

# ITALIA



**Italian Trade Commission - ICE  
Trade Promotion Section of the Italian Embassy**

**Damascus Office**

## **SIRIA**

**IL SETTORE IMMOBILIARE NEL 2010-2011  
CON PROSPEZIONI FINO AL 2014**

**Aprile 2011**

## IL SETTORE IMMOBILIARE

Molti progetti immobiliari in Siria hanno subito l'impatto della crisi economica e finanziaria globale. Ha subito una contrazione anche il flusso di capitali proveniente dagli investitori del Golfo, destinato a finanziare nuovi progetti. In conseguenza di ciò, alcuni progetti sono stati ritardati e altri addirittura cancellati.

Ma nonostante questa fase di temporanea "criticità", non vanno sottovalutate le significative opportunità che l'industria immobiliare siriana offre, e che rimangono a tutt'oggi non soddisfatte.

Dal 2008 in poi, una serie di misure legislative hanno aiutato a migliorare la struttura giuridica, in aree così ampie come la riorganizzazione delle costruzioni abusive, il diritto di proprietà per individui stranieri e la fissazione di nuovi criteri regolatori per l'edilizia. Molto rimane ancora da fare, e molti attori del settore immobiliare, progettisti e investitori, lamentano una legislazione carente, benché siano previsti altri interventi, inclusa la promulgazione di una legge sulle ipoteche, che aiuterà a facilitare l'accesso al finanziamento e, di conseguenza, ad aumentare la domanda.

Per svariate ragioni, il settore immobiliare siriano rimane un mercato vergine. L'offerta abitativa residenziale di fascia alta e di edifici per uso commerciale ed uffici è limitata, ed il volume dell'investimento estero è notevolmente più basso che nei paesi limitrofi, ma tende a crescere.

Le società immobiliari siriane hanno inoltre evidenziato che dalla fine del 2009 il mercato è stato particolarmente statico, con pochi contratti (locazione o vendita), di media, finalizzati nell'anno.

Secondo l'Ufficio di Statistica Siriano, la crescita dell'industria immobiliare ha sorpassato quella del PIL in 3 degli ultimi 4 anni. In 2 di questi, i beni immobili sono cresciuti, proporzionalmente, da 2 a 7 volte più del PIL complessivo del paese (ultimi dati disponibili).

	2004	2005	2006	2007
<b>PIL</b>	1,085.991	1,151.462	1,211.339	1,288.001
<b>Beni immobili</b>	32.508	36.438	50.593	55.101
<b>Quota %</b>	2.99	3.16	4.17	4.27

Fonte: Ufficio di Statistica Siriano (Milioni di SYP – cambio ipotetico 1\$=50SYP)

In tutto il Medio Oriente, gli investitori dei Paesi del Golfo, che rappresentano di gran lunga la fonte più importante di investimenti diretti esteri (IDE), sono in realtà attirati dal settore immobiliare che crea grandi profitti con rischi relativamente modesti.

La combinazione di fattori come la nuova apertura del Paese al capitale privato, associata ad una lentezza burocratica e ad una legislazione contraddittoria, hanno impedito alla Siria di attirare almeno parte di quei capitali destinati ai competitori regionali come, ad esempio, Giordania, Libano ed Egitto, che hanno già potuto usufruire di miliardi di dollari provenienti dal Golfo per la costruzione di edifici residenziali, commerciali e per uso ufficio. Fatta eccezione per il progetto dell'Eighth Gate dell'Emaar, che ospita la nuova sede della Borsa

Valori di Damasco, il numero di progetti finanziati da investitori stranieri rimane tuttora limitato.

L'impatto economico sull'industria edilizia può essere notato confrontando i numeri degli addetti che vi lavorano. Secondo l'Ufficio di Statistica Siriano, il settore immobiliare ed edile ha impiegato nel 2007 (ultimi dati disponibili) un totale di 735.931 unità su 4.945.977 unità di popolazione attiva totale, ossia circa il 15% della forza lavoro siriana.

Al di là dell'economia, l'importanza dell'industria immobiliare ed edile deriva dal forte impatto che ha come componente di sviluppo sociale.

Pur evidente che la crisi finanziaria globale ha inciso in maniera negativa su alcuni dei progetti già in corso e sulla domanda a breve e medio termine, gli interventi statali con i miglioramenti previsti nella legislazione e nella definizione delle aree fabbricabili dovrebbero riuscire a garantire all'industria immobiliare siriana un futuro prospero.

Durante l'undicesimo piano quinquennale (2011-2015), il Governo siriano ha deciso come obiettivo di investire molto per lo sviluppo economico e sociale, di cui: \$7 miliardi dedicati allo sviluppo delle città industriali, \$1,9 miliardi alla costruzioni e ristrutturazione delle scuole, \$14,9 miliardi per il settore sanitario, educativo e quello dei servizi e \$6 miliardi per il settore di trasporto (\$234 milioni sono stati stanziati per i progetti autostradali e \$1,5 milioni per progetti ferroviari nel primo anno)

Va fatto presente che Il Ministero dell'Amministrazione Locale Siriano e l'Agenzia tedesca per la cooperazione tecnica (GTZ) hanno firmato a dicembre 2010 la terza componente del contratto di filiale per avviare progetti di cooperazione tecnica sulla strategia per lo sviluppo urbano e della rete della città. Questa fase del progetto di cooperazione comprende tre progetti: la riabilitazione della città vecchia di Damasco, lo sviluppo integrato di gestione urbana in Aleppo, e la strategia per lo sviluppo urbano a livello nazionale e la rete delle città. La GTZ contribuirà con 3 milioni di euro per il progetto, e la cooperazione tra le due parti riguarda cinque settori: riforma, acqua, lo sviluppo urbano, l'istruzione superiore, e le energie rinnovabili.

