

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) وتوزع 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 أُعدت له دراسة جدوى.

عنوان الأعمال على طريق المطار

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

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 بمبانٍ 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.

تنظر دراسة «الملتقى» إلى طريق المطار بوصفه محورًا يتحول إلى عنوان للأعمال في العاصمة. أربع مجموعات من مباني المكاتب، بارتفاع ثلاثة إلى خمسة طوابق، تحيط بحدائق مظلمة؛ 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.

الشركات تعود، وتحتاج إلى مقار

وُقِّعت في دمشق اثنتا عشرة اتفاقية بقيمة ١٤ مليار دولار أمريكي 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، ويحتاج معظم المقاولين والموردين المشاركين في إعادة إعمار تُقدر تكلفتها بنحو ٢١٦ مليار دولار أمريكي إلى معارض لمنتجاتهم.

لكن المعارض الذي يجدونه يتكون من مباني قديمة في وسط المدينة، وشقق وفلل جرى تحويلها إلى مكاتب. لا يوجد مجمع أعمال في العاصمة، ولا مكاتب من الفئة (أ) على هذا المحور. ومن يطور العرض الأول، يضع مرجعية الإيجار في السوق.

0	US\$216BN	1,000~	US\$14BN
مجمّعات أعمال أو مكاتب فئة (أ) على المحور اليوم	تقدير إعادة الإعمار — كل مقاول يحتاج مكتباً ومعرضاً	عارض من ٦٠ دولة في معرض دمشق الدولي ٢٠٢٦	اتفاقيات استثمار أُعلنت في دمشق، آب ٢٠٢٥

خمسة أسباب لا خيارها

واجهة تجارية مباشرة. ١١٠ أمتار على طريق المطار، تتيح للمعارض موقعًا يبحث عنه الموزعون في دمشق ولا يجدونه بهذا الحجم.

- بين المطار ومقر 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، بدلًا من اقتصره على موسم المعرض.
- عقار واحد، ووحدات قابلة للبيع أو التأجير المستقل. توقيع واحد لإتمام الشراء، ثم مباني 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
مجموعات مكاتب أ-د - فئة (أ)، ٣-٥ طوابق	٤٠,٠٠٠ م ² نحو ٣٤,٠٠٠ م ²	مسطحات ١,٢٠٠-٢,٠٠٠ م ² حول حدائق مظلة؛ بيع أو تأجير بالمجموعة مكاتب
المعارض - واجهة على الطريق	١٢,٠٠٠ م ²	سيارات وأثاث ومواد بناء؛ قطع تُباع أو تُؤجر منفردة
قاعة المؤتمرات والمعارض	٨,٠٠٠ م ²	قاعة ١,٥٠٠ مقعد وقاعات فرعية؛ تُؤجر لمشغل
الشارع التجاري والمطاعم والخدمات	١٠,٠٠٠ م ² نحو ٨,٥٠٠ م ² مؤجرة	العمود الفقري بين المجموعات مكاتب
المواقف	١,٨٠٠ موقف	١,٠٠٠ على الأرض و٨٠٠ في قبو تحت المجموعات مكاتب
الحدائق والشوارع والأفنية	٣٠,٠٠٠ م ² نحو	الظل والحياة بين المباني
المساحة الطابقية فوق الأرض	٧٠,٠٠٠ م ² نحو	نسبة بناء ٣٠٠,٧-٥ طوابق - رهن اختبارها مع التنظيم

