



KEYGATE NEWSLETTER

العدد
١١



تحذير وقع فيه الكثير من العملاء

**دخلاء على الاستثمار العقاري
يفتقدون الخبرة يحددون السوق
العقاري و تخل بموازين السوق**

الكثير من العملاء قاموا بحجز و شراء وحدات مع مطورين جدد في السوق بسبب العروض المبالغ بها من هذه الشركات و هذه العروض للفت نظر السوق اليهم و لا مانع في هذا و لكنه دليل علي افتقار الشركة لعامل الخبرة.

ماذا فعلوا دخلاء مهنة الاستثمار العقاري؟

اولا، وضع عمولات ضخمة لشركات التسويق لتحكمهم في السوق بنسبة اكثر من 80% و ايضا للمسوق اما العميل فتم اطالة فترة السداد جدا و باقل سعر للمتر بالسوق ليثبت وجوده و يلفت الانظار و للمنافسة مع المطورين الحاليين بالسوق بالفعل. و مع افتقاد بعض من النقاط تسبب وجود بعض من الشركات الجدد في اختلال الموازين داخل السوق مع وجود تساؤلات حول قدرة هؤلاء المستثمرين الجدد علي تنفيذ تلك المشاريع.

معلومات يجب التاكيد منها؟

يجب ان تعلم ان تنفيذ المشروع وفقا للمعايير التي يعمل بها السوق تعتمد علي تنفيذ المشروع ب 50% من تمويل المطور الذاتي و 50% من مقدمات الحجز من العملاء و لكن مع وجود بعض من المستثمرين الجدد فان جزء منهم لا

ما هو الحل للسوق؟ و يجب أن الدولة تخطط وتراقب وتشرع للسوق ولكن لا تنافس بأي شكل من الأشكال مع المطورين العقاريين، فهنا نرجع للقوانين و ابن قوانين حماية المستهلك و المراقبة و الشروط الموضوعية للمستثمرين في احد اكبر مجالات الدولة. دور الدولة مهم جدا في الجزء ده و اعتقد ان هذا الواجب الحقيقي لها ان تضع قوانين و شروط تحافظ بها علي احد اكبر مجالات الاستثمار بمصر. النصيحة لكل عميل: ابحث عن مستشار عقاري ناجح و موثوق به و ينتمي لشركة كبيرة تراقب الاستثمار العقاري بحيث ان يكون لك مرجع للمستشار الخاص بك و هذا هو عمله التوعية و التوضيح و اختيار النسب و الامن لك. تحليل م/مهذب نوير

يتوافر لديه التمويل الذاتي الذي يجعله ينفذ جزء من المشروع بالتمويل الذاتي و تأمين مشروعه و عملاءه ، فان هذا من اكبر اسباب التي تهدد الاستمرار في تنفيذ المشروع، فيجب ان تتأكد من المحفظة الإستثمارية لاصحاب الشركات قبل الشراء. اما عن نجاح المشروع او فشله بعد البناء؟

عامل مهم جدا هو ادارة ما بعد البيع، الادارة اهم جزء في نجاح المشروع بعد البناء و التسليم و يوجد امثله كثيرة لفشل مشاريع كبيرة بسبب فشل ادارة المشروع و منهم إدارة ما بعد البيع و احترس من كلمة اتحاد الملاك اخطر ما في ذلك الفشل ، انه يكون صعب جدا التخلص من الوحدة و اعادة بيعها.

حسن علام: أحد رواد البناء في مصر و من اقوي المطورين العقاريين في السوق العقاري المصري

HA
HASSAN ALLAM
PROPERTIES

مناطق التجارية و نادي رياضي علي مساحة 18 فدان مساحات تبدأ من 150 متر الي 470 متر شقق كاملة التشطيب. و تاون و توين و فيلا . أفساط حتي 7 سنوات بدون فوائد. أسأل KEY GATE 16843 عن المخطط العام للمشروع و زياره لأحد مشاريع حسن علام

Hap town و آخر و اهم مشروعات الشركة مشروع **Swan lake residence**. مكان المشروع حيوي جدا بعدد 6 كيلو من المطار. 9 كيلو من الجامعة الأمريكية. 10 كيلو من هليوبلس. جنب ميراج مول 3 دقائق. المشروع علي مساحة 438 فدان و نسبة البناء 14% و ده معناه ان المشروع به مساحات كبيرة من المساحات الخضراء.

و مستوى السكن الراقي اللي معظمنا به يحتاج انه يكون جزء منه . و ده ادي الي ان معظم العملاء في مشاريع حسن علام هم سكان للمشروع و ليس مستثمرين . و ده مشروعات الشركة في أكتوبر و التجمع الخامس و مدينة المستقبل و الجونة و الساحل الشمالى. **Swan lake October, Swan lake Sahel, Swan lake New cairo, Swan lake Gouna**

حسن علام يندرج تحت اسمه الكثير من الشركات و منها **حسن علام للمقاولات** و حسن علام للتطوير العقاري و أبناء حسن علام . اللي يميز حسن علام في مشاريعه السكنية انه مش بيسعي للربح زي ما بيسعي انه يستغل الاماكن المميزة للأراضي اللي يملكها بأنه يعمل مشاريع عاليه الجودة من حيث المساحات الخضراء و الخدمات التجارية

تعتبر شركة Mountain view من الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري علي مدار السنين الماضية



شركة Mountain view بتقديم دائماً تصميمات وحلول هندسية فريدة من نوعها للمجتمع العمراني الحديث. شركة قوية ولها سابقة أعمال تدل علي ذلك و من اهم اعمال الشركة في القاهرة الجديدة : مشروع

