

Property

SEP 2025

MIDDLE EAST

القطاع العقاري
في سوريا..
بين تحديات
الواقع وفرص
إعادة الإعمار



الفهرس

افتتاحية	03
الخسائر التي طالت قطاع البناء في سوريا	04
تكلفة إعادة الإعمار	09
متطلبات إعادة الإعمار	16
الأولويات والتحديات	18
السكن العشوائي	22
لماذا الاستثمار في سوريا؟	24
واقع قطاع البناء	28
تكاليف البناء	32
الخاتمة	42

التنمية الاقتصادية والاجتماعية. فالحكومة الحالية تتبنى نهجًا أكثر انفتاحًا، قائمًا على تشجيع الاستثمارات وتحريك عجلة البناء مجددًا، بما يعيد الثقة إلى السوق العقارية ويمنح السوريين أملًا بعودة الحياة إلى مدنهم ومناطقهم. وفي هذا السياق، يبرز القطاع العقاري كركيزة أساسية، ليس فقط لتوفير السكن، بل أيضًا كمحرك للنشاط الاقتصادي ورافعة للتنمية في المرحلة المقبلة.

وانطلاقًا من هذا السياق، يأتي هذا التقرير الذي عمل عليه فريق "بروبرتي ميدل إيست" ليقدم قراءة تحليلية لواقع القطاع العقاري السوري، مستندًا إلى ما توافر من بيانات صادرة عن المكتب المركزي للإحصاء في سوريا، إضافة إلى بيانات أممية أخرى، مع استعراض مسار القطاع قبل عام 2011، وما شهده من تحولات خلال سنوات الحرب حتى عام 2024. كما يتناول التقرير تقديرات حجم الأموال اللازمة لإعادة الإعمار، ويعرض أبرز الاتفاقيات والمشروعات التي تم الإعلان عنها في ظل حكومة دمشق الجديدة، فضلًا عن تسليط الضوء على الفرص الاستثمارية الواعدة والتحديات التي ينبغي العمل على تجاوزها لبناء مستقبل أكثر استقرارًا وازدهارًا.

شهد القطاع العقاري في الجمهورية العربية السورية خلال السنوات الأربع عشرة الماضية تراجعًا حادًا وغير مسبوق، نتيجة ما خلفته سياسات النظام السابق من دمار واسع طال البنية التحتية والقطاع السكني ومختلف الأصول العقارية الأخرى. فقد أدت العمليات العسكرية آنذاك إلى تدمير أو تضرر ما يقارب مليوني مسكن، ونزوح أكثر من سبعة ملايين شخص، سواء داخل البلاد أو إلى الخارج، إضافة إلى تهجير قسري طال مئات الآلاف من الأسر. كما تضررت المنشآت الصناعية والتجارية والخدمية، مما ألقى بظلال ثقيلة على الاقتصاد الوطني وعمق أزمة السكن والمعيشة بفعل السياسات الممنهجة للنظام السابق.

وعلى الرغم من حجم الكارثة، لم تبادر حكومة النظام السابق إلى إجراء مسوحاتٍ شاملةٍ لتقدير الأضرار والخسائر، واقتصر الأمر على بعض الأرقام الإجمالية التقريبية الصادرة عن المؤسسة العامة للإسكان. كما صدرت تقديرات أممية، وأخرى عن مؤسسات مالية دولية، لكنها بقيت في مجملها بياناتٍ تقريبيةٍ.

اليوم، ومع دخول البلاد مرحلةٍ جديدةٍ بعد التحرير، تتجه الأنظار إلى إعادة الإعمار كأحد أهم أولويات





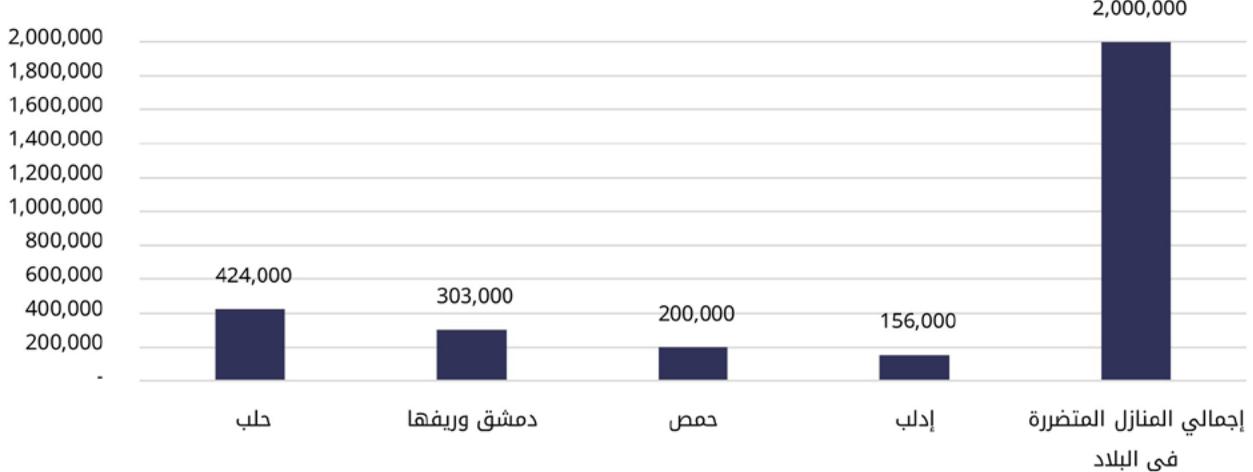
معرة النعمان، في محافظة إدلب (AFP)

خسائر قطاع البناء في سوريا على مدى 14 عامًا

وقدّرت الأمم المتحدة في أبريل 2025 حجم الأضرار التي طالت الأبنية السكنية في سوريا بنحو مليوني مسكن متضرّر بنسب متفاوتة، وفق ما أوضحه الأمين العام المساعد لبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي. وتشير التقديرات إلى أن نحو 19% من هذه المساكن، أي ما يقارب 375 ألف مسكن، قد دُمرت بشكل كامل، بينما تعرّضت النسبة المتبقية لأضرارٍ جزئيةٍ أو تحتاج إلى ترميمٍ وخدماتٍ أساسيةٍ لإعادة صلاحيتها للسكن.

تكبّد قطاع البناء في سوريا خسائر جسيمة طالت مراكز المدن والبلدات، وبعض القرى في معظم المحافظات السورية. وحتى تاريخه، لا تتوافر إحصاءات حكومية رسمية دقيقة حول حجم الأضرار التي لحقت بهذا القطاع، باستثناء بعض التقديرات الإجمالية الصادرة سابقًا عن جهات حكومية، أو عن مؤسساتٍ ماليةٍ دولية، ومنظماتٍ عالميةٍ مثل لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا (الإسكوا).

المحافظات الأكثر تعرّضًا للدمار خلال الحرب في سوريا



احتساب المرخصة والخواوية والعشوائية. وبذلك، يرتفع إجمالي عدد المساكن في سوريا إلى نحو 6 ملايين مسكن.

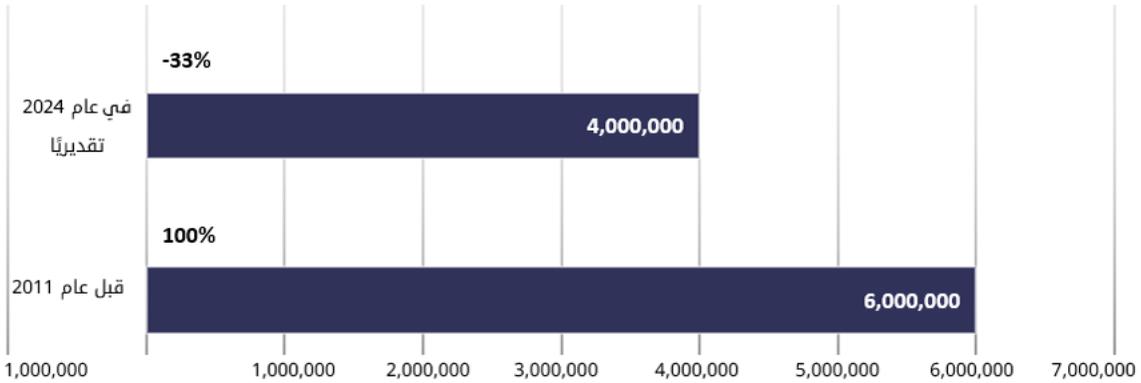
وبالاستناد إلى تقديرات البنك الدولي للإنشاء والتعمير، فإن نسبة المباني التي تضررت نتيجة الحرب تصل إلى 28.3% من إجمالي عدد المساكن في كافة المحافظات السورية.

أما تقديرات لجنة "الإسكوا" لعام 2018، فتشير إلى أن محافظة حلب سجّلت أعلى نسبة دمار بلغت 21% من إجمالي المباني المتضررة (نحو 424 ألف مسكن)، تلتها دمشق وريفها بنسبة 15.5%، ثم حمص بنسبة 10%، وإدلب بنسبة تقارب 7.8%.

أما البنك الدولي للإنشاء والتعمير، فقد بيّن في عام 2018 أن خسائر القطاع السكني منذ بداية الثورة عام 2011 وحتى نهاية عام 2017 بلغت نحو 1.7 مليون مسكن متضرر، من أصل 5.48 مليون مسكن في سوريا (المرخصة والخواوية والعشوائية)، وفق بيانات المؤسسة العامة للإسكان لعام 2021، باستثناء المساكن الموجودة في محافظتي الرقة وإدلب لم يتم احتسابها.

ووفقاً لبيانات المجموعة الإحصائية الصادرة عن المكتب المركزي للإحصاء في سوريا لعام 2024*، بلغ عدد المساكن في محافظتي الرقة وإدلب نحو 408 آلاف مسكن (دون احتساب المساكن العشوائية)، مع تقدير العدد الإجمالي بما يقارب 520 ألف مسكن عند

نسبة التغيرات التي طالت عدد المساكن الصالحة للسكن في سوريا خلال الفترة 2011 - 2024



مخيم اليرموك - دمشق (AFP)

* قَدَّر المكتب المركزي للإحصاء عدد المساكن في سوريا عام 2011 بنحو 4,128,941 مسكناً دون احتساب مساكن السكن العشوائي، وبحسب الدراسات الرسمية، تتراوح نسبة السكن العشوائي في البلاد تقريباً بين 25-30% من إجمالي عدد المساكن النظامية، وبالتالي فإن إجمالي عدد المساكن المرخصة أصولاً والعشوائية يمكن أن يصل إلى 5,928.941 مسكناً، وهذا يتقارب مع تقديرات المؤسسة العامة للإسكان في عام 2021 بعد إضافة العدد التقريبي لمساكن محافظتي الرقة وإدلب لها.



محيط قلعة حلب المدرجة على لائحة يونسكو للتراث العالمي (AFP)

تقديرات أممية لحجم الأضرار في المحافظات السورية

للسكن حالياً. ويمكن إعادة تأهيلها من جديد ولكن بتكلفةٍ ووقتٍ كبيرين؛ حيث تحتاج المرافق الخدمية فيها إلى إعادة تأهيل بشكلٍ كامل. وبلغت نسبة هذا المستوى من الضرر 35.69% من إجمالي عدد المساكن التي تم مسحها.

الأبنية المدمرة جزئياً هي الأقل دماراً من بين المستويات الثلاثة التي صنّفها التقرير، وبلغت نسبتها 36.48% من إجمالي عدد المساكن التي تمّ مسحها.