## LA LEGISLAZIONE REGOLATRICE DEL SETTORE

Una serie di decisioni chiave e di misure legislative regolano il settore immobiliare. Riportiamo di seguito una descrizione di quelle più significative:

### ***L'investimento in beni immobili***

La legge nr. 15, del 9 luglio 2008, definisce le condizioni per gli investimenti nel settore immobiliare, le facilità concesse agli investitori, la classificazione delle aree di investimento secondo la loro localizzazione geografica, ecc. La legge istituisce anche una commissione per il controllo e per la concessione delle licenze d'investimento nel settore e ne definisce le priorità: incoraggiare gli investimenti nel settore, attrarre capitale straniero, costruire nuovi centri urbani, riorganizzare aree residenziali abusive e provvedere alloggi per gli strati più poveri della popolazione.

La legge permette inoltre alle imprese estere di stabilire una filiale in Siria, purché venga rispettato il limite del 49% di azioni societarie. Non è consentito alle persone fisiche, siriane o non siriane, di possedere più del 5% delle azioni di una società per azioni nel settore immobiliare, mentre il massimale per le persone morali è fissato al 40%. Le aliquote di tassazione applicate alle imprese immobiliari sono calcolate in base alla legge sulle imposte sui redditi, essendo competenza del Primo Ministro concedere eventuali sconti ed agevolazioni. Gli investitori che hanno ricevuto regolare licenza nel quadro di questa legge sono esenti da eventuali restrizioni per l'importazione di attrezzature e materiali da costruzione.

Le Aree di sviluppo sono classificate in base alla loro posizione geografica (Zona 1: Damasco, Damasco e Aleppo rurale; Zona 2: Lattakia, Tartous, Homs e Hama; Zona 3: tutte le altre regioni), mentre i progetti sono elencati in base ai loro obiettivi: progetti prioritari, progetti sociali, progetti di servizi ed altri tipi di progetti. Le agevolazioni e le esenzioni saranno fornite sulla base di queste classificazioni.

### ***Gli investimenti in grandi complessi residenziali***

A marzo 2011, il Governo siriano ha stabilito le nuove aree di sviluppo immobiliare nel Paese (Adra ed Ansari Suburb alla periferia di Damasco, Al Haydaria e Tal Al\_Zarazer ad Aleppo, etc.). Tali aree sono quelle in cui il Governo intende attrarre investimenti nel settore immobiliare, con nuove abitazioni, che possano beneficiare delle agevolazioni degli incentivi della legge 15/2008. Queste aree verranno offerte per investimenti dalla Real Estate Development and Investment Commission (REDIC), che ha l'autorità di gestire tali aree. Secondo la REDIC, verranno quindi lanciate delle gare nel secondo trimestre dell'anno per lo sviluppo immobiliare delle aree prestabilite, che dovrebbero poter attrarre investimenti per circa \$8,4 miliardi per la costruzione di 118.000 nuove unità abitative. Il settore dell'edilizia è considerato prioritario dal Governo siriano sia per la carenza di offerta abitativa che per la capacità di attrarre investimenti dai Paesi del Golfo. Si ricorda peraltro che tale settore impiega circa il 17% della forza lavoro siriana.

Va fatto presente che il Decreto del Governo numero 16 approvato nel 2007, consente alle imprese di sviluppo urbanistico di creare complessi residenziali in forma di comunità urbane al di fuori dei confini amministrativi della città, per le aree superiori a 250,000 mq. Tali imprese sono libere di definire i propri piani, ma devono farsi carico dei costi d'infrastruttura.

### ***Gli investimenti nel turismo***

Il Decreto numero 186 approvato nel 1985 prevede diverse esenzioni per gli investimenti nel settore del turismo. La legge esenta gli investitori dalle tasse/dazi doganali sulle importazioni per i loro progetti. Aliquote d'imposta applicata sui progetti sono state modificate dagli emendamenti alla legge sulle imposte sui redditi nel 2006. Un'imposta del 2,5% è applicata su tutti i ricavi e un tasso del 0,5% viene applicato su stipendi e salari.

### ***La proprietà di beni immobili da parte di persone straniere***

Il Presidente siriano Bashar al-Assad ha emanato il 10/4/2011 il decreto legislativo n. 11 del 2011 che regola la proprietà immobiliare per i non-siriani in Siria.

Sulla base del progetto di legge approvato il 31 marzo 2011 dal Parlamento, che regola l'acquisto di proprietà immobiliari da parte dei non-siriani, il decreto legge prevede quanto segue:

## Articolo / 1 /

Alla luce del decreto legislativo n. 41 per il 1972 e sue successive modifiche, della legge n. 41 del 2004 e sue successive modifiche, del decreto legislativo n. 8 del 2007 ed i suoi emendamenti, della legge n. 32 del 2007 e successive modifiche, si prevede che qualsiasi bene immobile sul territorio della Repubblica Araba Siriana può essere intestato e/o trasferito al nome o per conto di una persona fisica non-siriana secondo le seguenti disposizioni:

a. Un'unità familiare (marito, moglie e figli con residenza legale in Siria) può, per un alloggio indipendente e privato essere titolare di un diritto di proprietà di immobile, legalmente edificato, di almeno 140 mq, che costituisca una unità abitativa integrata, previa autorizzazione del Ministro dell'Interno.

b. Le Missioni Diplomatiche e Consolari, Commissioni, Organizzazioni e Centri Culturali arabi, regionali ed internazionali possono possedere sedi ed alloggi per i rispettivi Capi Missione e membri del personale nell'ambito dei piani organizzativi delle circoscrizioni amministrative e municipali e in base alle necessità del caso. Il diritto di proprietà dovrà essere preventivamente approvato dal Primo Ministro su proposta del Ministro degli Esteri e a condizione di reciprocità di trattamento per quanto riguarda tali missioni.

c. Ai due punti di cui sopra, è possibile ottenere eccezioni sulla base di una decisione del Primo Ministro su proposta del Ministro degli Esteri e del Ministro degli Interni.

