ٣٢٠ شقة لكل مرحلة؛ إيراد المرحلة يمول التالية	الكلفة الشاملة مع الأرض بالسعر المطلوب	كلفة التطوير بدون الأرض	شقة في سبع كتل

ثلاثة

مسارات تنفيذ المشروع

في مسار الشراء المباشر، يشتري المطور الأرض بالسعر المطلوب، ويبني على ثلاث مراحل، ويبيع الوحدات على المخطط وفق خطط سداد. صيغة واضحة يتحمل فيها المطور جميع المخاطر ويستفيد من كامل العائد، فيما تخرج بترًا من الصفقة عند إتمامها.

تتراوح أسعار العقارات السكنية في دمشق بين ٥٠٠ دولار أمريكي للمتر المربع في الأطراف و٣,٠٠٠ دولار في الحي الدبلوماسي. وتعتمد الدراسة سعر بيع أساسيًا قدره ١,٢٠٠ دولار أمريكي للمتر المربع، لحي جديد مسجل ومخّدم ومزود بالطاقة الشمسية على بعد سبعة كيلومترات من المركز، وتختبر النتائج عند أسعار تتراوح بين ١,٠٠٠ و١,٥٠٠ دولار. وتُقيّم المساحات التجارية بسعر ١,٣٠٠ دولار أمريكي للمتر المربع، بينما تحتسب مباني الخدمات المجتمعية على أساس استرداد تكلفتها. وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع بعد التطوير في السيناريو الأساسي نحو ١٣٣ مليون دولار أمريكي.

المسار (ج) مشروع مشترك بالأرض كحصة. تساهم البترا بالأرض بالسعر المطلوب كحصة (نحو ٢٢٪ من الكلفة الشاملة)؛ يمول مطور وشريك مالي البناء وتُقسّم الأرباح بالتناسب. تشارك البترا مخاطرة البيع وفائضه فوق الأساس. 22% حصة البترا US\$86M تمويل الشريك للبناء	المسار (ب) - الموصى به أرض مقابل وحدات. تساهم البترا بالأرض وتأخذ نحو ٣٠٪ من المساحة القابلة للبيع - نحو ٢٨٥ شقة - تُسَلَّم عند إنجاز كل مرحلة. لا نقد مقابل الأرض؛ نقد المطور يذهب كله إلى البناء، وتحتفظ البترا بمنتج مسجّل قابل للبيع في سوق تعرفه. 30,000 م² حصة البترا من المساحة القابلة للبيع ≈ US\$36M قيمة اسمية عند ١,٢٠٠ دولار/م²	المسار (أ) المطور يشتري ويبني. يشتري مطور الأرض بالسعر المطلوب ويبني على ثلاث مراحل ويبيع على المخطط بخطط سداد. بسيط؛ كل المخاطرة وكل الربح للمطور، والبترا تخرج عند الإغلاق. 16% هامش المطور على الكلفة الكلية عند ١,٢٠٠ 24% عند ١,٣٠٠ دولار/م²
--	--	---

سعر البيع دولار/م ²	القيمة التطويرية الإجمالية	هامش المطور على الكلفة الكلية (الأرض بالسعر المطلوب)	قيمة حصة البترا (المسار ب، ٣٠٪ من المساحة)
1,000	US\$113M	-1%	US\$30M
1,100	US\$123M	8%	US\$33M
1,200 • الأساس	US\$133M	16%	US\$36M
1,300	US\$143M	24%	US\$39M
1,400	US\$153M	33%	US\$42M
1,500	US\$163M	41%	US\$45M

الكلفة الكلية = كلفة التطوير + ٣٪ تسويق + الأرض بـ ٢٥ مليون دولار. الهامش غير مرفوع ماليًا وقبل التمويل. قيم المسار (ب) اسمية وتُسلَّم على ثلاث مراحل، وليست نقدًا عند الإغلاق. السعر الذي سيدفعه سوق العائدين على المحور هو المتغير الحاسم.

ما الذي يقدمه المشروع للمطور؟

- مساكن يحتاجها السوق. وحدات مسجلة ومخدّمة وآمنة، تعمل بالطاقة الشمسية وتتوسط حيّها مدرسة، تُطرح لعائلات بدأت العودة بالفعل.
 - مراحل يسهم بعضها في تمويل بعض. يبدأ التنفيذ بالمجموعات السكنية (أ) إلى (ج) والمدرسة، وتوفر مبيعات المرحلة الأولى على المخطط تمويلًا للمرحلة الثانية.
 - طلب من المقربين بعملات أجنبية. يشتري العائدون من الخليج وتركيا وأوروبا بالدولار، وتتصدر سلامة الملكية أولوياتهم.
 - 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 بدلاً من النقد، بما يخفض رأس المال المطلوب من المطور عند الانطلاق إلى النصف.