المدروسة من هذه المحافظات إلى ثلاثة مستويات:

الأبنية المدمرة كلياً

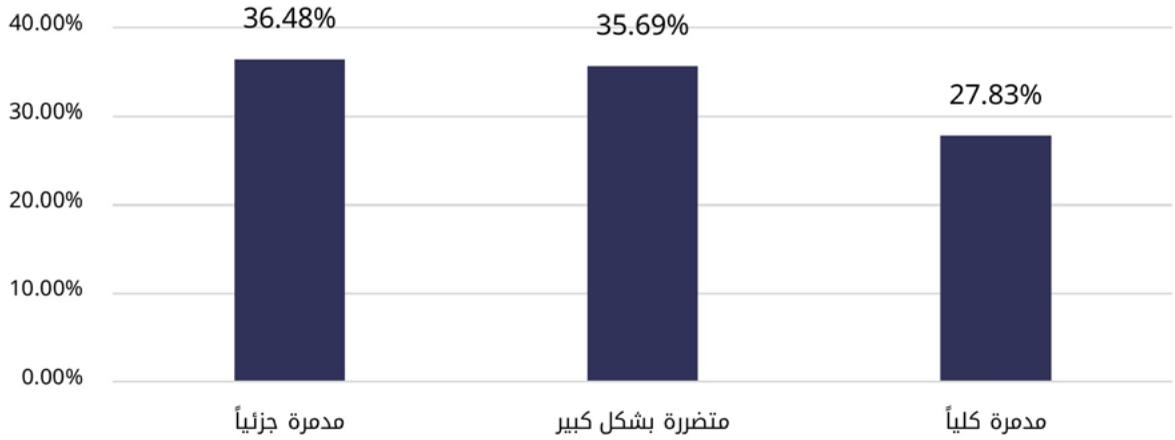
هي الأبنية التي لا يمكن إعادة ترميمها، بل تحتاج إلى إزالة وإعادة بناء جديد. وبلغت نسبة هذا المستوى من الدمار 27.83% من إجمالي عدد المساكن التي تمّ مسحها.

الأبنية المتضررة بشكل كبير

هي الأبنية التي تعرضت لضرباتٍ صاروخيةٍ أو قذائف، وهي غير صالحة

صدرت بعض التقارير الدولية التي درست حجم الأضرار في مناطق محدّدة من بعض المحافظات السورية، بالاعتماد على صور الأقمار الصناعية. وأشار أحد التقارير الصادرة عام 2019 إلى دراسة حجم الأضرار التي طالت عدداً من المناطق السكنية في ثماني محافظات هي: (دمشق وريفها - حلب وريفها - الرقة - حمص - حماة - دير الزور - درعا - إدلب)، وصنّف التقرير حجم الأضرار التي طالت المناطق

نسبة الأضرار التي طالت الأبنية السكنية في عددٍ من المحافظات السورية الأكثر تعرُّضًا للقصف خلال الحرب حسب درجة الضرر



وبلغ عدد الأبنية التي شملها المسح ضمن تقرير (United Nations Institute for Training and Research) قرابة 133,286 مبنى، كانت موزعة على المحافظات كما يلي:

الرقّة
مبنى 16,515

حلب وريفها
مبنى 37,116

دمشق وريفها
مبنى متضرراً 44,84

دير الزور
مبانٍ 6,405

حماة
مبنى 10,529

حمص
مبنى 14,954

حلب
مبنى 1,415

درعا
مبانٍ 1,503

التقرير. ومع ذلك، يمكن اعتبار هذه الأرقام مؤشراً أولياً على حجم الدمار الهائل الذي خلفه النظام السابق وحلفاؤه في البلاد على مدار السنوات الماضية.

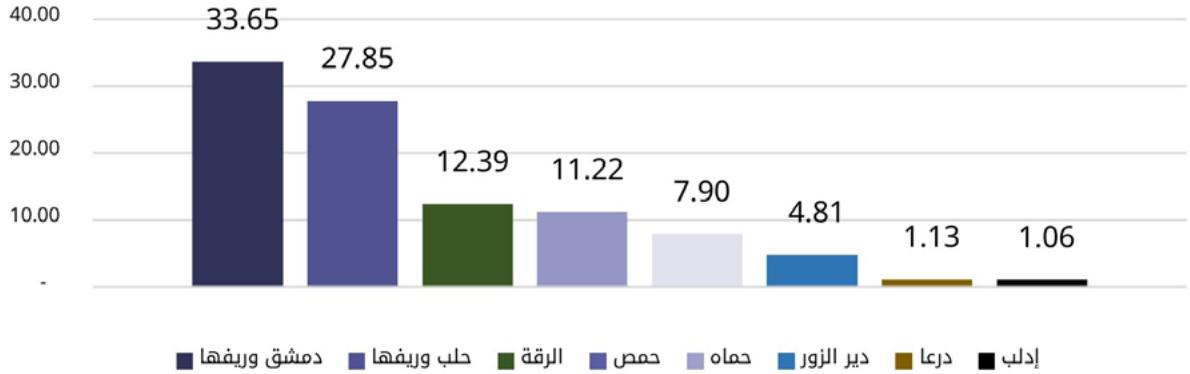
البيانات جميع المناطق الإدارية. فعلى سبيل المثال، في محافظة "حلب" توجد أضراراً كبيرة في مدن: (الباب، دير حافر، وجرابلس)، إضافة إلى الريفين الجنوبي والغربي، وهي مناطق لم تُدرج ضمن

الأرقام السابقة تُمَثِّل تقديرات لحجم الأضرار في أكثر المناطق تضرراً، مع ملاحظة أنها لا تشمل جميع المناطق التي تعرّضت للدمار خلال الحرب، وحتى على مستوى المحافظة الواحدة، لم تغط



بلدة جوبر (AFP)

نسبة الأضرار التي طالت كل محافظة من المحافظات التي شملها التقرير



ويبيّن الجدول الآتي حجم الأضرار التي تفتت الإشارة إليها وفقاً لتوزيعها على المحافظات والمناطق الأكثر تضرراً من الصراع، وفق ما تمّ ذكره في التقرير.

المحافظات الأكثر دماراً لجهة عدد المباني السكنية

المحافظة	مدقّرة كلياً	متضررة بشكل كبير جداً	مدقّرة جزئياً	الإجمالي
محافظة دمشق وريفها	مخيّم اليرموك والحجر الأسود	1765	1615	5489
	الزبداني	1251	1454	3364
	الغوطة الشرقية	13661	11122	34136
	النشائية	778	335	1860
الرقة	مدينة الرقة	3962	5493	12781
	عين العرب	1169	872	3247
	الطبقة	128	152	487
حلب	مدينة حلب	14680	16269	35722
	عفرين	26	103	196
	منبج	412	502	1198
إدلب	311	418	686	1415
حمص	مدينة حمص	5750	4946	13778
	القريتين	190	256	525
	تدمر	112	494	651
درعا	224	498	781	1503
حماه	9459	404	666	10529
دير الزور	1161	2370	2874	6405
الإجمالي	37092	47574	48620	133286

تقديرات تكلفة إعادة الإعمار في سوريا

الجديدة"، على حدّ وصفه، قد تتجاوز تريليون دولار.*

وفي مطلع عام 2025، قدّر صندوق النقد الدولي تكلفة إعادة الإعمار في سوريا بنحو 400 مليار دولار.

ووفقًا للتقديرات الأمامية، توزعت تكاليف إعادة الإعمار على مختلف القطاعات الاقتصادية؛ حيث استحوذ القطاع العقاري على النسبة الأكبر بنحو 37% من إجمالي التمويل المطلوب، يليه القطاع الصناعي بنسبة 25%، ثم قطاع الخدمات بنسبة 15%، والخدمات العامة بنسبة 8%، والنقل والمواصلات بنسبة 6%، وأخيرًا الخدمات المالية بنسبة 4%.

إعمار البنية التحتية في سوريا بنحو 400 مليار دولار، بينما قدّر البنك الدولي للإنشاء والتعمير التكلفة ما بين 400 - 600 مليار دولار لتشمل مختلف الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية. وفي ديسمبر 2021، صرّح المبعوث الروسي الروسي ألكسندر لافرنتييف بأن التكلفة قد تبلغ نحو 800 مليار دولار، في حين قدّر الأمين العام لجامعة الدول العربية الكلفة بحوالي 900 مليار دولار*.

أما أحدث التقديرات الرسمية، فقد جاءت على لسان وزير الاقتصاد والصناعة السوري، محمد نضال الشعار، خلال جلسة حوارية في اليوم الثالث لقمّة الإعلام العربي 2025 في دبي؛ حيث أشار إلى أن تكلفة إعادة إعمار "سوريا

صدرت العديد من التقارير الأمامية التي قدّرت تكلفة إعادة الإعمار في سوريا تقديرات أوليّة، وذلك في ظل غياب بيئة مناسبة لإجراء المسوحات الميدانية اللازمة لتحديد حجم الأضرار بدقة، إضافةً إلى امتناع حكومة النظام السابق عن إصدار بيانات تفصيلية وموثوقة حول الخسائر التي طالت مختلف القطاعات الاقتصادية؛ ما جعل الأرقام المتوافرة محدودةً ومجرّاة، باستثناء بعض القطاعات التي أفصحت مؤسساتها عن حجم خسائرها، مثل قطاعي الكهرباء والنفط، والتي يمكن الاستناد إليها في احتساب تقديرات تقريبية للتكلفة.

ففي عام 2018، قدّرت الأمم المتحدة التكلفة الأولية لإعادة

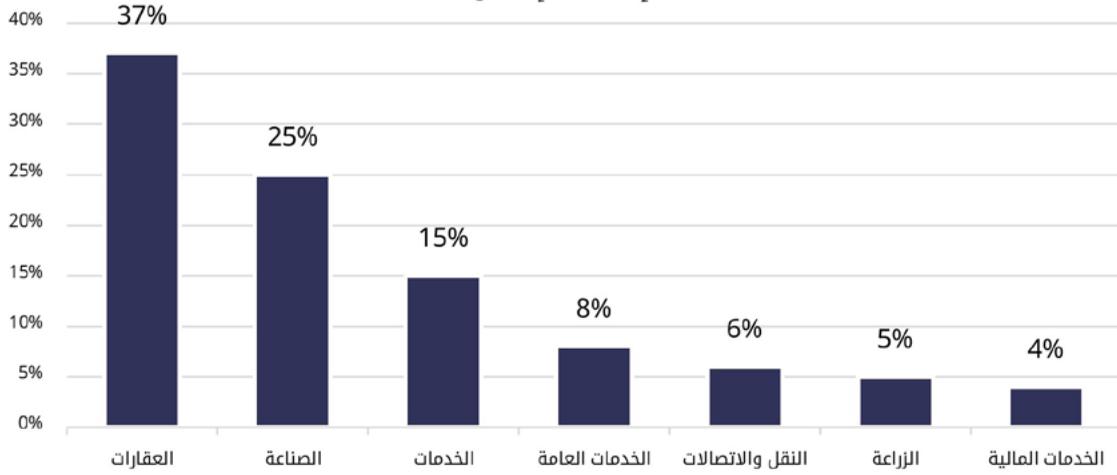


وزير الاقتصاد والصناعة السوري الدكتور محمد نضال الشعار

*كلفة إعادة إعمار سوريا.. تقديرات متفاوتة تعكس حجم الدمار، سكاى نيوز عربية، 9 ديسمبر 2024

*وزير الاقتصاد والصناعة: تريليون دولار لبناء سوريا الجديدة، 28 مايو 2025

النسبة المئوية لحصة القطاعات الاقتصادية من التكلفة التقديرية لإعادة الإعمار



كما يتطلب الأمر استثمارات لإعادة بناء الثقافة والعقلية العامة، وإصلاح الإطار التشريعي لكافة الوزارات والمؤسسات، بما يضمن أن تكون إعادة البناء شاملة من النواحي العمرانية، والاجتماعية، والمؤسسية على حدٍ سواء، وهو ما يُضيف أعباء مالية إضافية على إجمالي التكلفة.