## Articolo / 2 /

Il non-siriano, che possedeva un immobile conformemente alle disposizioni della presente legge, non può disporre dell'immobile in qualsiasi modo prima di un periodo di due anni di possesso, tranne che a seguito di approvazione del Ministro degli Interni.

## Articolo / 3 /

a. Se un immobile, sia incluso che non previsto nell'ambito del piano regolatore delle circoscrizioni amministrative e comunali, è stato trasferito ad un non-siriano per successione o in base ad un atto volontario, il proprietario perde il diritto alla proprietà se il paese della nazionalità dello straniero non applica in materia la reciprocità. In questo caso, il proprietario straniero dovrebbe trasferire la proprietà in un periodo di due anni dalla data in cui ha ricevuto l'immobile. In caso contrario, l'immobile diventa di proprietà dell'Amministrazione Statale che indennizza lo straniero con una somma di denaro, calcolata in base alle disposizioni della Legge sull'esproprio.

b. Le disposizioni del paragrafo summenzionato possono essere disattese sulla base di una decisione del Consiglio dei Ministri su proposta dei Ministri dell'Interno e degli Esteri.

## Articolo / 4 /

Visto il decreto legislativo n. 41 per il 1972 e sue successive modifiche, la legge n. 41 del 2004 e successive modifiche, il decreto legislativo n. 8 per il 2007 e sue modifiche, la legge n. 32 per il 2007 e sue modifiche e la legge n. 15 per il 2008, i contratti di affitto per gli immobili, edificati nell'ambito del piano regolatore delle circoscrizioni amministrative e municipali, a beneficio di persone fisiche o giuridiche straniere possono essere stipulati per un periodo massimo di 15 anni non rinnovabili. L'affitto non può configurarsi diversamente.

Articolo / 5 /

Nelle zone di confine, il diritto di proprietà, l'affitto e l'investimento, regolamentati in base alla presente Legge, sono soggetti al rispetto di un obbligo di distanza dal confine, definito da una decisione emessa dal Ministro della Difesa.

Gli altri articoli di questo DL riguardano la corretta procedura da seguire dalle Autorità locali.

### ***Restrizioni all'abusivismo***

Il decreto n. 8 del settembre 2008, ordina la distruzione di tutte le residenze abusive ed elenca una serie di sanzioni che includono il carcere per un periodo da tre mesi a dieci anni e sanzioni comprese tra 200.000 (\$4.000) e 4 milioni (\$ 87.000) di SYP. Il decreto si applica a tutte le nuove costruzioni. Immagini satellitari saranno utilizzate per determinare lo stato dell'arte al momento in cui il decreto è stato firmato.

### ***Registrazione di alloggi abusivi***

Con la legge n. 33 del dicembre 2008, che consente il registro di proprietà ai proprietari di case costruite in zone informali, viene offerta la possibilità di una sanatoria con uno speciale processo di registrazione da effettuarsi tramite la costituzione di Consigli speciali, cui sarà affidato il compito di confermare gli atti di proprietà. Un importo equivalente al 10% del valore stimato dell'unità residenziale dovrà essere pagato dai beneficiari al Tesoro dello Stato come imposta sulla proprietà.

### ***Facilitare l'accesso all'acquisto di una casa per la popolazione di classe media e bassa***

La legge n. 17 del 2007 disciplina le attività delle cooperative edilizie e mira a facilitare l'accesso alla proprietà alle fasce di reddito medio e basso. La legge riduce i tassi di interesse e aumenta la durata dei prestiti concessi dalla Banca Immobiliare di proprietà statale per l'acquisto di case costruite in cooperative. I tassi sono ridotti al 4% rispetto all'8% previsto, mentre la durata massima è estesa a 25 anni invece dei 15 previsti. La legge prevede inoltre l'esenzione di tasse doganali sui materiali importati per la costruzione degli alloggi delle cooperative, nonché una riduzione del 25% sui costi di trasporto che sono a carico delle società di trasporto statali.

### ***Nuovo Decreto per facilitare il settore Immobiliare***

Con il decreto 82/100 dell'ottobre 2010, il Governo siriano intende promuovere lo sviluppo del settore immobiliare stimolando i proprietari terrieri ad edificare. Il decreto è relativo alle città principali ed a 14 Governatorati.

## **LA SITUAZIONE DEI COSTI DELL'IMMOBILIARE**

### ***Spazi residenziali***

Oltre ai capitali del Golfo, che sono quasi esclusivamente destinati allo sviluppo di zone residenziali e commerciali di alto livello, gli investimenti da parte degli investitori locali sono andati invece principalmente verso immobili residenziali per la popolazione di medio e basso reddito con, appartamenti di dimensioni medie tra 70 e 120 mq.

Questo settore del mercato ha subito un brusco aumento dei prezzi in entrambi i segmenti di affitto e di vendita in molte regioni della Siria, arrivando a cifre con due o addirittura tre zeri in più, negli ultimi anni. Oltre che all'aumento della domanda, tuttavia, l'aumento dei prezzi è

stato anche conseguenza di un aumento a livello mondiale dei costi delle materie prime e della carenza di manodopera qualificata.