Mountain view 1

Mountain view 2

Mountain view executive

Mountain view Hyde park

Mountin view icity

أما بالنسبة لمشاريعهم في

أكتوبر October park

Chill out park

Giza platu

Mountain view icity

ماونتين فيو الساحل واحد من

افوي المشاريع السياحية في

رأس الحكمة حيث تم تصميم

المشروع بأفضل معايير

للسوق. ماونتين فيو رأس

الحكمة علي مساحة 450 فدان. مميزات المشروع كثير أهمها موقع المشروع اللي في الكيلو 200 رأس الحكمة و البحر في الخليج رأس الحكمة يتمتع ببقاء و هدوء تام لمياه البحر. ثانياً، ارض الشركة مسجلة من سنة 96 و ده ضمان ان الأرض ليس عليها اي مشاكل. ثالثاً، ان مشروع ماونتين فيو رأس الحكمة في 130 فدان ساكن من 4 سنوات و دي السنة الخامسة سواء 90 فدان في Greek و 40 فدان Diplomats طول الشاطئ 1200 متر. يوجد 19 حمام سباحة شغاليين. 2 منطقة تجارية داخل المشروع و شاطئ خاص للسيدات. السنة دي شركة ماونتين فيو أعلنت عن جزيرة جديدة من جزر اليونان في

مشروعها برأس الحكمة . **رودز Rhodes** و لأول مرة ماونتين فيو هيكون عندهم غرفتين نوم و مساحات تبدأ من 92 متر. استلام متشطب و تقسيط علي 7 سنوات بدون فوائد. مساحات تبدأ من غرفتين نوم و توين هاوس و فيلا . تواصل مع KEYGATE علي 16834 و هنزودك بتفاصيل المشروع و الحجز.

هل واحة أكتوبر مكان مناسب للسكن أو الاستثمار؟

لجاجة السؤال ده لازم اعرف مكان واحة أكتوبر و ليه الدولة بدأت تطور المنطقة مع مطورين عقاريين مش بنفسها



المايكيت ده لوحد كلف **بالم هيلز** مليون يورو! كمان وجود الجامعة و المستشفى والمدارس الدولية بالإضافة لوجود المولات التجارية و المكاتب الإدارية و كافة الخدمات و الاحتياجات اليومية كل دي عوامل بتضمن نجاح اختيارك في مدينة **بادية** سواء سكن أو استثمار. يعني **بادية** مش مجرد مشروع جديد هو مدينة جديدة بفكر عمراني مختلف و تصميمات مختلفة عن المعتادي من **بالم هيلز** و لو المشروع مكانش ناجح بكل بساطة لا الدولة كانت هتشارك ياسين منصور فيه ولا ياسين منصور نفسه كان هيجازف بتاريخ شركته و فلوسه في انه يدخل المشروع ده و بطوروا و يبقى اول من دخوا الخطوة لتطوير و تعمير المنطقة.

بالغرب (أكتوبر و زايد). كمان ياسين منصور هيطرح استثمارات بحجم 320 مليار جنية وده رقم مش قليل و ده بين لنا حجم و أهمية المشروع في تاريخ **بالم هيلز**. هل مدينة **بادية** نجحت في انها تجذب توجه و ثقة العملاء؟ الإجابة هي أه لأنه تم بيع المرحلة الاولى بالكامل بمختلف انواع الوحدات فيها و انطلاق المرحلة الثانية دليل علي استكمال النجاح ده إضافة لوجود وحدات تبدأ من غرفة نوم واحدة حتي 4 نوم و موجود كمان نص تشطيب و متشطب و وجود اكثر من نوع الفل و التوين و التاون بمختلف مساحاتهم. بيتك ممكن يبقى سماتر هوم و كمان من **شركة IBM العالمية** يعني اقدر اتحكم في بيتي عن طريق التليفون و ده بردو بين أن **بالم هيلز** تعاقدوا مع الافضل و مixelos باي جهد أو فلوس. مايكيت المشروع تم تصميمه عن طريق شركة As+p و هي شركة ألمانية قوية جدا في مجال التصميمات و قعدوا سنتين يدرسوا السوق العقاري المصري علشان يقدروا يطغوا بالمشروع ده و

اول حاجة واحة أكتوبر في اكتوبر الجديدة هي امتداد طبيعي لمدينة 6 أكتوبر نظرا لرؤية الدولة في انها تتوسع بالأراضي في هذه المنطقة لانها حيوية و مناسبة جدا للتملك سواء سكن أو استثمار بقربها من مطار أكتوبر الجديد و بالتالي مكانش ينفع اي مطور عقاري يروح هناك لازم يبقى مطور قوي و يبقى عنده القدرة علي خلق وجهة عقارية جديدة زي **سوديك** أو **اعمار** أو **لافيسا** أو **بالم هيلز**. ده غير اننا نقدر نوصلها من اكر من طريق زي طريق الواحات و طريق زويل و وصلة دهشور الجنوبية أو طريق الفيوم. لكن الدولة اختارت و وثقت في **بالم هيلز** في انها تشاركها في 3000 فدان في واحة أكتوبر و انها تبدأ تعمير واحة أكتوبر و تخلق امتداد عمراني جديد و اكيد ده ليه أسبابه. ياسين منصور رجل الأعمال المعروف مالك **بالم هيلز** سمي مشروعه **Badya** لأنه شاف انها هتبقى مدينة متكاملة و هتبقى هي بداية العمار في المنطقة دي و هي انطلاق لفكرة ربط الشرق (القاهرة الجديدة)