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



دراسة جدوى · أيلول ٢٠٢٦ · العقار رقم ١٤

الملتقى

أربع مجموعات من مباني المكاتب منخفضة الارتفاع، مصنفة ضمن الفئة (أ) وتتوزع حول أفنية، إلى جانب معارض تطل على الطريق السريع وقاعة مؤتمرات وشارع تجاري. عنوان للأعمال على محور المطار، يستقبل الشركات العائدة إلى سوريا، ضمن تصور أعدت له دراسة جدوى.

عنوان الأعمال
على طريق المطار

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

تنظر دراسة «الملتقى» إلى طريق المطار بوصفه محورا يتحول إلى عنوان للأعمال في العاصمة. أربع مجموعات من مباني المكاتب، بارتفاع ثلاثة إلى خمسة طوابق، تحيط بحدائق مظللة؛ ومعارض على واجهة الطريق للسيارات والأثاث ومواد البناء التي تحتاجها إعادة الإعمار؛ وقاعة مؤتمرات على بعد أربعة كيلومترات من مدينة المعارض؛ وشارع تجاري يتوسط المشروع ويمنحه حياة تتجاوز ساعات العمل.

تحتاج الشركات العائدة إلى سوريا مكاتب تستوفي المعايير الدولية في السلامة من الحريق، وتقنية المعلومات، والطاقة الاحتياطية، والامتثال، ويمكن لقياداتها الزائرة الوصول إليها من المطار في عشر دقائق. وهذه المكاتب تكاد تكون غير متوافرة. يستجيب «الملتقى» لهذه الحاجة بمبان منخفضة الارتفاع يمكن تنفيذها مجموعة بعد أخرى، وبيعها أو تأجيرها بصورة مستقلة.

تتوجه الدراسة إلى مطوري العقارات التجارية ومشغلي مجمعات الأعمال، وتحالفات الشركات التي تحتاج مقار في دمشق وتفضل تملكها، ومشغلي المعارض الباحثين عن واجهة على محور المطار.



الشركات تعود، وتحتاج إلى مقار

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

~1,000
عارض من ٦٠ دولة في معرض دمشق الدولي ٢٠٢٦

US$216BN
تقدير إعادة الإعمار — كل مقاول يحتاج مكتبا ومعرضا

0
مجمعات أعمال أو مكاتب فئة (أ) على المحور اليوم

وقعت في دمشق اثنتا عشرة اتفاقية في آب ٢٠٢٥، أعقبها أول منتدى استثماري سوري إماراتي في أيار ٢٠٢٦. وشاركت أربعون شركة تركية في منتدى أعمال بدمشق خلال الصيف، ثم استقطب معرض دمشق الدولي في آب ألف عارض من ستين دولة. تحتاج هذه الشركات إلى مكاتب.

لكن المعروض الذي يجدونه يتكون من مبان قديمة في وسط المدينة، وشقق وفلل جرى تحويلها إلى مكاتب. لا يوجد مجمع أعمال في العاصمة، ولا مكاتب من الفئة (أ) على هذا المحور.



خمسة
أسباب لاختيارها

- **واجهة تجارية مباشرة.** ١١٠ أمتار على طريق المطار، تتيح للمعارض موقعا يبحث عنه الموزعون في دمشق ولا يجدونه بهذا الحجم.
- **بين المطار ومقار الوزارات.** عشر دقائق إلى المطار، ومثلها إلى الوزارات؛ وهما وجهتان أساسيتان لزائر الأعمال.
- **قرب من مدينة المعارض.** أربعة كيلومترات فقط تفصل الموقع عنها. وتتيح قاعة المؤتمرات استثمار هذا القرب في نشاط يمتد طوال العام، بدلا من اقتصاره على موسم المعرض.
- **عقار واحد، ووحدات قابلة للبيع أو التأجير المستقل.** توقيع واحد لإتمام الشراء، ثم مبان ومعارض يمكن التصرف بكل منها على حدة، بما يتيح تمويل المشروع على مراحل.
- **أرض خالية من المباني.** لا منشآت تستدعي الهدم، ولا أنشطة أو إشغالات تستلزم النقل.