Nel 2008, quando una parte considerevole dei rifugiati iracheni hanno cominciato a ritornare e quando i primi effetti della crisi finanziaria hanno cominciato ad avere impatto sulla domanda, i prezzi sembravano aver raggiunto un limite massimo e in alcune zone iniziarono a diminuire. Appartamenti per la classe media costruiti nel quartiere Dummar di Damasco, con dimensioni medie tra 100 e 150 mq, sono stati affittati ad un prezzo medio annuo di SYP 300.000 - 350.000 (\$ 6.500 - 7.500), mentre nelle zone di classe bassa e media di Jaramana, si trovano affitti per la metà di quel valore. Nelle zone di alto livello di Damasco, invece, i prezzi raggiungono valori molto più elevati.

I prezzi delle vendite e delle locazioni a Damasco hanno subito invece una diminuzione nel 2010, con quelli relativi agli spazi uso residenziale ed ufficio maggiormente colpiti, secondo dati del recente studio del *Syria Real Estate Monitor, I.3-Q4,2010*

Quasi tutti i quartieri di Damasco hanno indicato quindi una contrazione dei prezzi, eccetto quelli di Mazzeh Western Villas (MWV) e Qassaa.

#### **Costi medi di affitto residenziale a Damasco (\$/ 1 mq)**

<b>Distretto</b>	<b>Costo affitto mensile</b>
Mazze Western Villas (MWV)	11
Malki	9
Mazze Eastern Villas	8
Abu Rummaneh	8
Kafer Sousseh	8
Mazzeh Autostrade	7
Qassaa	5
Mazraa	5
Dummar	5
Jdeideh	2
Harasta	2

Fonte: *Syria Real Estate Monitor, I.3-Q4,2010*

Alla fine del 2010, la zona MWV e' stata l'area piu' costosa per affitti a Damasco, con una media mensile di circa SYP 510 (circa \$11) a mq. Gli affitti invece per Uffici hanno subito una contrazione di circa il 20%.

#### **Prezzi di vendita delle proprietà residenziali a Damasco (\$ / per sqm)**

<b>Distretto</b>	<b>Prezzo vendita/mq</b>
West Malki	7.172
Abu Rummaneh	5.867
Malki	4.795
Mazzeh Western Villas	3.805
Mazzeh Eastern Villas	3.454
Kafer Sousseh	3.403
Mazzeh Autostrade	2.431
Qassaa	2.267
Mazraa	2.266
Dummar	2.080

Harasta	538
Jdeideh	506

Fonte: Syria Real Estate Monitor, I.3-Q4,2010

I dati delle vendite invece, offrono una panoramica meno omogenea, con buona parte dei quartieri di Damasco in contrazione, eccetto i quartieri di Mazzeh Western, Mazzeh Eastern Villas e West Malk. Quest'ultimo ha registrato il costo medio di acquisto maggiore della città con SYP 337.068 (circa \$7.172) a mq.

### **Spazio commerciale**

Mentre lo spazio residenziale, con il suo elevato rendimento, è di gran lunga la principale destinazione degli investimenti, lo spazio commerciale ha pure guadagnato una notevole quota di mercato, in particolare nel segmento di lusso.

Nel 2007, Damasco, ha visto l'apertura del suo primo centro commerciale di alto livello, Cham City Center, che è stata seguita dall'apertura del Damasquino Mall, a fine 2008, e dall'apertura del Kamarein Mall nel 2009. Aleppo, nel frattempo, ha visto l'apertura del SHAHBA Mall, che sarà il più grande del Paese.

Gli affitti oscillano da circa SYP 25.000 (\$ 850 a mq) al Damasquino e Cham City Center, a 50.000 SYP (\$ 1.340 a mq) al Damascus Boulevard, il più centrale e lussuoso centro commerciale della città, che è parte del complesso del Four Seasons Hotel.

Nel 2010, gli spazi ad uso commerciale hanno avuto prezzi alla vendita che variano da \$5.000 a mq a circa \$15.000 a mq in funzione dei quartieri.

### **Prezzi di vendita a Damasco (commerciale) (\$/ 1 mq)**

Distretto	Prezzi vendita/mq
Malki	14.913
Abu Rummaneh	9.798
Salhieh	8.364
Mazzeh Autostrade	5.626
Qassaa	4.845

Fonte: Syria Real Estate Monitor, I.3-Q4,2010

Circa i costi delle locazioni, invece, sempre per gli spazi uso commerciale, sono evidenziati nella tabella seguente.

### **Costi medi di affitto commerciale a Damasco (\$/ 1 mq)**

Distretto	Costo affitto mensile
Damascus Boulevard	957-1.340
Damasquino Mall	851
Mazzeh Autostrade	759
Salhieh	306
Qassaa	285
Aswaq Al Kheir	153

Fonte: Syria Real Estate Monitor, I.3-Q4,2010

### **Spazio Uffici**

Secondo il recente studio immobiliare di Syria Report, i costi per locazione e vendita per gli spazi uso ufficio sono esemplificati come da tabella seguenti.