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

أربع مجموعات مكتبية وشارع واحد

مجموعات مكتبية المكاتب أ-د - ٣ إلى ٥ طوابق

كل واحدة حول حديقة مظلة؛ مواقف في القبو

الشارع التجاري - العمود الفقري

مقاوم وخدمات ومصارف؛ ممشي مظلل من كل مجموعة مكتبية

قاعة المؤتمرات والمعارض

١,٥٠٠ مقعد؛ وصول الحافلات من الجنوب

المعارض - واجهة على الطريق

ظاهرة من الطريق؛ قطع منفردة

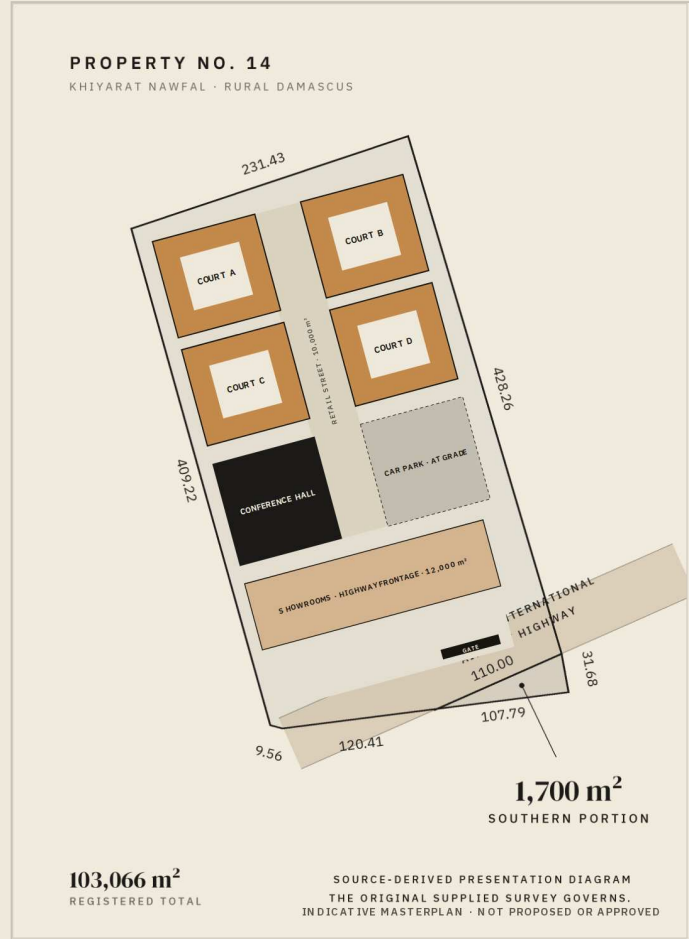
مواقف على الأرض

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 للنقل لا غير. المرحلة الأولى: المعارض
والشارع التجاري والمجموعة مكتبية أن-ب. الثانية: المجموعة مكتبية أن-ج-
د والقاعة.



كم يتطلب البناء؟

بند الكلفة	الأساس	دولار أمريكي
مجموعات مكتبية المكاتب، ٤٠,٠٠٠ م ²	٧٠٠ دولار/م ² — هيكل وقشرة فئة (أ)	28,000,000
المعارض، ١٢,٠٠٠ م ²	٥٥٠ دولار/م ² — على العظم بواجهة زجاجية	6,600,000
قاعة المؤتمرات، ٨,٠٠٠ م ²	٩٠٠ دولار/م ² — بحور واسعة ومجهزة	7,200,000
الشارع التجاري، ١٠,٠٠٠ م ²	٦٠٠ دولار/م ² — على العظم مع رواق مظلل	6,000,000
المواقف	١,٠٠٠ على الأرض بـ ٦٠٠ دولار/م ² و ٨٠٠ في القبو بـ ٣٠٠	9,180,000
الشوارع والحدائق والتنسيق	٨٠ دولار/م ² على نحو ٣٠,٠٠٠ م ²	2,400,000
المرافق	محطة تحويل وربط، مياه، معالجة صرف، إطفاء، اتصالات	4,500,000
الأتعاب المهنية والتراخيص	٨٪ من الكلفة الصلبة	5,110,000
احتياطي الطوارئ	١٠٪ من الكلفة الصلبة	6,390,000
كلفة التطوير، بدون الأرض	نحو ١٠٧٧ دولاراً لكل متر طابقي	75,380,000

الأسعار مؤشرات ٢٠٢٦ للأردن ومصر والخليج مع بدل لظروف الاستيراد في سوريا. لا تشمل تشطيب المستأجرين وكلف التمويل والضرائب.