ماذا يمكن أن تضم الأرض؟

العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
المجموعات المكتبية أ–د — فئة (أ)، ٣–٥ طوابق	٤٠,٠٠٠ م² · نحو ٣٤,٠٠٠ م² مؤجرة	مسطحات ١,٢٠٠–٢,٠٠٠ م² حول حدائق مظللة؛ بيع أو تأجير بالمجموعة المكتبية
المعارض — واجهة على الطريق	١٢,٠٠٠ م²	سيارات وأثاث ومواد بناء؛ قطع تباع أو تؤجر منفردة
قاعة المؤتمرات والمعارض	٨,٠٠٠ م²	قاعة ١,٥٠٠ مقعد وقاعات فرعية؛ تؤجر لمشغل
الشارع التجاري والمطاعم والخدمات	١٠,٠٠٠ م² · نحو ٨,٥٠٠ م² مؤجرة	العمود الفقري بين المجموعات المكتبية
المواقف	نحو ١,٨٠٠ موقف	١,٠٠٠ على الأرض و٨٠٠ في قبو تحت المجموعات المكتبية
الحدائق والشوارع والأفنية	نحو ٣٠,٠٠٠ م²	الظل والحياة بين المباني
المساحة الطابقية فوق الأرض	**نحو ٧٠,٠٠٠ م²**	**نسبة بناء ٠,٧ · ٣–٥ طوابق — رهن اختبارها مع التنظيم**

برنامج استرشادي للنقاش. يجب اختبار الارتفاعات ونسبة البناء وقواعد الارتداد والوصول من الطريق قبل الاعتماد على أي رقم.



أربع مجموعات
مكتبية وشارع واحد

المجموعات المكتبية أ–د — ٣ إلى ٥ طوابق
كل واحدة حول حديقة مظللة؛ مواقف في القبو

الشارع التجاري — العمود الفقري
مقاه وخدمات ومصارف؛ ممشى مظلل من كل مجموعة مكتبية

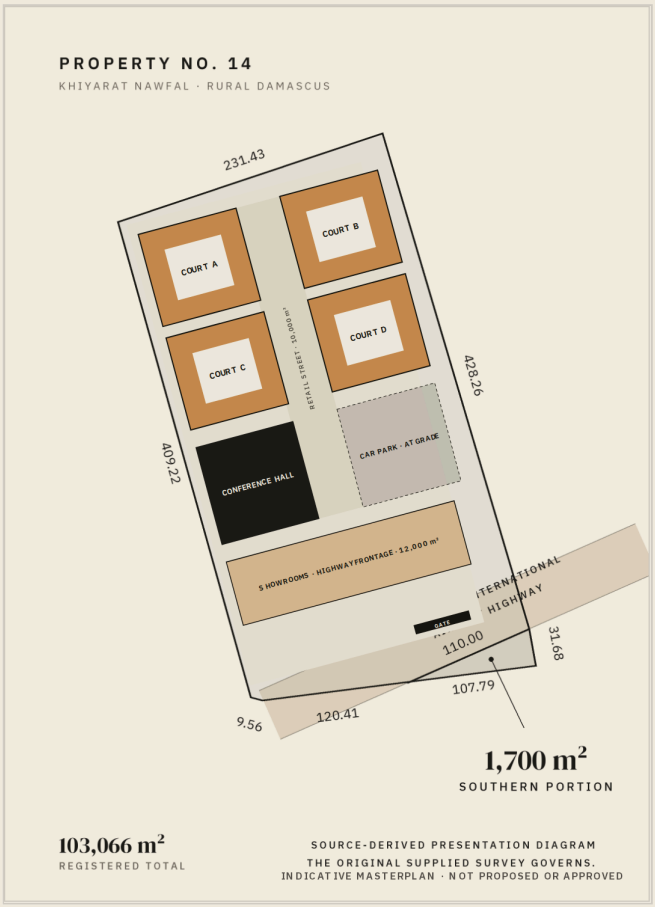
قاعة المؤتمرات والمعارض
١٬٥٠٠ مقعد؛ وصول الحافلات من الجنوب

المعارض — واجهة على الطريق
ظاهرة من الطريق؛ قطع منفردة

مواقف على الأرض
١٬٠٠٠ موقف؛ فائض للفعاليات

القسم الجنوبي — ١٬٧٠٠ م²
اللافتة وعلامة المدخل، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقاش لا غير. المرحلة الأولى: المعارض والشارع التجاري والمجموعتان المكتبيتان أ–ب. الثانية: المجموعتان المكتبيتان ج–د والقاعة.