#### **Costi medi di affitto ufficio a Damasco (\$/ 1 mq)**

<b>Distretto</b>	<b>Costo affitto mensile</b>
Tala Tower	456
Engineers Union Building	330
Queen Centre	464
Wahat Al Fardos	235
Al Faihaa Building	181
Victoria Building	172
Salhieh	158
Damascus Tower	141

Fonte: Syria Real Estate Monitor, I.3-Q4,2010

#### **Prezzi di vendita a Damasco (ufficio) (\$/ 1 mq)**

<b>Distretto</b>	<b>Prezzi vendita/mq</b>
Tala Tower	6.687
Queen Centre	6.624
Engineers Union Building	4.293
Wahat Al Fardos	4.113
Al Faihaa Building	3.014
Salhieh	2.884
Damascus Tower	2.601

Fonte: Syria Real Estate Monitor, I.3-Q4,2010

### **Finanziamenti ipotecari**

Il più grande ostacolo per lo sviluppo del settore rimane il finanziamento. L'accesso ai finanziamenti ipotecari è ancora molto limitato e fino a poco tempo fa solo una banca di proprietà statale, la Real Estate Bank, offriva prestiti per finanziare l'acquisto di abitazioni.

Dal 2008, tuttavia, quasi tutte le banche private che operano nel mercato offrono piani ipotecari ai propri clienti. Prestiti che inizialmente avevano scadenze molto brevi, ora possono durare fino a 25 anni ed i pagamenti richiesti sono sempre più piccoli, anche se solo alcune banche accettano depositi di meno del 25% del costo totale di proprietà. I requisiti di garanzia sono pure stati facilitati dal momento che la proprietà stessa può servire sempre più come unica garanzia richiesta. Le dimensioni dei prestiti vanno fino a 10 milioni di SYP (circa \$200.000), mentre i tassi medi praticati rimangono ad un livello elevato tra l'8 e il 10%.

## **PRINCIPALI PROGETTI IMMOBILIARI**

Si elencano alcuni dei principali progetti immobiliari in fase di sviluppo in Siria dal 2009 al 2014.

### **Progetti Residenziali**

#### **NUOVO PROGETTO A YAAFOUR**

La kuwaitiana Syrian Holding Company (KSH) ha iniziato i lavori di escavazione per un nuovo progetto residenziale a Yaafour, alla periferia di Damasco, denominato Royal Residence.

Il progetto si sviluppera' su un'area di 68.000 mq, a circa 400 mt dall'arteria principale che congiunge Beirut a Damasco.

Royal Residence includera' 20 edifici da 4 piani per un totale di 144 appartamenti di dimensione fra 200 e 350 mq, con giardini attorno agli edifici, nonche' strutture sportive e per il tempo libero.

I progettisti e consulenti coinvolti nel progetto sono Architecture Studio of France e Argos Design, societa' USA specializzata nella progettazione del verde.

#### **HESSIA CITY**

La zona residenziale della citta' industriale di Hestia e' stata inserita dal Primo Ministro siriano nella legge 15/2008, quale primo progetto di sviluppo immobiliare gestito dalla stessa. La legge nro 15, approvata circa due anni fa, e' finalizzata ad organizzare investimenti nel settore immobiliare. La legge ha istituito una "Real Estate Development and Investment Authority" per controllare gli investimenti nel settore ed attrarre un ampio numero di "developers". L'area, definita quale "Real Estate Development", beneficia di incentivi offerti dalla legge, incluse le esenzioni da ogni restrizione all'import di attrezzature e materiali edili. La zona residenziale della citta' industriale di Hestia si estende su un'area di circa 68 ettari e quando sviluppata potra' ospitare circa 24.000 abitanti con un investimento di circa SYP 10,7 miliardi (circa \$ 228 milioni).

### **Progetti Commerciali ad uso Uffici**

#### **EIGHTH GATE**

La societa' Emaar-IGO ha iniziato le vendite delle unita' ubicate nella "Fashion House", un edificio industriale in costruzione al progetto Eighth Gate a Yaafour, alla periferia della citta' di Damasco. Il "Fashion House" e' uno dei due edifici ad uso industriale all'interno dell'area; il secondo e' denominato "Construction World Forum" specializzato per i settori delle costruzioni e del mobile. Il "Fashion House", ospitera', a regime, circa 200 societa' di esportazione di tessuti, all'interno di un'area costruita di circa 30.000 mq. I lavori sono previsti terminare nel 2013.

#### **EIGHTH GATE MALL**

La societa' Emaar-IGO ha iniziato ad invitare societa' internazionali e locali interessate ad aprire un negozio all'interno di questo centro commerciale. Il Centro, ubicato all'interno dell'Eighth Gate Compound a Yaafour, avra' un'area totale affittabile di circa 65.000 mq, 255 negozi, un parcheggio per 2.300 auto, strutture di gastronomia e per il tempo libero. L'Eighth Gate Mall e' previsto aprire a fine 2013/inizio del 2014. La societa' Jones Lang LaSalle-

Turkey e' il consulente per le operazioni di affitto, mentre il progetto e' dello studio DP Architects Pte Ltd di Singapore.

### **ABRAJ SOURIA**

Il progetto, del valore di circa \$ 319 milioni, e' sviluppato dalla societa' Souria Holding, ed e' ubicato nella zona di Baramkeh a Damasco. E' considerato uno di maggiori progetti di edilizia che verranno realizzati nella capitale siriana.

Quando terminato, il progetto avra' due edifici da 52 piani, per una superficie di 260.000 mq ed includera' edifici ad uso Uffici, un hotel 5 stelle con 350 stanze e 250 appartamenti, un centro commerciale, sale cinematografiche ed un centro conferenze. Abraj Souria, che sara' sviluppato dalla societa' Souria Holding, come gia' indicato, ha ottenuto un contratto BOT di 45 anni dal Governatorato di Damasco, proprietario del lotto, estendibile per altri 45 anni.

I lavori sono iniziati a settembre 2009 e dovrebbero terminare nel 2014.