والمستوصفات، ودور العبادة، وغيرها. وتشير بعض الدراسات إلى أن عملية إعادة الإعمار لا تقتصر على الجانب المادي والعمراني فقط، بل تشمل أيضًا إعادة الإعمار المجتمعي غير المادي، وهو ما يتطلب جهودًا مكثفة لإعادة السكان إلى مساكنهم، في ظل نزوح أعدادٍ كبيرةٍ منهم إلى مناطق أخرى.

وبالرغم من تباين التقديرات الخاصة بتكلفة إعادة الإعمار في سوريا، إلا أنها تتفق في مجملها على أن القطاع العقاري تكبّد أعلى نسبة من الدمار؛ إذ يستحوذ وحده على ما يزيد على 37% من إجمالي تكلفة إعادة الإعمار، وذلك بسبب حجم الأضرار الكبيرة التي لحقت بالبنية التحتية خلال سنوات الحرب، فضلًا عن المرافق الخدمية الحيوية الأخرى مثل المدارس،



مدينة حمص (AFP)

خبير اقتصادي: إعادة الإعمار تستهدف 11 قطاعًا ومجالًا حيويًا



مدينة حلب (AFP)

بالبلاذ، ويأتي في مقدمتها القطاع السكني المرتبط مباشرة بملف عودة اللاجئين؛ حيث يستحوذ المجالان معًا على نحو 48% من إجمالي التكلفة التقديرية. ويعود ذلك إلى أن عودة الأسر المهجرة واللاجئة — والتي يُقدَّر عددها بنحو 6 ملايين نسمة — تحتاج وسطياً إلى 10 آلاف دولار لكل أسرة، وفق تقديرات برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP).

وبناءً على تقديرات عدة مؤسسات دولية، يرى د. علي محمد أن أكثر القطاعات الاقتصادية تكلفة خلال مرحلة إعادة الإعمار هي قطاع المساكن ودعم عودة اللاجئين. ووفقاً لرأيه، يحتاج هذان القطاعان إلى نحو 48% من المبالغ المخصصة لإعادة الإعمار. أما بقية القطاعات، فتوزعت النسب كما يلي: الكهرباء 20%، والزراعة 14%، كما هو موضح في الشكل الآتي:

وشدّد على أن أول مفاتيح الإعمار يتمثل في تحقيق الاستقرار ورفع العقوبات الاقتصادية — وهي خطوات بدأت فعلياً — إلى جانب استعادة العلاقات الدبلوماسية مع دول العالم، والتي شهدت أيضاً بداية حقيقية في الفترة الأخيرة.

ويرى د. علي محمد أن التقديرات الدولية لتكلفة إعادة الإعمار لا تزال متباينة؛ إذ تتراوح بين 400-900 مليار دولار أمريكي، تبعاً لما إذا كانت ستقتصر على القطاعات الأساسية فقط، أو ستتوسع لتشمل برامج الدعم الاقتصادي، واستعادة عمل المؤسسات، وإصلاحها، وحساب الخسائر غير المباشرة مثل الفرصة الضائعة للناتج المحلي.

وبناءً على التقاطعات بين التقديرات الأممية، يؤكد أن عملية الإعمار تستهدف بالدرجة الأولى 11 قطاعاً ومجالاً حيويًا للنهوض

وحول ملف إعادة الإعمار في سوريا، يرى الخبير الاقتصادي السوري د. علي محمد أن مناقشة هذه المسألة وتكاليدها يجب أن تنطلق من منظور شامل يأخذ في الاعتبار جميع الجوانب المرتبطة بعملية الإعمار من جهة، والخسائر التي لحقت بالاقتصاد السوري على مدى 14 عامًا من جهة أخرى، وذلك تمهيداً لوضع الأسس الأولى للشروع في هذه العملية.

وأوضح في تصريحاته لـ "بروبرتي ميدل إيست" أن تعليق العقوبات الأمريكية ورفع العقوبات الأوروبية عن سوريا حالياً يفتح نافذة أكبر من أي وقت مضى لانطلاق ورشة إعادة الإعمار؛ الأمر الذي يفرض على جميع المنظمات والمراكز المعنية تكثيف جهودها؛ لتوثيق حجم الأضرار والدمار الذي أصاب سوريا كدولة واقتصاد؛ بهدف الوصول إلى تقدير واقعي للتكلفة الفعلية وترتيب الأولويات.

النسبة المئوية لحصة كل قطاع أو مجال من إجمالي تكاليف إعادة الإعمار في سوريا



الصديقة أو على شكل وئح، وإن كانت الأرقام المتوقعة منها ليست كبيرة، إضافةً إلى القروض التي يمكن الحصول عليها من مؤسسات التمويل الدولية، إلا أن قيمتها ستكون محدودة؛ نظرًا لاشتراطها ضمانات ائتمانية. ويؤكد أن المصدر الأهم يتمثل في الاستثمارات الأجنبية، عبر إعادة إطلاق الاقتصاد السوري، وجذب رؤوس الأموال الخارجية، وهو المسار الذي بدأت الحكومة السورية الجديدة العمل عليه بالفعل؛ حيث نجحت في توقيع اتفاقيات استثمارية مع عدد من الدول بقيمة تقارب 36 مليار دولار أمريكي تغطي مجالات اقتصادية متنوعة.

وسطيًا إلى 30 ألف دولار (شاملة البنية التحتية الأساسية)؛ ما يجعل التكلفة التقديرية الإجمالية لهذا البند تقارب 60 مليار دولار أمريكي.

إصلاح المؤسسات

يشمل هذا الجانب إعادة تأهيل وإصلاح المؤسسات السيادية والخدمية من مختلف النواحي المادية وغير المادية، بما في ذلك المصرف المركزي، والوزارات، وسائر الهيئات الحكومية، بتكلفةٍ تقديرية تصل إلى نحو 3 مليارات دولار أمريكي.

مصادر تمويل إعادة الإعمار

ويرى الخبير الاقتصادي د. علي محمد أن تغطية تكاليف إعادة الإعمار يمكن أن تتم عبر مزيج من المصادر، تشمل المساعدات الدولية المقدّمة من الدول

دعم عودة اللاجئين والقطاع السكني

يُشكّل ملف عودة اللاجئين والقطاع السكني أكبر بنود تكلفة إعادة الإعمار؛ إذ تشير تقديرات برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (UNDP) إلى أن عودة الأسر المهجرة واللاجئة، والتي يُقدّر عددها بنحو 6 ملايين نسمة، تحتاج وسيطيًا إلى نحو 10 آلاف دولار لكل أسرة، أي ما يعادل نحو 60 مليار دولار أمريكي.

كما تُقدّر تكلفة إعادة بناء المساكن والشقق بما نسبته 60% من إجمالي التكلفة الكلية لإعادة الإعمار؛ نظرًا لحجم الدمار الكبير الذي طال هذا القطاع. وتختلف التقديرات حول عدد المساكن المتضررة كليًا أو جزئيًا، إلا أن الأرقام قد تصل إلى 2 مليون وحدة سكنية، تحتاج كل منها

31.745 مليار دولار أمريكي تكلفة إعادة بناء المساكن المتضررة

استنادًا إلى البيانات المفتوحة والتصريحات الأسمية حول حجم الأضرار التي لحقت بقطاع السكن في سوريا، وبحسب التقديرات الأولية الصادرة عن الجهات الحكومية الرسمية، قدّرت "بروبرتي ميدل إيست" التكلفة الأولية لإعادة بناء المساكن المدمرة خلال الحرب بأكثر من 30 مليار دولار أمريكي، وذلك دون احتساب ثمن الأرض أو تكاليف البنى التحتية المرتبطة بها، وكذلك دون إدراج تكلفة إعادة بناء المؤسسات الخدمية الأخرى مثل المدارس، والمستوصفات، ومراكز الخدمات، ودور العبادة، وغيرها. وقد تم احتساب هذه التكلفة بناءً على أعمال البناء من الناحية الإنشائية، وأعمال الإكساء أو الترميم، مع استبعاد الخسائر المتعلقة بالمستلزمات أو المعدات أو الأثاث المنزلي. كما جرى تحديد التكلفة وفق تقسيم المساكن حسب درجة الضرر المتوقعة:

أولاً - الأبنية المدمرة كلياً

- وفقاً للإحصائيات الصادرة عن المؤسسات الدولية، والتي تشمل جميع المحافظات السورية، يبلغ عدد المساكن المدمرة بشكلٍ كاملٍ نحو 375 ألف مسكن. ويتطلب إعادة بناء هذا النوع من المساكن تنفيذ مجموعةٍ من الخطوات الأولية، أبرزها:
- **ترحيل الأنقاض** على نفقة الجهات الإدارية المختصة، دون تحميل أصحاب المساكن أي تكاليف.
- **تأمين البنية التحتية الأساسية** اللازمة للبناء، مثل شبكات الصرف الصحي، والمياه، والكهرباء، وغيرها.
- **إعفاء أصحاب المساكن من الرسوم** المرتبطة بتراخيص البناء وجميع الإجراءات الإدارية اللازمة لبدء عملية الإعمار بعد إزالة الأنقاض.
- وبعد استكمال هذه الخطوات، يمكن البدء بإعادة الإعمار؛ حيث تُقدَّر تكلفة إعادة بناء المسكن الواحد وفق المعادلة التالية:

$$\text{تكلفة بناء المتر الطابقي} \times \text{متوسط مساحة المسكن (100م}^2) \times \text{عدد المساكن} \\ = 262.9 \times 100 \times 375000 = 9,858,750,000 \text{ دولار أمريكي}$$

ثانياً - المساكن المتضررة جزئياً

- يبلغ عدد المساكن المتضررة جزئياً قرابة 1.6 مليون مسكن، بحسب التقديرات الأسمية، ولأن تحديد نسب الأضرار بدقة لكل مجموعة من هذه المساكن أمرٌ معقّد (كّلي أو جزئي أو متوسط)، ويمكن افتراض أن متوسط نسبة الضرر في بقية المساكن يبلغ نحو 50%. وبناءً عليه، يمكن احتساب تكلفة إعادة إعمار هذه المساكن المتضررة جزئياً باستخدام المعادلة التالية:

$$\text{تكلفة بناء المتر الطابقي} \times \text{متوسط مساحة المسكن (100م}^2) \times \text{نسبة الضرر (50\%)} \times \text{عدد المساكن} \\ = 262.9 \times 100 \times (50\%) \times 1,665,000 = 21,886,425,000 \text{ دولار}$$



مدينة دوما في الغوطة الشرقية بدمشق (AFP)

تكلفة إعادة إعمار المساكن وتفاوتها بين المحافظات

الذي ينعكس على تفاوت تكاليف البناء السكني بين هذه المحافظات وغيرها، ليس فقط تبعًا لاختلاف نسب الأضرار، وإنما أيضًا نتيجة عوامل أخرى مثل اختلاف أسعار مواد البناء، وتكاليف اليد العاملة، وحجم الطلب والعرض في كل محافظة، وفقًا لكلام المهندس الاستشاري محمد العويس، عضو لجنة الهندسة الاقتصادية وهندسة الإدارة في نقابة المهندسين بدمشق، الذي يوضح أن أسباب هذا التفاوت تعود إلى العوامل التالية:

مجرد إعادة البناء كما كان؛ إذ تتجه الرؤية إلى التخطيط العمراني الحديث وتحسين البنية السكنية، بما يلبي الاحتياجات المستقبلية، وهو ما يعني أن التكاليف مرشحة للارتفاع وربما التضاعف. ويعود ذلك إلى أن إعادة الإعمار اليوم لا تقتصر على ترميم الماضي، بل تتطلب تصميمًا وتنفيذًا أكثر تطورًا وجودة.