٧٠,٠٠٠ م ²	US\$75.4M	US\$100M	مراحلتان
المساحة الطابقية، أربعة مكونات	كلفة التطوير بدون الأرض	الكلفة الشاملة مع الأرض بالسعر المطلوب	المعارض والمجموعة مكتبية أن-ب أولاً، ثم ج-د والقاعة

ثلاثة

مسارات تنفيذ المشروع

في مسار الشراء المباشر، يشتري المطور الأرض بالسعر المطلوب وينفذ المشروع على مرحلتين، ثم يحتفظ بمجمع الأعمال على محور المطار، أو يبيع مجموعات المباني منفردة للشركات التي تشغلها.

«الملتقى» مشروع مدر للدخل، مع إمكانية بيع المعارض الواقعة على واجهته. تفترض الدراسة إيجارات سنوية قدرها ٢٠٠ دولار أمريكي للمتر المربع من المكاتب، و١٥٠ دولارًا للمعارض، و٢٨٠ دولارًا لمحال الشارع التجاري، وصافي إيجار قدره ٧٥ دولارًا لقاعة المؤتمرات بموجب عقد مع المشغل. وتتراوح نسب الإشغال المفترضة بين ٨٥٪ و ٩٠٪. وتقع هذه القيم ضمن النطاق المتوسط مقارنة بعمّان والقاهرة، في غياب معيار مقارن في دمشق لعدم توافر عقارات مماثلة. ويبلغ صافي الدخل التشغيلي السنوي، بعد استقرار التشغيل وفي السيناريو الأساسي، نحو ٩,١ مليون دولار أمريكي، مع اختبار النتائج بين ٨٠٪ و ١٢٠٪ من هذا السيناريو. وبدلاً من تأجير المعارض، يمكن بيع قطعها بسعر يقارب ١,٥٠٠ دولار أمريكي للمتر المربع، بإجمالي يقارب ١٨ مليون دولار؛ وهذا هو المسار (ج).

المسار (أ)

المطور يشتري ويبني.

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

9.0%

العائد على الكلفة الشاملة عند الأساس

US\$100M

الكلفة الشاملة

المسار (ب) - الموصى به

مشروع مشترك بالأرض كحصة.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ بالسعر المطلوب كحصة — نحو ٢٥٪ من الكلفة الشاملة — ويمول مطور وشريك مالي البناء، مع تأجير أو بيع مسبق للمجموعات مكتبية قبل كل مرحلة.

12.0%

العائد على الكلفة النقدية عند الأساس

25%

حصة البترا

المسار (ج)

بيع الحافة والاحتفاظ بالقلب.

تُباع قطع المعارض للموزعين مقدماً (نحو ١٨ مليون دولار) لتمويل الشارع التجاري والمجموعات مكتبية الأولى، ويحتفظ المطور بالمكاتب والقاعة. أقل رأس مال معروض، والواجهة تتحول إلى نقد من اليوم الأول.

US\$18M

مبيعات قطع المعارض

المكاتب والقاعة

محتفظ بهما

الدخل مقابل الأساس	صافي الدخل التشغيلي	العائد على الكلفة الشاملة (١٠٠,٤ مليون)	العائد على الكلفة النقدية، الأرض كحصة (٧٥,٤ مليون)	% القيمة عند رسملة ٨,٥
80%	US\$7.3M	7.2%	9.6%	US\$85M
90%	US\$8.2M	8.1%	10.8%	US\$96M
100% - الأساس	US\$9.1M	9.0%	12.0%	US\$107M
110%	US\$10.0M	9.9%	13.2%	US\$117M
120%	US\$10.9M	10.8%	14.4%	US\$128M

صافي الدخل مستقر (السنة ٣)، غير مرفوع مالياً، بعد الكلف غير القابلة للاسترداد. لا توجد أدلة مقارنة في دمشق؛ الغاية من الجدول هي الحسابية. دراسة جدوى - الملتقى - البترا

ما الذي يقدمه المشروع للمطور؟

- مكونات قابلة للاستثمار المستقل. أربع مجموعات مكتبية، وصف من قطع المعارض، وقاعة مؤتمرات؛ يمكن تأجير كل منها أو بيعها مسبقاً، أو الاحتفاظ بها. وبهذا يتوزع تمويل المشروع على مكوناته.
- واجهة على طريق المطار. امتداد بطول ١٠ أمتار، يوفر للمعارض عنواناً 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 برنامجاً 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. بتراً مستعدة لقبول حصة في المشروع بدلاً من النقد، بما يخفض رأس المال الذي يحتاج المطور إلى توفيره عند الانطلاق بمقدار الربع.