Societa' di ingegneria internazionali saranno incaricate dell'esecuzione del progetto, dopo che "Architecture Studio of France" ha completato il disegno dell'idea principale. John Lang LaSalle agira' quale consulente.

La societa' Souria Holding ha firmato inoltre un accordo con la Banque Bemo Saudi Fransi (BBSF) per un finanziamento del progetto Abraj Souria. L'accordo e' stato firmato il 23 novembre 2010.

L'emiratina Jumeirah, infine, gestira' un hotel a 5 stelle ubicato nell'ambito di questo progetto. L'albergo avra' 350 stanze oltre a 250 appartamenti ammobiliati, nonche' ristoranti, una spa ed altre strutture lussuose.

### **Progetti ad uso misto**

#### **TAJ HALAB**

La societa' immobiliare siriana Bena Properties ha annunciato, ad ottobre 2010, che sono iniziate le operazioni di scavo a Taj Halab, un progetto immobiliare ad uso misto localizzato nel centro della citta' di Aleppo. Il progetto include spazi ad uso ufficio e commerciale al dettaglio, nonche' per alberghi. Due dei progetti di Hotel saranno gestiti dalle societa' Novotel e Ibis, due marchi di proprieta' della francese Accor. I lavori di scavo, che dureranno circa 6 mesi, si estendono su un'area di circa 85.800 mq.

#### **DAMASCUS HILLS**

La societa' immobiliare siriana Bena Properties ha annunciato che ha pianificato l'inizio dei lavori a Damascus Hills, un ampio progetto immobiliare ad uso misto alla periferia di Damasco, nel 2011. L'area totale del progetto si estende su circa 3 milioni di mq. Damascus Hills avra' immobili residenziali (ville ed appartamenti), spazi uso commerciale, sportivo, educativo, culturale e per il tempo libero della comunita'. Al termine dei lavori sono previste 6.500 unita' abitative che possano dar alloggio a circa 30.000 abitanti, dei segmenti di reddito medio ed alti. Le operazioni di costruzione dovrebbero durare per 15-20 anni.

#### **ASSAL COMPLEX**

La societa' immobiliare libanese Noor International Holding, ha annunciato di essersi aggiudicata la gara per lo sviluppo di un progetto ad uso misto nella citta' siriana di Homs. Il

progetto e' denominato Assal Complex e si sviluppera' su un'area di circa 29.700 mq sulla strada principale per Hama ed include: un hotel a 4 stelle di 22 piani, appartamenti ammobiliati, ristoranti, sale per eventi, 17.480 mq di spazi uso ufficio, un ipermercato da 8.500 mq, negozi al dettaglio per 62.140 mq, un centro commerciale da 3 piani ed un'area parcheggio.

## **Progetti turistici**

### **MINA MALL**

Mina Mall, centro commerciale localizzato a Tartous, sulla costa siriana, e' stato inaugurato ad ottobre 2010. Il centro e' parte di un edificio di 13 piani, buona parte del quale e' utilizzato per spazi ufficio, ed e' ubicato all'entrata della citta', vicino alle principali stazioni di autobus. Il mall ha un'area totale costruita di 3.000 mq su 5 piani ed include un supermercato, una show room per auto, un'area di divertimento per bambini nonche' spazi per caffe' e negozi di elettronica, accessori ed abbigliamento. Il progetto e' stato sviluppato da un investitore locale, Ali Naddah.

### **ROTANA GARDENIA HOTEL**

La societa' Drake & Scull International (DSI), ubicata a Abu Dhabi, si e' aggiudicata un contratto del valore di circa \$23 milioni, per lavori di ingegneria, meccanica ed idraulica per il Rotana Gardenia Hotel. Il Rotana Gardenia e' un albergo a 5 stelle in via di costruzione alla periferia della citta' di Homs.

### **JOUL JAMMAL RESORT**

La societa' Dedeman Hotels e Intourist Sinara ha finalizzato un contratto per la gestione del centro turistico Joul Jammal Resort a 4 stelle, in via di costruzione nella citta' costiera siriana di Lattakia. Il Joul Jammal Resort e' previsto essere aperto nel 2013.

### **AL-NOOR CHARITY**

Al-Noor, una struttura di beneficenza ubicata ad Aleppo, citta' a nord della Siria, ha annunciato il lancio di 2 gare per la costruzione di un Hotel a 3 stelle e di un Ospedale, entrambi in BOT. Il primo progetto e' relativo alla costruzione e gestione di un albergo a 3 stelle per un periodo di 25 anni. Il secondo progetto, invece, e' relativo al completamento dei lavori su un edificio gia' esistente, nonche' alla gestione e fornitura di attrezzature. La gestione dell'ospedale e' per la durata di 25 anni oltre a 3 anni per il completamento dei lavori e fornitura delle attrezzature.

### **SACO-HIJAZ**

La saudita Saco, specializzata nella distribuzione di materiali edili, ha firmato un contratto per lo sviluppo di un albergo nel quartiere di Hijaz a Damasco. Il contratto e' relativo alla ristrutturazione di un edificio pre-esistente in Hotel, con anche appartamenti ammobiliati. L'edificio, di 5 piani con un'area di 5.000 mq, avra' a regime 89 stanze con 178 letti. Il progetto include anche un'area commerciale al piano terra ed un ristorante sul tetto. Il totale dei lavori si aggira sui SYP 250 milioni (circa \$5,3 milioni). Il contratto e' in BOT per 30 anni.