ثلاثة مسارات
لتنفيذ المشروع

المسار (أ)

المطور يشتري ويبني.

يشتري مطور الأرض وينفذ على مرحلتين ويحتفظ بمجمع أعمال على المحور — أو يبيع المجموعات المكتبية منفردة للشركات التي تشغلها.

المسار (ب) · الموصى به

مشروع مشترك بالأرض كحصة.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ كحصة، ويمول مطور وشريك مالي البناء، مع تأجير أو بيع مسبق للمجموعات المكتبية قبل كل مرحلة.

المسار (ج)

بيع الحافة والاحتفاظ بالقلب.

تباع قطع المعارض للموزعين مقدما لتمويل الشارع التجاري والمجموعات المكتبية الأولى، ويحتفظ المطور بالمكاتب والقاعة. أقل رأس مال معرض، والواجهة تتحول إلى نقد من اليوم الأول.

المكاتب والقاعة

محتفظ بهما



تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
يقدمه المشروع للمطور؟

- **مكونات قابلة للاستثمار المستقل.** أربع مجموعات مكتبية، وصف من قطع المعارض، وقاعة مؤتمرات؛ يمكن تأجير كل منها أو بيعها مسبقا، أو الاحتفاظ بها. وبهذا يتوزع تمويل المشروع على مكوناته.
- **واجهة على طريق المطار.** امتداد بطول ١١٠ أمتار، يوفر للمعارض عنوانا لا نظير له على هذا المحور.
- **طلب قائم على التأجير المسبق.** الشركات التي توقع اتفاقيات في دمشق هذا العام هي المستأجرون المستهدفون، ومدينة المعارض التي تبعد أربعة كيلومترات توفر لقاعة المؤتمرات برنامجا من الفعاليات المرتبطة بها.
- **ارتفاعات محدودة وتنفيذ أسرع.** ثلاثة إلى خمسة طوابق، من دون النوى الإنشائية للأبراج، ومن دون مخاطر الارتفاعات المرتبطة بقرب المطار.
- **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
التنظيم لا يسمح بالاستخدام التجاري أو الوصول من الواجهة مقيد	التأكد من الاستخدام وموافقة الوصول أولا؛ إعادة تصميم قطع المعارض كمكاتب إن رفض الوصول.
إيجارات المكاتب على المحور غير مختبرة	تأجير مسبق ٤٠٪ من كل مجموعة مكتبية قبل بنائه؛ بيع المجموعات المكتبية لشاغلين مالكين حيث يبطؤ التأجير.
معروض منافس في مركز دمشق مع تقدم إعادة الإعمار	التمايز بالمعيار والمواقف والوصول إلى المطار؛ والتسليم أولا.
موثوقية الكهرباء لمستأجري المكاتب	توليد احتياطي ١٠٠٪، طاقة شمسية على المجموعات المكتبية، خطا اتصالات — الفئة (أ) تعني أنها تعمل حين تتوقف الشبكة.
استثمار قاعة المؤتمرات	عقد تأجير لمشغل مع موسم المعرض كمرساة؛ قاعة قابلة للتقسيم للمعارض والأفراح والفعاليات.
تضخم كلف البناء وظروف الاستيراد	تنفيذ على مراحل؛ عقود بمبالغ مقطوعة للواجهات والأنظمة.
المخاطر السياسية والامتثال	فحص الأطراف؛ تحكيم دولي؛ تأمين ضد المخاطر السياسية حيثما توفر.

مراجع
البيانات والأرقام

1. رويترز / عرب نيوز / الجزيرة، ٦ آب ٢٠٢٥ — توقيع ١٢ اتفاقية استثمار في دمشق، تشمل البنية التحتية والنقل والعقارات.
2. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي في دمشق؛ ومجموعات إماراتية تستكشف فرصا في السياحة والبنية التحتية والخدمات اللوجستية والخدمات والصناعة.
3. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ — الدورة ٦٣ من معرض دمشق الدولي، بمشاركة نحو ألف جهة من ٦٠ دولة؛ ومنتدى أعمال سوري تركي بمشاركة ٤٠ شركة تركية.
4. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — عودة الدفع بالبطاقات الدولية، وبلوغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦.
5. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ — تقدير تكلفة إعادة الإعمار في سوريا.
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/retail-offices

للمطورين والمشغلين والشركات الراغبة في تملك مقارها



تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار