



KEYGATE NEWSLETTER

العدد
١٢



كي جيت تنفرد بنصائح قبل الشراء لكل العملاء والمستثمرين

رغبة لعدد كبير من عملائنا و
بعد نقاش في كيفية تطوير
الجريدة توصلنا للكشف عن
بعض من الشروط الخاصة بنا
في كيفية تحديد عوامل
اختيار العقار ليستفيد بها
جميع المتابعين. اصبح السوق
العقاري المصري هو احد اكبر
الاسواق التجارية الموجوده
بمصر في السنوات الماضيه و هو هدف
حصل على نسبه انتشار كبيره
جدا بدون منافس مع باقي
المجالات الاقتصايه المتاحه
بالسوق. و لكل مع انتشار
المميزات و العيوب فيجب
التحذير من عيوب الانتشار و
التعرف على مميزاته. ففي
العدد السابق للجريدة تم ذكر
احد عيوب الانتشار مثل خدلاء
السوق و سيتم عرض اكثر من
نصيحه و توضيح اكثر من ميزه
و عيب في الاعداد المقبله.
سنوضح هنا كيفية اختيار
المطور و الوحده ببعض
العوامل البسيطه التي يجب
توافرها قبل الشراء. و من
اهمها السبب الرئيسي وراء
الشراء! في اغلب المجالات

يتبع التجار و اصحاب المنتجات
سياسة العروض و فتره امتداد
العرض و تم شرح هذه الخدعه
في العدد السابق فلا ننساق
وراء العروض انها خدعه
هدفها إتمام عملية الشراء
بدون تفكير في الهدف
الأساسي. و لكل فرد هدف
مختلف في الشراء، سنقوم
بمناقشة اهمهم و هو هدف
السكن والاستغلال الشخصي
و سيتم طرح شروط هدف
الاستثمار في الاعداد المقبله.
عوامل بسيطه يجب الاطلاع
عليها لهدف السكن و
الاستغلال الشخصي.
أولاً، الموقع و الذي يشمل
المدينه و موقع المشروع
داخل المدينه و المشاريع
المحيطة لمشروعك فاذا
اجتمع اكثر من مطور قوي
في نفس المكان سيرفع من
شأن المنطقه و اقوي مثال
حي وهو المربع الذهبي في
القاهره الجديده الذي تجتمع
فيه اقوي المشاريع. و ما
هي الطرق التي تخدم تلك
المنطقه شبكه الطرق من

اهم العوامل لنجاح المنطقه و
مقارنه سعره بسعر الجار له
ولكن يوجد فارق كبير جدا في
كل العوامل ولكن لا احد يعرف
مستوى الخدمات فاذا
كان المشروع به خدمات
عنها شيئاً لسوء اختيار
المطور للموقع. تانيا، المطور
و من هم اصحاب الشركه و
قدره المحافظه العاليه لهم و
اهم شئ مش التسليم ولكن
خدمات و اداره ما بعد البيع لان
المطور يستطيع الاستعانه
بمجموعه قويه من المقاولين
و لكن ماذا يحدث بعد
التسليم؟ يوجد امثله كثيره
جدا في السوق لمشاريع
سيئته جدا بسبب اهمال اداره
ما بعد البيع و مستوى سئ
للاصيانه. ثالثاً، الخدمات و
السعر، الخدمات مرتبته بسعر
الوحده فيوجد مطورين يتم

مقارنه سعره بسعر الجار له
ولكن يوجد فارق كبير جدا في
مستوى الخدمات فاذا
كان المشروع به خدمات
ضعيفه فيجب ان يكون السعر
اقل من ذو الخدمات الأكثر.
رابعاً، الجيران، مستوى السكان
من اهم العوامل التي يجب
اعتبارها عند قياس نجاح اي
مشروع. خامساً، المستشار
العقاري فالكثير لا يعرف
أهميه المستشار العقاري و
سيتم توضيح اهميته و كيفية
اختيار المستشار العقاري
الخاص بك في العدد المقبل و
هو عليه عامل يصل الي 80%
فيجب التعرف على شروط
كيفية اختياره بعنايه و
اهميته في الاختيار.

آخر قطعة أرض في الجولدن سكوير Golden square؟؟

معظمنا عارف منطقة الجولدن
سكوير، والتي معندوش فكرة عن
منطقة الجولدن سكوير فهي
في التجمع الخامس و ببرج
الاسم ده لان المطورين العقاريين
الكبار كلهم ليهم مشاريع في
هناك زي **المراسم و Fifth square**
او **Mivida** لشركة **اعمار**.

ده غير كثير زي **Palm Hills** و
Sodic و شركات مشروع **Lake**
view. و اللي كان ليهم
البصمة الاخيره في اخر قطعة
ارض في المنطقه كانت
شركة المطورين المصريين
EGY development واحده من
الشركات اللي ليها سابقه



في الجولدن سكوير و نازلين فيها بمشروع Evora علي مساحة 34 فدان. يوجد كل مساحات الشقق من اول غرفتين نوم. شقق سكنية كاملة التشطيب و تقسيط حتى 7 سنوات بدون فوائد. يمكنك التواصل مع Key gate علي الخط الساخن 16843 و احنا هنزودك بكافة التفاصيل الي هتحتاجها.	قوية. زي مثلا 24 فدان دي ارض ملك الشركة موقعها جنب الراحاب و water way. و ارض في العين السخنة صور x صور مع تلال السخنة علي مساحة 54 فدان. ليهم 4 فدان داخل مارينا 5 عند لسان الوزراء عيارة عن شقق فندقية. و اهم و اخر اراضي الشركة حتى الان هي اخر قطعة ارض	مشروع زايد ديونز , نقدر نشوف مستوي الخدمات في المشروع علي الطبيعة! المشروع متسلم من 8 سنوات ده غير مشروع زايد كومبلكس و زايد ريجنسي. دي مشاريع الشركة اللي ساكنة و نقدر نتعرف علي مستوي الشركة من سابقة اعمالهم. شركة المطورين المصريين ايضا تمتلك محافظة اراضي	اعمال قويه في السوق العقاري المصري خصوصا في مدينة الشيخ زايد. مهندس صلاح الهادي مهندس مروان جابر مهندس احمد عبداللطيف اصحاب شركة المطورين المصريين و ليهم خبرة في مجال العقارات لاكثر من عشرون عاما. سلموا اول مشاريعهم في الشيخ زايد
---	---	--	---

ليه رجال الأعمال في مصر شايفين ان افضل وسيلة للاستثمار هو الاستثمار التجاري و الإداري و بيكون في أوقات كثيرة افضل من السكني؟



لماذا العقار التجاري والإداري افضل و ما هي العوامل ؟ ما هي العيوب والمميزات؟ ما هي الشروط التي يجب توافرها في الشخص المشتري و العقار لنجاح عملية الإستثمار؟ (السئلة لازم تكون عارف اجابتها قبل الاستثمار) و **KEY GATE** تقدر تجاوبك علي كل الأسئلة دي و كل ما يخص الاستثمار العقاري علي 16843.

و زي ما كنا بنقول ان الاستثمار العقاري التجاري و الإداري أعلى من السكني . يبقى لازم يكون عندك معلومات عن و احد من اقوي المشاريع التجارية الإدارية في العاصمة الإدارية الجديدة . مشروع **Ivory plaza** المخطط ان يكون إيفوري بلزا مبنى تجاري و إداري و طبي متعدد الاستخدامات لخدمة ما يزيد عن 200 ألف ساكن بالمنطقة المحيطة به. من اهم مميزات **Ivory Plaza** ان فعلا مكانه حيوي جدا في منطقة Mu23 قدام كومبوند **المقصد** اللي تسليمه في خلال 6 شهور و سنه لان مبني بالفعل . و بالتالي فإن هذا الموقع استراتيجي جدا قريب من النهر الأخضر ومنطقة المال و الأعمال بواقع 300 متر فقط . كل شيء مختلف في **Ivory Plaza** أكبر معدل عائد استثماري في مصر 42% سنوياً , متوسط العائد المباشر بنسبة 22% , عائد مضمون بحد ادني 11% . عيادات - مساحة تجارية أو إدارية في قلب العاصمة الجديدة. بدون مقدم و أقساط حتى 7 سنوات. مساحات تبدأ من 34 متر2, وحتى 2170 متر2 للمساحات الإدارية و العيادات. و كامل التشطيب بتكيفات مركزية.

هل ابراج نجيب ساويرس بزايد استثمار آمن أم مجرد بالونة عقارية؟؟



من كام شهر البلد كلها كانت بتكلم عن دخول عائلة ساويرس في العقار تحديدا سميح ساويرس بمشروع **Owest** في مشروع و فكره دائما مختلفين و يبشدهوا انتباه المتابعين سواء مؤيد أو معارض. **Zed** ابراج الشيخ أكتوبر لكن التركيز كله



الجديدة و العاصمة الإدارية) و كمان نجيب ساويرس مش اول شخص أنشأ أبراج في أكتوبر أو الشيخ زايد... أنشأها قبله فواز الحكير المالك لمول العرب و أنشأها بمشروع Aeon خلف مول العرب تحت اسم شركة مراكز للتطوير العقاري. الخلاصة ان ابراج ساويرس ترخيصها و موقفها سليم مع الدولة و فكرة الشراء فيها كسكن أو استثمار قرار موفق جدا لأن المشروع بيتسلم متشطب بالتكليفات و وحدات المطبخ فيالتالي إعادة بيعها أو تأجيرها هيوفروا ربح كبير جدا في المستقبل. للاستفسار بخصوص الابراج أو اي مشروع عقاري برجاء التواصل مع مستشارك العقاري في كي جيت علي الخط الساخن 16843.

شركة **Ora Developments** المملوكة لرجل الأعمال نجيب ساويرس. و هيبقي موجود فيها مطاعم و محلات لخدمة العامة يعني مش هتقتصر على الملاك فقط بل هي هتتطور للأحسن و الموضوع كله بالشراكة مع وزارة المرافق و الاسكان. ثانيا، الابراج هتبقى سكنية و إدارية و زي ما تكلمت فوق ان هيبقي فيه ابراج G+10 ارضي و عشر ادوار و ابراج G+20 ارضي و شكل الابراج جمالي و حضاري مش قبيح زي الابراج التقليدية و فيه مساحات و خضار ما بين الابراج و بردو المشروع بيتم بناؤه و طرحه بمعرفه هيئة المجتمعات العمرانية و وزارة الإسكان لتنمية المنطقة و تغيير مظهرها العام و ده توجه الدولة في الفترة الأخيرة زي (ابراج العلمين و المنصورة

ادوار. فكان الابراج بالنسبة لناس كثير بتغير من شكل المدينة الجميل نظرا لأن الابراج مكونة من ارضي و عشر ادوار G+10 و ابراج ثائية ارضي و عشرين دور G+20. المشكلة الأكبر اللي الناس كانت معترضة عليها هي أن المهندس نجيب تملك حق إدارة حديقة زايد المركزية و وصل الأمر ان الناس رفعت قواضي علي الشركة بسبب فكرة إنشاء الابراج و إدارة الحديقة. طيب احنا عرفنا المشاكل و التحديات اللي واجهت نجيب ساويرس في مشروعه الجديد.. نشوف حفيقة المشاكل و التحديات دي ايه؟ اولاً، الحديقة المركزية الممتدة علي مساحة 65 فدان اتاخدت علشان تتطور و تنشجر و تترزع من اول و جديد بتصميم شركة أمريكية و هيتم إدارتها فقط من جانب

كان رايح لنجيب لأنه زايد: مش اول مشروع لنجيب ساويرس من كام شهر البلد كلها كانت بتتكلم عن دخول عائلة ساويرس في العقار تحديدا سميح ساويرس بمشروع **Owest** في أكتوبر لكن التركيز كله كان رايح لنجيب لأنه مشروعه و فكره دايمًا مختلفين و يبشدها انتباه المتابعين سواء مؤيد أو معارض. **Zed** ابراج الشيخ زايد: مش اول مشروع لنجيب ساويرس في السوق العقاري المصري اول مشروع ليه هو **Pyramids hills** و هو مشروع جنب حازم حسن في منطقة العريضية بأكتوبر مقسوم جزئين جزء فلل و جزء شقق بس مش ده اللي عمل مشكلة مشروع **Zed** هو اللي الناس اعترضت عليه لأنه بالنسبة لهم كان بيعير نمط و شكل الشيخ زايد اللي المباني فيها رخصتها ارضي و اربع ادوار أو ارضي و ثلاث