### **TOFARCO-SNOBAR**

La cipriota Tofarco e' stata selezionata dal Governo siriano per lo sviluppo di una zona pilota denominata Snobar, uno dei maggiori progetti immobiliari della Siria. Il progetto Snobar o Pino, ha un'area di 13 milioni di mq ad uso tempo libero e divertimento; ubicato a sud della

città costiera di Lattakia, con una previsione di investimento di circa \$8 miliardi. Tofarco svilupperà la zona pilota, mentre la restante area sarà suddivisa in lotti secondo il piano generale.

### **PORTO TARTOUS**

Il Porto Village Hotel, ubicato all'interno del Porto Tartous Development, conosciuto precedentemente come Antaradus, dovrebbe aprire ai primi del 2011, secondo la società che gestisce il progetto. L'albergo ha un'area totale costruita di 34.000 mq. e l'investimento è di circa \$45 milioni. Nella prima fase di apertura il Porto Village Hotel avrà 60 stanze e 2 ristoranti, mentre le restanti 200 stanze e suites, oltre alle 38 cabine marine ed ulteriori ristoranti, apriranno ad aprile 2011.

### **YASMEEN ROTANA HOTEL**

La società degli Emirati Depa si è aggiudicata il contratto per gli interni del Yasmeen Rotana Hotel di Damasco, del valore di circa \$19,8 milioni. Il contratto include gli interni ed arredamento di tutte le 338 stanze e suites dell'albergo, nonché delle aree pubbliche quali lobby, lounge, ristoranti, banquet hall e centro benessere. I lavori inizieranno ai primi del 2011 e sono previsti terminare nel primo trimestre del 2012. L'albergo avrà un'area costruita da 53.700 mq, ed oltre alle 338 stanze, una executive lounge, una sala conferenze/banchetti da 600 posti, 6 sale riunioni, una spa, un centro fitness con piscina e 3 ristoranti.

### **BADROUSSIA E ADRA**

La Peasants Union (PU) e la Damascus Trade Union (DWU) hanno contemporaneamente richiesto ad aziende internazionali e locali di presentare le loro offerte per la gestione di due centri turistici e commerciali, tramite il varo di gare (gennaio 2011).

La PU ha pubblicato una gara per la gestione di una località turistica di sua proprietà nella zona di Badroussia, area costiera nel nord ovest del paese, vicino al confine siriano con la Turchia. La località comprende un hotel a 5 piani, 60 chalets, un parco di divertimenti e diversi ristoranti. La PU ricerca investitori per un periodo di 30 anni.

Badroussia, che è vicino a Ras Al-Bassit, una località turistica nota in Siria, ha una famosa spiaggia. In entrambe i siti, tuttavia, vi sono stati pochi investimenti negli ultimi anni.

Nel frattempo, la DWU ha anche pubblicato una gara per la gestione di un centro commerciale, situato nell'area residenziale della città industriale di Adra.

Il centro ha una superficie totale di esercizi commerciali da affittare di 12.900 metri quadrati ed è già divisa in 70 negozi e 14 uffici. Il centro comprende anche una sala cinema, un ristorante e un parcheggio. La DWU ricerca potenziali investitori per un periodo totale di 20 anni. Per entrambi i progetti, il cui potenziale mercato è il ceto medio locale, il Bid Bond è pari al 5% del valore totale del contratto.

### **ALEPPO GATE**

Aleppo Gate è un progetto del valore di SYP 3 miliardi (circa \$64 milioni) sviluppato dalla società Souria Holding su un'area di circa 300.000 mq che include una stazione di autobus, un hotel 3 stelle o appartamenti ammobiliati, una serie di ristoranti e caffè, edifici uso commerciale ed uffici, ed un'area per il tempo libero. Sarà ubicato nel quartiere di Ballermoun, a circa 10 minuti di auto da Aleppo.

Souria Holding ha ottenuto un contratto BOT di 35 anni dalla Municipalità di Aleppo.

Lo studio francese Quandrus Planlibre ha preparato il progetto dell'idea principale, mentre a fine marzo 2009 è stata deposta la prima pietra. I lavori dovrebbero terminare entro il 2011.

#### **MAJID AL-FUTTAIM**

Il progetto Majid Al Futtaim è, attualmente, il maggior progetto immobiliare di uso misto, che si estende su un'area di oltre 1,5 milioni di mq nella zona di Yaafour, vicino all'Emaar Eighth Gate. Il progetto prevede un centro commerciale di due piani di 200.000 mq, hotels, appartamenti ammobiliati, ville, edifici uso ufficio e servizi di pubblica utilità. Circa il 30% dell'area sarà utilizzata come zona verde.

Il Centro commerciale include un cinema con 14 sale ed un supermercato gestito dalla catena Carrefour. Il progetto dovrebbe essere completato nel 2012.

#### **NASER GARDENS**

Il progetto di Naser Gardens è relativo ad un centro residenziale di elevata qualità che sarà ubicato nella città di Kafar Qoud, a circa 30Km da Damasco.

Questo si estende su un'area di 452.000 mq ed include 300 ville e case individuali per un valore stimato di \$168 milioni. Il progetto è sviluppato da Al Naser Gardens Syrian Joint Stock Company, affiliato alla Kuwait Syrian Holding Company.

Non è stata indicata una data di completamento del progetto.

#### **TAREZ BIN ZIAD**

Il progetto Tarek Bin Ziad è di uso misto, contenente negozi al dettaglio, zone commerciali e di ospitalità, nonché edifici storici del 1920 che saranno rinnovati. Il tutto si svilupperà nella città di Aleppo, su un'estensione di 186.000 mq.

Il progetto avrà Hotel a 5 e 4 stelle, appartamenti ammobiliati, un centro commerciale, un centro congressi/banchetti, uffici, un centro medico, sette edifici rinnovati ed un parcheggio per 1.400 auto.