كما يتباين حجم الدمار بين المحافظات السورية؛ حيث تركزت النسب الأعلى في حلب وريفها، وحمص، وإدلب، وريف دمشق؛ الأمر

وبناءً على التقديرات، يبلغ إجمالي تكلفة إعادة بناء المساكن في سوريا نحو 31.745 مليار دولار أمريكي، وهذه الكلفة تقتصر فقط على أعمال الإنشاء للمساكن، دون احتساب تكاليف البنى التحتية المرافقة أو قيمة الأراضي أو الخدمات الأخرى المرتبطة. ويستند هذا التقدير إلى فرضية أن إعادة الإعمار ستتم وفق المخططات والمواصفات التي كانت قائمة قبل الحرب.

غير أن ما يُؤمّل في المرحلة المقبلة يذهب إلى ما هو أبعد من

اختلاف أسعار مواد البناء

تتباين أسعار المواد الأساسية مثل الحديد، والأسمت، والبلوك، والطوب بين المحافظات، متأثرة بالعوامل الجغرافية مثل قرب مواقع الإنتاج أو الموانئ، إضافة إلى الظروف الاقتصادية المحلية.

تكاليف العمالة

تختلف أجور الأيدي العاملة في قطاع البناء بين المناطق؛ إذ تميل للارتفاع في المدن الكبرى أو المناطق النشطة عمرانيًا.

رسوم وتكاليف التراخيص

تختلف رسوم الحصول على تراخيص البناء من محافظةٍ لأخرى، وغالبًا ما تكون أعلى في المدن الرئيسية أو المناطق التي تطبق قوانين بناء أكثر صرامة.

مستوى العرض والطلب

يؤثر الطلب المرتفع على العقارات، سواء للسكن أو الاستثمار، في رفع تكاليف البناء، كما هو الحال في المناطق ذات الإقبال السكاني أو الاستثماري الكبير.

الظروف الاقتصادية المحلية

تتأثر تكلفة البناء بمعدلات التضخم، ومستويات البطالة، وتوافر فرص العمل في كل محافظة.

التقلبات في أسعار الصرف

نظرًا لاعتماد جزء من مواد البناء على الاستيراد، فإن تغيّر أسعار العملات الأجنبية ينعكس مباشرة على التكاليف، خاصة في المناطق التي تعتمد بشكل أكبر على المواد المستوردة.

التكاليف الإضافية

قد تفرض بعض المحافظات رسومًا إضافية على البنية التحتية أو الخدمات البلدية؛ ما يزيد من التكلفة النهائية للبناء.

الموقع الجغرافي

المحافظات الأقرب إلى مصادر المواد أو الأسواق الرئيسية غالبًا ما تتمتع بتكاليف أقل مقارنة بالمحافظات البعيدة أو النائية.

جودة المواد والتشطيبات

يختلف مستوى التكلفة وفق جودة المواد المستخدمة ونوعية التشطيبات؛ حيث تتطلب المناطق ذات المستوى المعيشي الأعلى استخدام تشطيبات أكثر فخامة.

التشريعات المحلية

تختلف القوانين والأنظمة المحلية الخاصة بالبناء من محافظة لأخرى، ما قد ينعكس على متطلبات وتكاليف التنفيذ.

ويضيف العويس أمثلة توضيحية على ذلك قائلاً: "تكون تكلفة بناء المتر المربع في مدينة دمشق أعلى منها في ريف دمشق؛ بسبب ارتفاع أسعار الأراضي وزيادة الطلب على العقارات في العاصمة. بينما قد تكون تكلفة البناء في المناطق الحدودية أقل من مثيلاتها في المناطق الداخلية؛ نتيجة انخفاض الطلب وتكاليف النقل. كذلك، فإن تكلفة البناء في المناطق التي تعاني من ظروف أمنية أو اقتصادية صعبة غالبًا ما تكون أقل من المناطق المستقرة".



مخيم اليرموك في مدينة دمشق (AFP)



مدينة حرستا في الغوطة الشرقية بدمشق (AFP)

متطلبات إعادة الإعمار

إعداد قوائم المشاريع والأولويات، وتشكيل خلية بنية حاضنة للنجاح تتكامل فيها الجوانب التشريعية، والتمويلية، والتسويقية، والإعلامية، وغيرها من المقومات الداعمة.

ويرى المهندس العويس أن نجاح أي مشروع في مرحلة إعادة الإعمار يتطلب توافر مجموعة من العوامل الأساسية، منها:

عضو لجنة الهندسة الاقتصادية وهندسة الإدارة في نقابة المهندسين، إلى أنه في عام 2017 تم اقتراح تشكيل هيئة تخصصية لإعادة الإعمار، تضم ممثلين عن القطاعين العام والخاص، لتكون الجهة المرجعية الوحيدة المعنية بهذا الملف، وتتمتع بالشخصية الاعتبارية والصلاحيات اللازمة. وتكون لهذه الهيئة مهام متعددة تشمل

لتسريع وتيرة إعادة إعمار القطاع السكني في سوريا، تبرز مجموعة من المتطلبات الرئيسية، أهمها توفير التمويل الكافي، وضمان مشاركة فاعلة من قبل الجهات المحلية والدولية، ووضع سياسات اجتماعية واقتصادية ملائمة، بالإضافة إلى معالجة التحديات الأمنية والسياسية التي قد تعيق التنفيذ. ويشير المهندس محمد العويس،

1. التمويل

تأمين مصادر تمويل مستدامة يُمثل الأساس في مسار إعادة الإعمار، وقد مثل صدور المرسوم التشريعي رقم (112) مؤخرًا خطوةً فارقةً بإحداث مؤسسة اقتصادية مستقلة تُعرف باسم "صندوق التنمية"، والتي توَفِّر ذراعًا تمويلية مستقلة تعمل بمعايير حديثة وأدوات مالية مرنة ومتكاملة؛ مما يُعزز القدرة على تمويل مشاريع إعادة الإعمار بكفاءة.

2. دور الجهات الفاعلة

يشمل ذلك إعداد المخططات التنظيمية، ودراسات تطوير الأراضي، ومعالجة قضايا الأملاك العامة والخاصة والاستثمارات الجائرة. كما يبرز أهمية:

- تشجيع مشاركة القطاع الخاص من خلال توفير بيئة استثمارية جاذبة وشفافة.
- تمكين المجتمعات المحلية والمنظمات غير الحكومية من المشاركة الفعّالة في اتخاذ القرارات المتعلقة بإعادة الإعمار.

- تنسيق الجهود بين الجهات الدولية والمحلية؛ لضمان الفعالية والكفاءة في التنفيذ.

- ضمان شفافية العملية ومساءلتها؛ لمنع استغلالها لأغراض شخصية أو سياسية.

3. السياسات الاجتماعية والاقتصادية

- توفير السكن اللائم من خلال خطط لإعادة بناء المساكن المتضررة وتلبية احتياجات الأسر النازحة، مع مراعاة الفئات الأكثر تضررًا.

- تطوير البنية التحتية الأساسية، مثل الطرق، والمدارس، والمستشفيات، والمطارات، ومشاريع النقل.

- دعم سبل العيش عبر توفير فرص عمل وتأهيل النازحين والعائدين لسوق العمل؛ مما يساهم في استقرارهم الاقتصادي والاجتماعي.

4. التحديات الأمنية والسياسية

- تحقيق الاستقرار الأمني كشرط أساسي لنجاح إعادة الإعمار؛ لاسيما أن غياب الأمن يعرقل التنمية ويعرّض المشاريع للخطر.

- إيجاد حلول سياسية تستهدف ترسيخ ثوابت الدولة ومؤسساتها؛ لتوفير بيئة مواتية لإعادة الإعمار.

5. الاستفادة من تجارب الدول في عمليات إعادة الإعمار

- دراسة خبرات الدول التي خاضت عمليات إعادة إعمار مماثلة، مثل العراق ولبنان وألمانيا واليابان، وغيرها من الدول، لتجنب الأخطاء وتطبيق أفضل الممارسات.

- التركيز على الاحتياجات المحلية الحقيقية، وعدم فرض مشاريع خارجية، عبر إعداد سلسلة مشاريع تحدّد فيها الدولة أولوياتها بناءً على احتياجات المجتمعات المحلية.



SYDF

صندوق التنمية السوري

SYRIAN DEVELOPMENT FUND



ساحة الأمويين في دمشق (من الإنترنت)

أولويات وتحديات إعادة الإعمار

الابتعاد عن المشاريع التي تتطلب زمناً طويلاً في التنفيذ، والتركيز على المشاريع التي تُسهم في تشغيل اليد العاملة بشكلٍ فعّال، سواء في القطاع الزراعي الذي يشكل نحو 30% من الناتج المحلي الإجمالي، أو في القطاع الصناعي وغيرها؛ لأن توفير فرص العمل ينعكس إيجابياً على دخل الأسر وقدرتها على تلبية احتياجاتها المختلفة.

كما يُعتبر تعزيز الموارد المائية من العوامل الحيوية؛ إذ يوجد في سوريا أكثر من 200 سد ركامي بحاجة إلى الصيانة والتعزيز للحفاظ على استدامتها.

كما يُعد تأمين المساكن للمواطنين خطوة أساسية توّجّر القاعدة المطلوبة لتنفيذ برامج الإصلاح الاقتصادي الوطني وإعادة تشغيل منظومة الإنتاج؛ لتكون ركيزة لباقي أولويات إعادة الإعمار. كما تسهم في توفير خدمات حيوية حُرّم منها المواطن السوري خلال سنوات الحرب، مثل الرعاية الصحية من خلال إعادة تأهيل المشافي والمستوصفات.

انطلاقاً مما سبق، يجب أن يكون التخطيط لإعادة الإعمار دقيقاً ومتوازناً، بعيداً عن التسرع أو الاعتماد على مشاريع تنموية غير متوازنة أو غير شاملة، مع

البدء بمرحلة إعادة الإعمار يتطلب التركيز على الأولويات الملحة وفق مراحل متدرجة ومدروسة. إلى جانب تحديد التكاليف اللازمة لإعادة البناء، لا بد من الشروع بالتوازي في إصلاح البنى التحتية التي تعرضت لدمار كبير، سواء بشكل كلي أو جزئي، مثل شبكات الكهرباء (محطات التوليد وشبكات التوزيع)، وشبكات المياه، والاتصالات (شركات وأبراج الاتصال)، إضافة إلى الطرق والجسور والموانئ، وكذلك آبار الغاز والنفط، وذلك لتلبية الاحتياجات المحلية الأساسية على الأقل.

الأولويات

بشكلٍ عام، تتجه أولويات العمل والاستثمار في سوريا نحو قطاعاتٍ رئيسية تسهم في إعادة الإعمار والتنمية المستدامة، تشمل ما يلي:

1. قطاع الإسكان

إنشاء مناطق تطوير عقاري جديدة، وتوسيع المدن، وبناء وحداتٍ سكنيةٍ حديثة، وتأهيل المساكن المتضرّرة، وتوفير حلولٍ سكنيةٍ متنوّعة تناسب مختلف الشرائح.

2. البنية التحتية

إعادة تأهيل وتطوير البنية التحتية المتضرّرة، بما في ذلك الطرق، والمطارات، والموانئ، ومحطات الطاقة، مع مراعاة اختيار مشاريع إستراتيجية تخدم أكثر من منطقة وتحقق تنمية متوازنة.

3. قطاع الطاقة المتجددة

تنفيذ مشاريع الطاقة الشمسية وطاقة الرياح، وإعادة تدوير النفايات لإنتاج الطاقة، إلى جانب إنشاء شبكات طاقة ذكية تدعم الكفاءة وتلبي الاحتياجات المتنامية.