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.
سعر البيع على المحور غير مختبر	تسعير المرحلة الأولى للحركة؛ هدف بيع مسبق ٤٠٪ قبل البناء؛ «أرض مقابل وحدات» يؤخذ مصلحة البترا والمطور في السعر.
ضعف التمويل العقاري والبيع على المخطط	خطط سداد من المطور؛ شراكات مصرفية بدأت تظهر للمشاريع الضاحوية؛ مشترو المغتربات نقداً.
البنية التحتية لـ ٩٥٠ أسرة — ميه وصرف وكهرباء	معالجة صرف في الموقع وإعادة استخدام، خزانات ميه، طاقة شمسية مع تخزين؛ كتب سعة قبل الالتزام.
ضجيج الطريق وجودة الهواء	التجزئة والخدمات كعازل؛ الكتل تتوجّه إلى الداخل؛ زجاج عازل للصوت في الكتلة الجنوبية.
تضخم كلف البناء وظروف الاستيراد	احتياطي ٨٪؛ مواد محلية حيثما أمكن؛ تنفيذ على مراحل؛ عقود بأسعار ثابتة.
المخاطر السياسية والامثال	فحص الأطراف؛ حساب ضمان لدفعات المشتريين؛ تحكيم دولي في عقود الشراكة.

مراجعات البيانات والأرقام

- المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين، التحديث التشغيلي لسوريا، آذار ٢٠٢٦ – عودة أكثر من ١,٥ مليون لاجئ و ١,٨ مليون نازح منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ وبقاء ٥,٥ مليون شخص في حالة نزوح داخل البلاد. ↗
- المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين – توثيق عودة ٤٧٦,٠٠٠ لاجئ و ٣٧٦,٠٠٠ نازح في ٢٠٢٤؛ وتركيز الاستراتيجية متعددة السنوات ٢٠٢٦-٢٠٢٩ على العودة. ↗
- 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. ↗
- دليلو، ٢٠٢٦ – أسعار الشقق في دمشق من نحو ٥٠٠ دولار أمريكي للمتر المربع إلى ٣,٠٠٠ دولار في الأحياء الدبلوماسية، وتنخفض بالابتعاد عن المركز. ↗
- أبيات، أيلول ٢٠٢٦ – العائلات العائدة تدفع الطلب في دمشق وريفها؛ ومشروعات في الضواحي بخطط سداد مصرفية. ↗
- البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ – تقدير تكلفة إعادة الإعمار بنحو ٢١٦ مليار دولار أمريكي، والسكن أكبر القطاعات المتضررة. ↗
- وزارة الخارجية الأمريكية – إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥. ↗

1. المفوضية السامية للاجئين – تحديث سوريا، آذار ٢٠٢٦: عودة أكثر من ١,٥ مليون لاجئ و ١,٨ مليون نازح منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ ٥,٥ مليون لا يزالون نازحين. ↗
 2. المنظمة الدولية للهجرة / خطة 3RP لعام ٢٠٢٦ – ٣,٩ مليون لاجئ سوري مسجل في المنطقة حتى كانون الأول ٢٠٢٥. ↗
 3. دليلو، ٢٠٢٦ – أسعار الشقق في دمشق من نحو ٥٠٠ دولار للمتر إلى ٣,٠٠٠ في الأحياء الدبلوماسية. ↗
 4. أبيات، أيلول ٢٠٢٦ – العائلات العائدة تقود الطلب في دمشق وريفها؛ مشاريع ضاحوية بخطط سداد مصرفية. ↗
 5. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ – تقدير إعادة الإعمار ٢١٦ مليار دولار؛ السكن أكبر القطاعات المتضررة. ↗
 6. وزارة الخارجية الأمريكية – إلغاء العقوبات الشاملة (حزيران ٢٠٢٥) وقانون قيصر (كانون الأول ٢٠٢٥). ↗
- أرقام التكلفة والإيرادات افتراضات دراسة أعنتها البترا استناداً إلى مؤشرات إقليمية، وليست عروض أسعار ولا تقييماً. لا شيء في هذه الصفحة بشكل 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، ومكونات المشروع، والمخطط العام، وميزانية التطوير، وثلاث صيغ للاستثمار مع تحليل الحساسية والمخاطر، وخطوات العناية الواجبة. 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. تلزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية وبيئية ومالية مستقلة قبل أي قرار.