La siriana Cham Holding si è aggiudicata la gara dello sviluppo del progetto secondo il sistema BOT per 45 anni. I lavori saranno invece effettuati dalla siriana Bena Holding di proprietà della Cham Holding.

Il progetto dovrebbe essere terminato nel 2014.

#### **CENTRO TURISTICO A MAZZEH**

Le società siriane, Bardan & Haffi, hanno vinto un contratto BOT dal General Housing Establishment per costruire un centro turistico nel quartiere Mazzeh di Damasco del valore di 2,3 miliardi di SYP (\$46 milioni).

La struttura a 4 stelle includerà 300 camere e suite, 22 piani ed una zona commerciale e di intrattenimento, ristoranti e bar, un centro fitness e parcheggio.

Il gestore del centro non è ancora stato scelto dai developers, anche se per contratto dovrebbe essere una società internazionale di gestione alberghiera.

I lavori di costruzione dovrebbero terminare entro quattro anni.

### **SAMA CITY**

Un nuovo importante progetto di sviluppo immobiliare, con una superficie totale di 350.000 metri quadrati, è in fase di costruzione a nord di Aleppo.

Sama City si trova a 10 km a nord di Aleppo, sulla strada che conduce al confine turco. Il progetto comprenderà 323 ville residenziali di diverse dimensioni: da 247 a 1.600 metri quadrati, un centro residenziale che comprende due palestre, tre ristoranti, un supermercato, un centro sanitario, una caserma dei vigili del fuoco, una moschea, un'area di intrattenimento per giovani e bambini, nonché un certo numero di parchi e campi da gioco.

Il costo d'investimento del progetto è stimato in circa 5 miliardi di SYP (oltre \$100 milioni). Il progetto è realizzato da Sama Invest Group (SIG), società di recente costituzione tra gli investitori siriani e sauditi.

Il contractor per i lavori d'infrastruttura è Puzant & Leon Yacoubian Trading and Contracting (PLY). I lavori d'infrastruttura sono iniziati, mentre si prevedono tre anni e mezzo per i lavori di costruzione di tutto il complesso.

Sama City è il primo progetto di SIG, che ha in programma di espandere la propria attività in diversi settori quali: il turismo e il commercio anche in altre città siriane come Damasco.

Sama City è il secondo progetto di sviluppo residenziale realizzato ad Aleppo, dopo il progetto Cordoba Hills,

### **UN NUOVO ALBERGO 5 STELLE A DAMASCO**

Un investitore dell'Arabia Saudita, Nabil Mazloum, ha firmato un contratto BOT con l'Organizzazione Ferroviaria "Hijaz" per sviluppare un albergo a 5 stelle a Damasco. L'hotel sarà situato presso la stazione ferroviaria storica di "Hijaz" su una superficie di 5.133 metri quadrati, attualmente occupata dal Hijaz Coffee Shop e una stazione di benzina, e comprenderà circa 200 camere su 11 piani e un dodicesimo piano da utilizzare per un ristorante. Circa il 20% dello spazio sarà utilizzato per ospitare negozi e esercizi commerciali. Il contratto, firmato il 9 giugno 2010, durerà per 35 anni, oltre ai 3 anni per il periodo di costruzione.

Aya Real Estate Investment Company, una joint Venture stabilita dal sig Mazloum per le sue operazioni in Siria, costruirà l'hotel di un valore stimato di SYP 3,1 miliardi (\$62 milioni).

### **L'EMIRATINA ARABTEC COSTRUIRÀ HOTEL YASMEEN ROTANA**

La società di Dubai Arabtec ha vinto la gara per la costruzione del Yasmeen Rotana Hotel in Siria, di proprietà della siriana Al Fajr SA.

Il valore del contratto per l'albergo a cinque stelle Yasmeen, è stimato in circa \$67 milioni. Il Yasmeen Rotana Hotel è il primo di una serie di progetti che sarà sviluppato dalla Bena Properties, membro della Cham Holding ed affiliato alla Al Fajr SA.

L'albergo sarà invece gestito dalla principale società di gestione alberghiera Rotana.

**ARAB STARS ISLAND**

Il gruppo Noor International Holding ha proposto alle autorità siriane un piano da \$ 10 miliardi nel settore delle costruzioni, denominato progetto “ Arab Stars Island”.

Tale progetto prevede la costruzione di due isole artificiali su un’area di 907.000 mq sulle coste della Siria con la forma di due stelle come quelle rappresentate sulla bandiera siriana. Il progetto potrebbe essere completato in quattro anni, dopo l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie, ed avra’ complessi residenziali, commerciali, turistici e ricreativi con alberghi, centri commerciali e ville.

Noor International Holding e’ una societa’ di consulenza e di sviluppo edile ubicata in Libano con Uffici in sette Paesi arabi.

*Fonte: ICE Damasco da” Real Estate 2009 - Syria Report” , The Syrian Real Estate Monitor (l.no 3/ Q4), Syria Report 2011 , Sana*

Per ulteriori informazioni od assistenza pregasi contattare:

**Italian Trade Commission (I.C.E.)**  
**Trade Promotion Section of the Italian Embassy,**  
Damascus Office,  
Abou Rummaneh, Ata Al Ayoubi Street 4, Damascus (SYRIA),  
Tel. (00 963 11) 3319535 Fax (00 963 11) 3314232  
E-Mail: [damasco@ice.it](mailto:damasco@ice.it) Web site: <http://www.ice.gov.it/paesi/asia/siria/index.htm>