4. الصناعات التحويلية

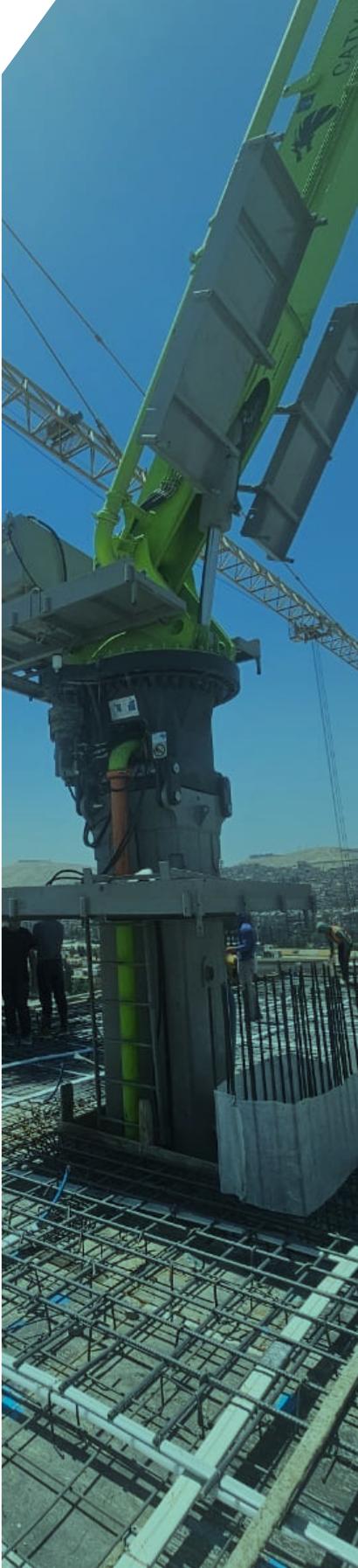
تطوير الصناعات الغذائية والنسجية والهندسية وغيرها من الصناعات التي تعتمد على المواد الخام المحلية، بما يُعزز القيمة المضافة ويوفر فرص عمل.

5. مجالات أخرى

الاستثمار في التعليم والتدريب، وتأهيل الكوادر البشرية في مختلف المجالات، بما يضمن تلبية احتياجات سوق العمل ودعم الابتكار والنمو الاقتصادي، وتحسين وتطوير القطاع الزراعي، وزيادة الإنتاجية، وتطوير البنية التحتية السياحية والترويج للقطاعات السياحية في مجالات السياحة الدينية والطبية والثقافية والبيئية، وتوسيع وتطوير المستشفيات والمراكز الصحية، وتوفير خدمات رعاية صحية شاملة ومتكاملة، مع التركيز على المناطق الأكثر احتياجًا.

فرص واعدة لإعادة الإعمار

ويرى المهندس محمد العويس أن الاقتصاد السوري، رغم ما يواجهه من تحديات عميقة؛ نتيجة الحرب، يمتلك فرصًا واعدة لإعادة الإعمار وتحقيق التنمية في مختلف القطاعات. ويؤكد على ضرورة أن تمتلك الحكومة سلّة مشاريع إستراتيجية تُحدّد وفق أولويات واضحة، مصحوبة بدفاتر شروط دقيقة وتسهيلات مغرية للمستثمرين، بما يساهم في خلق بيئة استثمارية جاذبة وقادرة على استقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية؛ لدعم عملية إعادة الإعمار.



التحديات

لا يزال مناخ الاستثمار في سوريا، حتى تاريخ إعداد هذا التقرير، يواجه جملةً من التحديات التي تشكّل عائقًا أمام المستثمرين؛ لا سيما في ظل الأوضاع الاقتصادية العامة في البلاد. ويمكن تلخيص أبرز هذه التحديات فيما يلي:

الحادة تجعل بناء المساكن أمرًا بالغ الصعوبة؛ مما يزيد من أزمة السكن. ويؤكد على الحاجة إلى استيراد بعض مواد البناء لتلبية احتياجات إعادة الإعمار، بالتوازي مع تطوير وتشغيل المعامل المحلية وإقامة مصانع جديدة تستفيد من الموارد الأولية المتوافرة في البلاد، وذلك ضمن إستراتيجية شاملة توازن بين الاستيراد وتوطين صناعة مواد البناء محليًا.

كما يوضح المهندس محمد العويس أن سعر طن الحديد بلغ نحو 700 دولار أمريكي، وسعر طن الأسمنت 120 دولارًا، بينما يبلغ سعر البلوك الواحد نحو 0.40 دولار، ويتراوح سعر المتر المكعب من البيتون المجهول بين 70 و90 دولارًا، وفقًا لعيار الخلطة البيتونية. ويشير إلى أن هذه الأسعار، رغم استقرار نسبي لسعر الصرف في عام 2025، تواصل الارتفاع بسبب عوامل أخرى مثل تكاليف الإنتاج والنقل والطلب المحلي. ويرى العويس أن هذه الفجوة

فجوة الأسعار بين مواد البناء والدخل الشهري

تشكّل الفجوة الكبيرة بين أسعار مواد البناء ومتوسط الدخل الشهري للمواطنين عائقًا رئيسيًا أمام الحصول على المسكن؛ إذ ارتفعت أسعار المواد الأساسية في سوق البناء مثل الحديد والأسمنت والبلوك إلى مستويات تفوق القدرة الشرائية للمواطن. وتتراوح تكلفة بناء الهيكل الإنشائي (العظم) للمتر المربع الواحد بين 200 و300 دولار أمريكي، دون احتساب ثمن الأرض.



تأمين موارد الطاقة

يُعدُّ نقص الطاقة أحد أكبر العوائق أمام الاستثمار في سوريا. فقد تراجع إنتاج البلاد من الغاز الطبيعي من 24 مليون م يومياً عام 2010 إلى 9 ملايين يومياً في النصف الأول من عام 2022، فيما هبط إنتاج النفط الخام من 375 ألف برميل يومياً عام 2011 إلى 80 ألف برميل في عام 2022، لم يصل منها سوى 15 ألف برميل يومياً إلى مناطق سيطرة الحكومة آنذاك. كذلك، انخفض إنتاج الكهرباء من 49 مليار كيلو واط/ ساعة، عام 2011 إلى 18.2 مليار كيلو واط ساعة/ في عام 2025؛ نتيجة تراجع توافر الوقود اللازم لتشغيل محطات التوليد، خصوصاً الغاز الطبيعي.

جانب تعقيدات الإجراءات القانونية والبيروقراطية التي قد تُبطئ من وتيرة إنجاز المشاريع، فضلاً عن استمرار بعض التحديات الأمنية في عدد من المناطق.

وتعمل الحكومة السورية الجديدة على معالجة هذه القضايا من خلال مراجعة شاملة للقوانين والتشريعات ذات الصلة، وإعادة هيكلة الإجراءات الإدارية لتصبح أكثر تبسيطاً ومرونة، بما يسهل على المستثمرين المحليين والأجانب دخول السوق السورية والانخراط في مشاريع إعادة الإعمار. ويواكب ذلك جهود لتعزيز الاستقرار الأمني وتهيئة بيئة استثمارية أكثر جذباً واستقراراً، تدعم مسار التعافي الاقتصادي وتلبي متطلبات المرحلة المقبلة.

ومنذ التحرير، بدأت الحكومة الجديدة باتخاذ خطوات عملية لمعالجة هذه الأزمة، من بينها توقيع اتفاق سوري - قطري لتوريد الغاز عبر الأردن، وآخر مع أذربيجان لتزويد البلاد بالغاز، ومن المتوقع أن تسهم هذه الاتفاقيات في التخفيف من أزمة الطاقة، وتحسين إمدادات الكهرباء والوقود؛ ما يخلق بيئة أكثر ملاءمة لبدء مشاريع إعادة الإعمار وتنشيط الاقتصاد.

تحديات مؤسسية وقانونية وأمنية

إلى جانب ما سبق، لا تزال سوريا تواجه تحديات ترتبط بفعالية الأداء المؤسسي ومستوى تطوير البنية الإدارية والتنظيمية، إلى



عنصر من الأمن العام السوري يؤدي مهامه.. موقع وزارة الداخلية السورية على الفيس بوك

ظاهرة السكن العشوائي

الكبرى. ففي دمشق وحدها، تحيط بالعاصمة حوالي عشر مناطق عشوائية يسكنها مئات الآلاف من الأشخاص.

وتشير بعض الدراسات إلى أن نسبة السكن العشوائي في سوريا تتراوح بين 15% و20% من إجمالي عدد المساكن في الريف والمدينة. أما في المدن وحدها، فتقفز هذه النسبة لتصل إلى ما بين 25% و30%.

تُعَدُّ ظاهرة السكن العشوائي إحدى أبرز التحديات العمرانية السلبية التي تواجه سوريا، وتنتشر بشكلٍ واسعٍ في المدن الكبرى، خاصةً العاصمة دمشق. وتتسبب هذه الظاهرة في إعاقة عملية التنمية الاقتصادية، وتستدعي تدخلاً حكومياً عاجلاً لوضع آليات فعّالة لمعالجتها.

وعلى الرغم من غياب الأرقام الدقيقة حول حجم الظاهرة، إلا أن انتشارها واضح في أطراف المدن

التوزيع النسبي للمساحة المشغولة بمناطق السكن العشوائي من إجمالي المساحة العامة لكل محافظة

عدد سكان مناطق السكن العشوائي ونسبتهم من إجمالي عدد سكان المحافظة		حجم أراضي السكن العشوائي من إجمالي مساحة المحافظة		المحافظة
النسبة (%)	العدد	النسبة (%)	المساحة (هكتار)	
44.76	2,100,000	22.23	2,000	دمشق
5.22	245,169	19.35	3,000	ريف دمشق / دوما
16.28	764,169	28.04	8,450	حلب
6.38	299,597	12.90	3,000	حمص
4.71	221,345	15.38	2,000	حماه
2.92	137,014	2.73	25	اللاذقية
3.39	159,285	28.68	3,000	دير الزور
2.74	98,676	29.34	1,900	الرقبة
3.64	171,074	3.27	250	الحسكة
3.14	174,535	28.57	3,000	إدلب
2.79	130,964	18.18	1,000	درعا
1.25	58,793	1.43	67	طرطوس
0.56	26,486	1.09	45	السويداء
2.22	104,532	0	0	القنيطرة
-	4,691,639	-	27,737	المجموع

المصدر: قاسم الريداوي، النمو السكاني ومشكلة السكن العشوائي في مدن مراكز المحافظات السورية بين أعوام 1981-2010، مجلة جامعة دمشق، المجلد 31، العدد 3، 2015، ص: 402.

أسباب ظاهرة السكن العشوائي

العاصمة دمشق.

ديموغرافية

سعى النظام السابق إلى استقطاب مئات الآلاف من السوريين من الساحل السوري، وتسهيل الإقامة لهم في المناطق العشوائية بقلب العاصمة دمشق، دون تخطيط عمراني، وذلك لأسباب تخدم مصلحته، ولضمان وجودهم في مناطق قريبة من مركز الحكم، وتوظيفهم في مؤسسات الدولة؛ خاصة العسكرية والأمنية.

السوريين للهجرة من الريف إلى المدينة؛ لتأمين فرص العمل والتعليم، ولعدم توافر القدرة على تأمين مساكن نظامية، لجؤوا إلى السكن في أطراف المدن، التي توسّعت لاحقًا لتصبح مناطق عشوائية ذات مستوى اقتصادي هش.