ما الذي قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
التنظيم لا يسمح باستخدام التجاري أو الوصول من الواجهة مقيّد	التأكد من الاستخدام وموافقة الوصول أولاً؛ إعادة تصميم قطع المعارض كمكاتب إن رُفض الوصول.
إيجارات المكاتب على المحور غير مختبرة	تأجير مسبق ٤٠٪ من كل مجموعة مكتبية قبل بنائه؛ بيع المجموعات مكتبية لشاغليها مالكيها حيث يبطئ التأجير.
معروض منافس في مركز دمشق مع تقدّم إعادة الإعمار	التمايز بالمعيار والمواقف والوصول إلى المطار؛ والتسليم أولاً.
موثوقية الكهرباء لمستأجري المكاتب	توليد احتياطي ١٠٠٪، طاقة شمسية على المجموعات مكتبية، خطا اتصالات – الفئة (أ) تعني أنها تعمل حين توقف الشبكة.
استثمار قاعة المؤتمرات	عقد تأجير لمشغل مع موسم المعرض كمرسلة؛ قاعة قابلة للتقسيم للمعارض والأفراح والفعاليات.
تضخم كلف البناء وظروف الاستيراد	احتياطي ١٠٪؛ تنفيذ على مراحل؛ عقود بأسعار ثابتة للواجهات والأنظمة.
المخاطر السياسية والامتنال	فحص الأطراف؛ تحكيم دولي؛ تأمين ضد المخاطر السياسية حيثما توفّر.

مراجعات البيانات والأرقام

- رويتز / عرب نيوز / الجزيرة، ٦ آب ٢٠٢٥ — توقيع ١٢ اتفاقية استثمار في دمشق بقيمة إجمالية تبلغ ١٤ مليار دولار أمريكي، تشمل البنية التحتية والنقل والعقارات. ↗
- عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي في دمشق؛ ومجموعات إماراتية تستكشف فرصاً في السياحة والبنية التحتية والخدمات اللوجستية والخدمات والصناعة. ↗
- 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. ↗
1. رويتز / عرب نيوز / الجزيرة، ٦ آب ٢٠٢٥ — ١٢ اتفاقية بقيمة ١٤ مليار دولار في دمشق. ↗
 2. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ الخدمات والصناعة ضمن القطاعات المستهدفة. ↗
 3. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ — معرض دمشق الدولي ٦٣ بنحو ألف جهة من ٦٠ دولة؛ منتدى أعمال سوري تركي بأربعين شركة. ↗
 4. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — عودة مدفوعات البطاقات الدولية؛ ٣,٥٢ مليون وافد. ↗
 5. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ — تقدير إعادة الإعمار ٢١٦ مليار دولار. ↗
 6. وزارة الخارجية الأمريكية — إلغاء العقوبات الشاملة وقانون قيصر. ↗
- أرقام التكلفة والإيرادات افتراضات دراسة أعتمتها 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، ومكونات المشروع، والمخطط العام، وميزانية التطوير، ونموذج الدخل، وثلاث صيغ للاستثمار مع تحليل الحساسية والمخاطر، وخطوات العناية الواجبة. النسخة الحالية متاحة بالإنجليزية.

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 والمشغلين 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 ومالية مستقلة قبل أي قرار.

تسلسل العناية الواجبة

#	الخطوة
01	اتفاقية سرية
02	غرفة البيانات — الملكية والمخطط المساحي والوثائق
03	زيارة الموقع
04	تأكيد الاستخدام المسموح والوصول وساعات 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