تنظيمية

أدى غياب التخطيط العمراني الفعّال للمدن وضواحيها إلى توسّع هذه المناطق العشوائية وتداخلها أحيانًا مع المدن، ومن الأمثلة على ذلك منطقتا العزة و86 ومساكن جبل الورد في قلب

يرجع تنامي هذا الظاهرة في الجغرافية السورية نتيجة لأسباب عدّة:

سياسية

ترتبط بهجرة الكثير من الفلسطينيين إلى سوريا بعد حرب 1948 وتمركز الغالبية منهم في مناطق قريبة من العاصمة دمشق ومراكز المدن الكبرى، مثل: مخيم اليرموك، مخيم فلسطين.

اقتصادية

تتعلق بسياسات النظام السابق وتهميشه للمناطق البعيدة عن مراكز المدن؛ ما دفع الكثير من



إحدى مناطق السكن العشوائي في العاصمة السورية دمشق

لماذا الاستثمار في سوريا؟



الرئيس السوري أحمد الشرع خلال لقائه مع ولي العهد السعودي الأمير محمد بن سلمان والرئيس الأمريكي دونالد ترامب في الرياض

السورية، بما في ذلك المناطق الخاضعة لسيطرة "قوات سوريا الديمقراطية (قسد)" شمال شرق البلاد.

وحتى تاريخ إعداد هذا التقرير، يمكن القول إن أبواب الاستثمار في سوريا باتت مفتوحة على نحو غير مسبوقٍ أمام الشركات الأجنبية الراغبة في المشاركة في عملية إعادة الإعمار، وذلك يعود إلى مجموعة من العوامل الجوهرية أبرزها:

في ذلك وقف العمل بقانون قيصر، إضافة إلى استئناف العلاقات الدبلوماسية مع عشرات الدول العربية وغير العربية. هذه التطورات جعلت دمشق مجددًا محط أنظار آلاف الشركات الأجنبية التي ترى في سوريا أرضًا خصبة للاستثمار في مختلف القطاعات.

كما تواصل الدولة الجديدة قيادة مسار دبلوماسي وأمني يهدف إلى استكمال تحقيق الاستقرار في جميع الأراضي

منذ سقوط نظام الأسد في أواخر ديسمبر 2024، عملت الدولة السورية الجديدة على إعادة تموضع البلاد على الساحتين الإقليمية والدولية، عبر تحركات دبلوماسية مكثفة قادتها وزارة الخارجية، نجحت خلالها في إعادة فتح قنوات التواصل مع العديد من الدول بعد سنواتٍ من العزلة.

وكان الحدث الأبرز في هذا المسار هو رفع العقوبات الغربية؛ لا سيما الأمريكية، عن سوريا، بما



1 - رفع العقوبات الأمريكية والتوجه لإلغاء «قانون قيصر»

في 9 يوليو 2025، وقّع الرئيس الأمريكي دونالد ترامب أمرًا تنفيذيًا يقضي بإنهاء برنامج العقوبات المفروضة على سوريا، في خطوة تهدف إلى دعم استقرار البلاد ومسايرها نحو السلام، وفق ما جاء في بيان رسمي صادر عن البيت الأبيض. كما تتواصل الجهود لإلغاء قانون «قيصر» بالكامل، باعتباره خطوة أساسية لإطلاق عملية إعادة الإعمار وجذب الاستثمارات طويلة الأجل.

2 - توقيع اتفاقيات استثمارية تتجاوز 36 مليار دولار

استطاعت الحكومة السورية الجديدة خلال الأشهر القليلة الماضية استقطاب عشرات

اتفاقية مع شركة FIDI CONTRACTING لاستثمار منطقتين حرتين في حسياء بحمص وعدرا الصناعية بريف دمشق، بمساحة إجمالية تتجاوز 1.15 مليون متر مربع.

مذكرة تفاهم مع شركة أمريكية لإنشاء محطتي طاقة شمسية بطاقة 100 ميغا لكل منهما، إحداها مزودة ببطاريات تخزين (تكلفة متوقعة 200 مليون دولار).

3 - عودة ثقة المؤسسات المالية الدولية

شكّلت عودة ثقة المؤسسات المالية الدولية بالحالة السورية مؤشرًا مهمًا على تحسن بيئة الاستثمار؛ حيث حصلت سوريا مؤخرًا على منحة أولية بقيمة 147 مليون دولار، إضافة إلى تعهدات دولية بدعم مشاريع

المليارات من الدولارات عبر اتفاقيات استثمارية مع شركات عربية وأجنبية، أبرزها:

• اتفاقيات لنحو 12 مشروعًا استثماريًا بقيمة 14 مليار دولار أمريكي، أبرزها مطار دمشق الدولي باستثمار يبلغ 4 مليارات دولار، ومطرو دمشق باستثمار 37 جسرًا مع شركة "ماتيير" الفرنسية.

• اتفاقية مع شركة THE SEASON لاستثمار منتجج جوناذا السياحي في طرطوس.

• اتفاقية سورية - تركية لإعادة تفعيل النقل البري بين البلدين.

• اتفاقية سورية - تركية لإعادة تأهيل وتجهيز مشفين للأمرض السرطانية في دمشق وحلب.

والمتوسطة للعودة والانخراط في العمل، أبرزها:

- ترخيص 50 منشأة جديدة في مدينة عدرا الصناعية منذ التحرير.

- عودة أكثر من 400 ألف لاجئ سوري للاستقرار الدائم، منهم 75,500 من الأردن، منذ ديسمبر 2024 وحتى نهاية مايو 2025.

- رفع الحد الأدنى للأجور من 20 دولارًا إلى 80 دولارًا شهريًا (حتى تاريخ صدور هذا التقرير).

- استقرار نسبي في سعر صرف الليرة السورية مقابل الدولار.

- 530 شركة تضامن.
- 63 شركة توصية.
- 7 شركات مساهمة.

- 408 شركات محدودة المسؤولية.

كما تراجع عدد الشركات المشطوبة من 2330 شركة في عام 2024 إلى 592 شركة فقط في عام 2025.

5 - مؤشرات اقتصادية إيجابية أخرى

إضافة إلى ما سبق، فقد اتخذت الحكومة السورية الجديدة العديد من الإجراءات التي شكّلت دافعًا لتعزيز حالة الاستقرار الاقتصادي الداخلي، وساهمت في عودة ثقة أصحاب المشاريع الصغيرة

تنموية وخدمية، منها إعادة تأهيل مشفى معرة النعمان عبر صندوق مساعدات سوريا.

4 - ارتفاع ملحوظ في عدد الشركات المسجلة

ارتفع عدد الشركات المرخصة والمسجلة لدى وزارة التموين من 3850 شركة في الأشهر الخمسة الأولى من عام 2024 إلى 5768 شركة في الفترة نفسها من عام 2025، أي بزيادة قدرها 1918 شركة، وهو ما يمثل نحو 50% من إجمالي عدد الشركات المسجلة في سنوات النظام السابق. وقد توزعت هذه الشركات بين:

- 4760 شركة فردية.



واقع قطاع البناء

واقع قطاع البناء والتشييد قبل عام 2011

تنفيذه من قِبَل القطاعات الثلاثة لم يكن كافيًا لتلبية الاحتياجات السكنية المطلوبة.

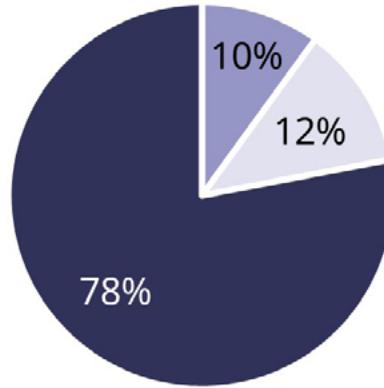
إن مشكلة قطاع السكن لم تكن وحيدة، وإنما هي نتيجة للخلل الهيكلي الذي عانى منه الاقتصاد السوري على مدار العقود الماضية، وهذا انعكس بشكل مباشر على قطاع البناء والتشييد وظهرت آثاره لاحقًا على المؤشرات الاقتصادية خلال الفترة (2011-2024).

العشوائى التي تشكّل نسبته قرابة 20% من إجمالي المناطق السكنية في البلاد.

وقد تفاقمت هذه الأزمة بسبب تراجع دور القطاعين العام والتعاوني في توفير السكن؛ حيث كانت نسبة مساهمة الأول 10%، والثاني 12% من القطاع السكني، هذا الأمر ترك الباب مفتوحًا أمام القطاع الخاص، الذي بلغت حصته نحو 78% من إجمالي المساكن المنفذة. ومع ذلك، فإن ما تم

تعدّ أزمة السكن في سوريا من الأزمات التي عانت منها البلاد منذ عقود عدّة، وتصاعدت وتيرتها خلال فترة حكم نظام الأسد منذ سبعينيات القرن الماضي؛ نتيجة للإجراءات التي كانت مطبّقة آنذاك والتي ركزت على مراكز المدن الرئيسية، ولم تول اهتمامًا كافيًا لأطراف المدن والأرياف؛ ما أدى إلى حدوث هجرات كبيرة من الريف إلى المدينة، شكّل ضغطًا سكانيًا عليها. وكان ذلك سببًا رئيسيًا لتزايد ظاهرة السكن

نسبة مساهمة القطاعات الثلاثة (الخاص- التعاوني- الحكومي) في البناء بسوريا قبل الثورة



القطاع الخاص ■ القطاع التعاوني ■ القطاع العام

التطوُّر العمراني في سوريا قبل الحرب



منذ عام 1970 شهدت سوريا تطورًا عمرانيًا ملحوظًا مع زيادة أعداد المساكن السكنية ومساحاتها الطابقية. وبحلول عام 2010، وصل عدد المساكن المرخصة نظامًا إلى 4,128,941 مسكنًا (غير شامل

العشوائيات) منها 2,338,465 مسكنًا حضريًا في مراكز المدن، مقابل 1,790,476 مسكنًا في الأرياف السورية، بمساحة طابقية إجمالية بلغت 430,654 ألف متر مربع.

وبناءً على هذه الأرقام، وصل متوسط حصة الفرد من المساحة الطابقية إلى 20.89 مترًا مربعًا. ويوضح الجدول التالي التطور العمراني الإجمالي في سوريا، وحصة الفرد منه خلال الفترة ما بين 1970 و2010.

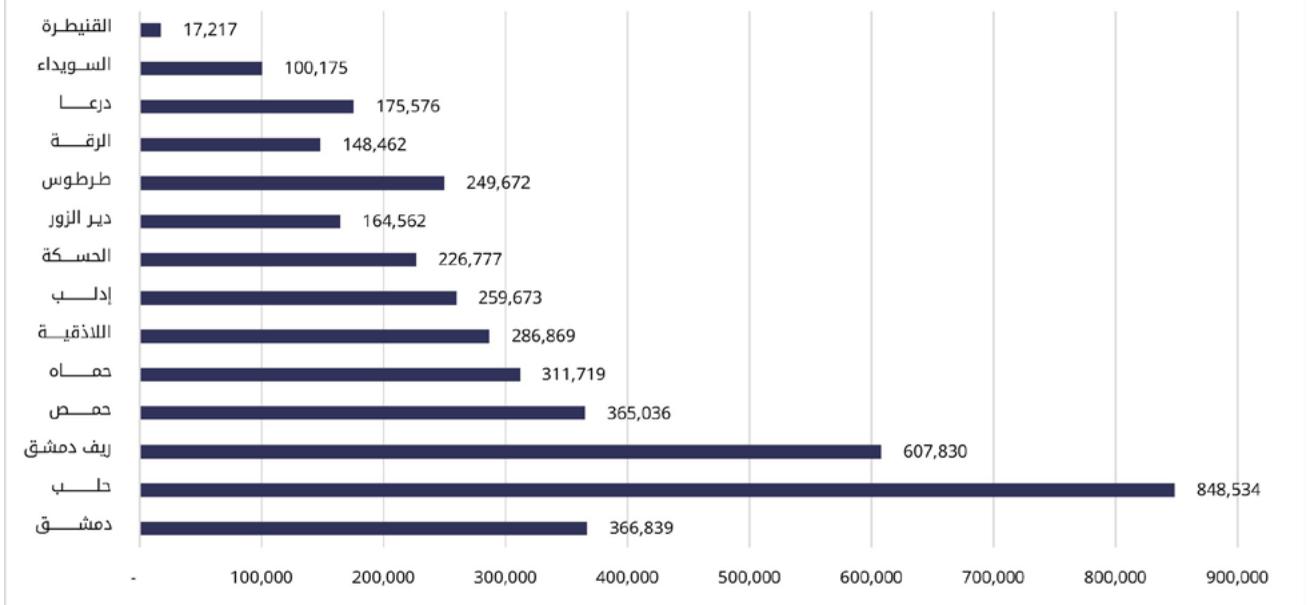
التطور العمراني في سوريا وحصة الفرد منه خلال الفترة (1970-2010)

السنة	عدد المساكن	المساحة الطابقية (ألف م ²)	متوسط حصة الفرد من المساحة الطابقية (م ²)
1970	989,936	71,639	10.83
1981	1,538,946	144,414	13.46
1994	2,457,903	235,565	14.41
2004	3,368,342	336,148	16.70
2010	4,128,941	430,654	20.89

توزع عدد المساكن في المحافظات السورية عام 2010

المحافظة	المساكن الحضرية	المساكن الريفية
دمشق	366,839	0
حلب	574,565	273,969
ريف دمشق	403,094	204,736
حمص	192,731	172,305
حمّاه	127,533	184,186
اللاذقية	140,245	146,624
إدلب	87,752	171,921
الحسكة	94,798	131,979
دير الزور	87,504	77,058
طرطوس	86,306	163,366
الرقّة	63,561	84,901
درعا	77,337	98,239
السويداء	36,200	63,975
القنيطرة	0	17,217
المجموع	2,338,465	1,790,476

رسم بياني يوضح إجمالي عدد المساكن الحضرية والريفية في المحافظات السورية عام 2010



المصدر: من إعداد فريق (بروبرتي ميدل إيست) بالاعتماد على بيانات المكتب المركزي للإحصاء في سوريا، المجموعة الإحصائية لعام 2023.

A silhouette of a construction worker wearing a hard hat and a tool belt, working on a construction site. The worker is holding a long-handled tool, possibly a shovel or a pry bar, and is positioned in the center of the frame. The background is a dark, overcast sky, and the foreground shows the skeletal structure of a building under construction, with various beams and supports visible. The overall mood is industrial and focused.

تكاليف البناء في سوريا

بين القطاع العام والخاص تختلف الأرقام

بيّنت الإحصاءات الرسمية أن تكاليف البناء في سوريا تختلف بناءً على عدة عوامل، مثل نوعية المساكن المشيّد، والجهة المنفّذة (قطاع عام أم قطاع خاص). وتوضّح الأرقام الرسمية الصادرة عن المكتب المركزي للإحصاء بين عامي 2000 و2022 وجود تغيّرات كبيرة في تكلفة بناء المتر المربع الواحد.

تختلف تكلفة بناء المتر المربع الواحد للمساكن التي ينقّذها القطاع الخاص في سوريا حسب نوع المسكن، سواءً كان جيّداً أم عادياً، كما هو موضح في الجدول الآتي:

متوسط تكلفة بناء المتر المربع الطابقي للمسكن الجيد والعادي (الوحدة: دولار أمريكي)

المسكن العادي Conventional Dwelling			المسكن الجيد Well-Finished Dwelling			مركز المحافظات
2022	2015	2010	2022	2015	2010	
301.6	161.0	214.6	317.8	192.4	289.5	دمشق
260.5	178.0	221.0	274.7	210.8	288.2	ريف دمشق
310.9	175.9	217.9	319.5	212.4	286.6	حلب
274.7	174.6	204.7	326.3	202.5	270.1	حمص
306.2	177.2	202.7	362.2	203.0	260.8	حمّاه
320.9	157.8	203.1	357.0	199.6	256.5	اللاذقية
0.0	165.7	176.2	0	206.9	249.4	إدلب
270.5	153.2	180.6	283.3	192.1	255.7	الحسكة
230.9	152.8	191.3	239.7	189.8	278.8	دير الزور
272.0	162.3	195.3	277.6	194.6	284.9	طرطوس
0.0	0.0	169.9	0	0	245.3	الرقّة
329.9	156.6	180.3	337.3	184.6	251.5	درعا
228.5	160.2	212.1	279.8	197.0	276.0	السويداء
297.2	157.7	175.7	304.9	184.2	231.6	القنيطرة

المصدر: من إعداد فريق (بروبرتي ميدل إيست) بالاعتماد على بيانات المكتب المركزي للإحصاء في سوريا، المجموعة الإحصائية لعام 2023، تم تحويل الأرقام من الليرات السورية إلى الدولار بأسعار صرف مختلفة كالتالي: (عامي 2000 و2005 سعر صرف: 46.5 ل. س، وعام 2010 سعر صرف تراوح ما بين: 47-50 ل. س، تم أخذ معدل وسطي: 48.5 ل. س، وعام 2015 سعر صرف: 192.4، وعام 2022 سعر صرف: 3015 ل. س).

المساكن التي نفّذها القطاع العام

بالنسبة للأبنية الطابقية التي كان ينفذها القطاع العام في سوريا تُعدُّ تكلفة بناء المتر المربع ثابتة، ولا يوجد تمييز بين أنواع المساكن (جيد أو عادي). التالي: ومع ذلك، توجد فروقات بسيطة في التكاليف بين المحافظات المختلفة، كما هو مبين في الجدول التالي:

متوسط تكلفة المتر المربع الطابقي للمسكن الذي ينفذه القطاع العام (الوحدة: دولار أمريكي)

المسكن الذي ينفذه القطاع العام Dwellings Excited By Public Sector			مركز المحافظات
2022	2015	2010	
268.3	124.3	189.1	دمشق
244.7	148.2	224.0	ريف دمشق
263.5	153.9	247.3	حلب
236.5	125.3	204.8	حمص
280.9	126.8	203.2	حمّاه
238.5	115.6	187.3	اللاذقية
0.0	122.2	179.7	إدلب
0.0	127.0	183.0	الحسكة
227.1	125.3	195.4	دير الزور
257.0	132.8	197.9	طرطوس
0.0	0.0	192.5	الرقّة
0.0	0.0	183.6	درعا
254.2	143.8	192.1	السويداء
255.3	0.0	177.3	القنيطرة

المصدر: من إعداد فريق (بروبرتي ميدل إيست) بالاعتماد على بيانات المكتب المركزي للإحصاء في سوريا، المجموعة الإحصائية لعام 2023، تم تحويل الأرقام من الليرات السورية إلى الدولار بأسعار صرف مختلفة كالتالي: (عاما 2000 و2005 سعر صرف: 46.5 ل. س، وعام 2010 سعر صرف تراوح ما بين: 47- 50 ل. س، تم أخذ معدل وسطي: 48.5 ل. س، وعام 2015 سعر صرف: 192.4، وعام 2022 سعر صرف: 3015 ل. س).

تكلفة البناء حسب مراحل التنفيذ

التشطيبات (جيدة وعادية). كما تتضمن البيانات مقارنةً مع تكلفة بناء المساكن التي نفذها القطاع العام، والتي تتميز بتوحيد نوعية البناء.

يقدم الجدول أدناه تفصيلاً لمتوسط تكلفة بناء المتر المربع في جميع المحافظات، مقسمة حسب مرحلتَي التنفيذ (الهيكلة والإكساء).

تختلف تكلفة بناء المساكن في سوريا بشكلٍ كبيرٍ بين القطاعين العام والخاص، ويرجع هذا الاختلاف بشكلٍ أساسيٍّ إلى مرحلة الإكساء (التشطيبات)، بينما تبقى تكلفة الهيكل الإنشائي ثابتة نسبياً. توضّح البيانات التالية متوسط تكلفة بناء المتر المربع للمباني السكنية التي نفذها القطاع الخاص في عام 2022، مع الأخذ في الاعتبار جودة

متوسط تكلفة المتر المربع للمساكن التي ينفذها القطاع العام والخاص في عام 2022 حسب مراحل التنفيذ (الوحدة: دولار أمريكي)

القطاع العام		القطاع الخاص			مراكز المحافظات
الإكساء	الهيكلة	الإكساء Finishing			
		المسكن العادي	المسكن الجيد	الهيكلة	
146.7	121.6	154.2	170.5	147.4	دمشق
116.6	128.1	118.9	133.2	141.6	حلب
136.5	126.9	165.5	174.1	145.4	ريف دمشق
122.2	114.3	155.2	206.8	119.5	حمص
164.4	116.6	162.6	218.6	143.6	حمّاه
108.9	129.6	163.9	199.9	157.0	اللاذقية
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	إدلب
0.0	0.0	143.8	156.6	126.7	الحسكة
104.3	122.9	101.5	110.3	129.4	دير الزور
138.4	118.6	141.0	146.6	131.0	طرطوس
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	الرقّة
0.0	0.0	207.3	214.7	122.6	درعا
135.4	118.8	105.5	156.8	123.0	السويداء
126.0	129.3	154.1	161.8	143.1	القنيطرة

المصدر: من إعداد فريق (بروبرتي ميدل إيست) بالاعتماد على بيانات المكتب المركزي للإحصاء في سوريا، المجموعة الإحصائية لعام 2023، تم تحويل الأرقام من الليرات السورية إلى الدولار بسعر صرف 3015 ل. س للدولار الواحد.

The background of the page is a dark, slightly blurred image of several stacks of Syrian 2000 Lira banknotes. The notes are tied with yellow rubber bands. The text is overlaid on this background.

مؤشرات عامة على الاقتصاد السوري (2010 - 2025)

التجارة الخارجية السورية

شهد قطاع التجارة الخارجية السورية تراجعًا حادًا وصل إلى مرحلةٍ شبه معدومة؛ حيث انخفضت الصادرات والواردات إلى مستويات غير مسبوقة. ويوضح الجدول الآتي التغييرات التي طالت قطاع التجارة الخارجية السورية خلال الفترة (2010-2022)، ونسبة التغيرات السنوية الحاصلة، إضافةً إلى العجز في الميزان التجاري.

التجارة الخارجية السورية خلال الفترة (2010-2024)

عجز الميزان التجاري (مليون دولار أمريكي)	المستوردات (مليون دولار أمريكي)		الصادرات (مليون دولار أمريكي)		العام
	نسبة التغير%	17467	نسبة التغير%	12238	
5229-	نسبة التغير%	17467	نسبة التغير%	12238	2010
9370-	13.76	19871	-14.19	10501	2011
9205-	-38.33	12255	-70.96	3050	2012
7002-	-29.85	8597	-47.70	1595	2013
7133-	-6.44	8043	-42.95	910	2014
4762-	-31.06	5545	-13.96	783	2015
4143-	-12.34	4861	-8.30	718	2016
4150-	-0.33	4845	-3.20	695	2017
7427-	60.00	7752	-53.24	325	2018
5404-	-24.87	5824	29.23	420	2019
4202-	-16.21	4880	61.43	678	2020
3583-	-5.06	4633	15.04	780	2021
3327-	-17.50	3822	-10.77	696	2022
-3170	15.54	4416	79.02	1246	2023
-2875	-13.99	3798	-25.92	923	2024
- 3022.5	متوسط عجز الميزان التجاري				

المصدر: تم إعداد هذا الجدول من قِبَل فريق (بروبرتي ميدل إيست) من خلال المصادر التالية:
• دراسة بعنوان: "الميزان التجاري السوري خلال ربع قرن"، أعدّها مركز دمشق للأبحاث والدراسات - مداد، نُشرت عام 2016.
• تصريحات إعلامية لمسؤولين من حكومة النظام السابق في وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية، وتصريحات لرئيس الحكومة الأسبق حسين عرنوس بداية عام 2022.

• إحصاءات تجارية لتجارة تنمية الأعمال الدولية، تاريخ الزيارة: 19 آب 2025، متاح على <https://www.trademap.org/Index.aspx>
• درجة التغير بين كلِّ عام وآخر تم حسابها من قِبَل فريق (بروبرتي ميدل إيست).
• بعض البيانات تمَّ الحصول عليها بالمليون يورو وتم تحويلها إلى دولار وفقاً لقيمة (الدولار مقابل اليورو) للسنوات الماضية بحسب منصة investing

سعر الصرف (الرسمي + غير الرسمي أو السوق الموازية)

تراجعت قيمة الليرة السورية بشكل ملحوظ منذ عام 2011 حتى عام 2024، وظهرت في السوق السورية سوق موازية للصرف الرسمي. وتشير بيانات الجدول التالي إلى التغيرات السنوية التي طالت قيمة الليرة مقابل الدولار في السوقين الرسمية وغير الرسمية (السوداء أو الموازية) في نهاية كل عام.

التغيرات التي طالت سعر صرف الليرة السورية مقابل الدولار خلال الفترة (2010-2025)

سعر الصرف غير الرسمي (الموازي)	سعر الصرف الرسمي	العام
47	48.00	2010
60	70.69	2011
95	77.4	2012
146	144.19	2013
225	192.4	2014
393	346.69	2015
533	517.43	2016
510	510	2017
520	436	2018
900	436	2019
3000	1256	2020
3600	2512	2021
4000	3015.0	2022
13000	12700	2023
17500	13567	2024
9800	11055	منتصف 2025

المصدر: تم إعداد الجدول بالاعتماد على بيانات مصرف سوريا المركزي - النشرات الرسمية باعتماد سعر الصرف الصادر في نهاية كانون الأول من كل عام. أمّا بالنسبة لسعر الصرف غير الرسمي، فقد تمّ الاعتماد على دراسات رسمية، وأرقام بعض الجهات المالية المتابعة للشأن المالي في سوريا، وبعض التقارير الأخرى المنشورة على الإنترنت.

الموازنة العامة للدولة

شهدت الموازنة العامة في سوريا تعديرات كبيرة؛ نتيجة تراجع حجم الإيرادات العامة للدولة، سواء النفطية أو غير النفطية، والذي أثر بشكلٍ بالغٍ على الإنفاق الحكومي من عام لآخر. وبالرغم من النمو الفعلي في أرقام الموازنة بالليرات السورية، فإن التعديرات في سعر الصرف أثرت على قيمة الاعتمادات المالية، هذا التأثير واضح بشكلٍ خاصٍ عند احتساب القيمة على السعر الموازي؛ حيث تكون الفروقات المالية بانخفاضات قيمة الموازنة أكبر بكثير مما لو تمّ احتسابها على السعر الرسمي.

التعديرات التي طالت قيمة الموازنة السورية خلال الفترة (2010-2025)

العام	قيمة الموازنة بالليرات السورية	قيمة الموازنة (دولار أمريكي)
2010	754 ملياراً	16.755 مليار
2011	835 ملياراً	18.121 مليار
2012	1326.55 مليار	23.880 مليار
2013	1383 ملياراً	17.878 مليار
2014	1390 ملياراً	9.809 مليار
2015	1554 ملياراً	8.616 مليار
2016	1980 ملياراً	6.343 مليار
2017	2660 ملياراً	5.313 مليار
2018	3187 ملياراً	7.276 مليار
2019	3882 ملياراً	8.924 مليار
2020	4000 مليار	9.195 مليار
2021	8500 مليار	6.800 مليار
2022	13550 ملياراً	10.8 مليار
2023	16550 ملياراً	6.620 مليار
2024	35500 مليار	2.840 مليار
2025	52600 مليار	4.208 مليار

المصدر: تمّ إعداد البيانات بالاعتماد على موقع وزارة المالية، ومصرف سوريا المركزي، وموقع الوكالة الأنباء السورية - "سانا"

مقارنة بين موازنة 2025 و 2024

النسبة	2025	النسبة	2024	الموازنة
48%	4.208 مليار دولار أمريكي	53%	2.840 مليار دولار أمريكي	إجمالي الموازنة
70%	2.960 مليار دولار أمريكي	75%	2.120 مليار دولار أمريكي	الإنفاق الجاري
30%	1.248 مليار دولار أمريكي	25%	0.720 مليار دولار أمريكي	الإنفاق الاستثماري
	21%		26%	العجز المالي



الناتج المحلي الإجمالي (GDP) ونصيب الفرد منه

شهد الناتج المحلي الإجمالي في سوريا انخفاضاً كبيراً في عام 2024 مقارنةً بالناتج المحلي الإجمالي للبلاد عام 2011.

تغيّرات الناتج المحلي الإجمالي (GDP) في سوريا ونصيب الفرد منه

نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي (\$)	الناتج المحلي الإجمالي (مليار دولار)	العام
3017.2	67.34	2011
2236.7	46.75	2012
1472.2	26.97	2013
1249.8	23.42	2014
1049.7	19.95	2015
800.7	13.28	2016
747	16.89	2017
788	21.97	2018
989	27.27	2019
987	19.63	2020
-	14.35	2021
-	23.62	2022
-	8.9	2023
-	6.0	2024

المصدر: تمّ إعداد البيانات بالاعتماد على موقع مصرف سوريا المركزي، المنشورات الإحصائية، على <https://cb.gov.sy/index.php?lang=1>

فرص استثمارية على كامل

الجغرافيا السورية

تطوير عقاري لأبرز الأحياء الشرقية في المحافظة وهو "حي الحيدرية"، ناهيك عن الدمار الموجود في أحياء "الشعار" و"النيرب" و"الصخور" و"الأنصاري" و"مساكن هنانو"، بالإضافة إلى المناطق الأخرى القريبة من مركز المدينة والريف الحلبّي.

أما في محافظة حمص، فتوجد مواقع استثمارية عدة، منها المناطق الشرقية من المحافظة والتي تعرضت للدمار كحي الوعر والخالدية وغيرها. إضافة إلى منطقة القصير، ومنطقة بحيرة قطينة، ووادي النصارى التي تتميز بكونها من المناطق السياحية. ناهيك عن الفرص الأخرى الموجودة في بقية المحافظات كحماة واللاذقية وطرطوس ودرعا وإدلب ومحافظة المنطقة الشرقية.

وفي الختام، فإن باب الاستثمارات الأجنبية في سوريا اليوم مفتوح أمام جميع الشركات والمستثمرين والمطوّرين العقاريين، وذلك في مختلف المرافق الحيوية الرئيسية. وتعمل الحكومة السورية الجديدة على تقديم كافة التسهيلات المطلوبة أمام المستثمرين بالعموم والمطوّرين العقاريين على وجه الخصوص؛ بهدف إعادة تموضع الاقتصاد السوري من جديد لإعادة البناء.

تُضاف إلى ذلك عوامل أخرى تدعم ثقة المستثمرين، مثل رفع العقوبات الأمريكية عن سوريا، مما يفتح الباب أمام استثمارات أجنبية أوسع. كما أن الاستقرار النسبي في سعر صرف الليرة السورية مقابل الدولار، يقلل من المخاطر المالية ويخلق بيئة أكثر ملاءمة للتخطيط لمشاريع طويلة الأجل. هذه التطورات، جنباً إلى جنب مع الجهود الحكومية لتقديم التسهيلات، تجعل هذه المرحلة فرصة غير مسبوقة للمشاركة في إعادة بناء البلاد وتحقيق عوائد استثمارية مجزية.

بعد سقوط نظام الأسد، أصبحت سوريا أرضاً خصبة للاستثمار ومحط اهتمام المستثمرين، ومركزاً لاستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية.

فقد شهدت خلال الأشهر القليلة الماضية توقيع ما يقارب 64 اتفاقية، بلغت قيمتها المالية أكثر من 36 مليار دولار أمريكي، استهدفت أغلبية القطاعات الاقتصادية من بينها الإسكان والسياحة والصناعة والطاقة والاتصالات والطيران والنقل البري والجوي.

ولا تزال العديد من الشركات الأجنبية؛ خاصة الخليجية منها، تولي اهتماماً كبيراً بالاستثمار في السوق السورية لوجود بيئة استثمارية واعدة وتوافر مختلف أنواع الفرص التي تعتبر ملائمةً آمناً لرأس المال؛ خاصة المتعلقة بالقطاع العقاري؛ نتيجة للدمار الكبير الذي شهدته البلاد في هذا القطاع.

ففي محافظة دمشق وحدها، توجد العديد من المناطق التي تعد فرصاً حيوية للتطوير العقاري، كمناطق "جوبر" التي تقع في الطرف الشرقي من العاصمة. وكذلك مناطق: "القابون" و"حراستا" و"دوما" و"زملكا" و"عربين" والمناطق المحيطة بها.

إضافة إلى مناطق جنوب دمشق كـ "داريا" و"القدم" و"مخيم اليرموك" و"الحجر الأسود" و"معضمية الشام" التي تقع على محور جغرافي مهم جداً يربط العاصمة بالمنطقة الجنوبية. ناهيك عن الاستثمار في مناطق السكن العشوائي في قلب العاصمة دمشق كمناطق "ركن الدين" و"عش الورور" و"المزة جبل" ومنطقة "جبل الرز" و"وادي المشاريع" بمنطقة مشروع دمر.

وفي حلب توجد فرص استثمارية كبيرة؛ حيث تم مؤخراً وضع حجر الأساس لمشروع

إخلاء المسؤولية حول محتوى التقرير

- تُقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" المعلومات الواردة في هذا التقرير لأغراض إعلامية فقط.
- لا تقدّم "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي ضمانات صريحة أو ضمنية بشأن دقة أو اكتمال أو مدى ملاءمة المعلومات لأي غرض معيّن.
- على الرغم من أن "بروبرتي ميدل إيست ميديا" قد بذلت قصارى جهدها لضمان دقة المعلومات الواردة في هذا التقرير، إلا أنها لا تتحمّل أي مسؤولية عن أي أخطاء أو سهو أو نقص قد يكون موجودًا فيه.
- لا تتحمّل "بروبرتي ميدل إيست ميديا" أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر قد ينتج عن استخدام المعلومات الواردة في هذا التقرير، أو عن أي قرارات أو تصرفات يتخذها القارئ بناءً على هذه المعلومات.
- يُنصح القراء بالتحقق من صحة المعلومات من مصادر أخرى، واستشارة المتخصّمين قبل اتخاذ أي قرارات بناءً على هذه المعلومات.

تواصل معنا

استفسارات عامة
Info@propertymiddleeast.com

استفسارات تحريرية
Editorial@propertymiddleeast.com

محتوى ثريّ وموثوقٍ يُغطي كافة جوانب القطاع العقاريّ

تنطلق "بروبرتي ميدل إيست" من الشرق الأوسط؛ لتوفر منصةً إعلامية رصينة، متخصصةً في أسواق العقارات بالمنطقة، وتسعى إلى توفير محتوى ثريّ وموثوقٍ يُغطي كافة جوانب القطاع العقاريّ، بدءًا من الأخبار وتغطية أهم الأحداث العقارية في المنطقة بأسلوبٍ فريدٍ من نوعه، وصولًا إلى متابعة أداء الشركات العقارية في أسواق المال، وإجراء المقابلات الحصرية، والتقارير المتعمّقة، المدعومة بالأرقام والإحصائيات الدقيقة.

🔍 | propertymiddleeast.com

انضم الآن
لنشرتنا البريدية

