



KEYGATE NEWSLETTER

العدد
١٣

نصائح Keygate في اختيار مطورك العقاري في العاصمة الادارية الجديدة



ولا **Water way North coast**

ننسي مشروعهم بيورسعيد بالتعاون مع المختبرات العامة، وتم طرح مئتين جديدين في مشروع **Water Way New**

Cairo ويتم تسليمهم

متشطب بالتكبيفات و الاجهزة و الفرش.

سادسا، **الشركة السعودية**

Secon المصرية للتعمير-

الشركة عبارة عن دمج

حكومي ما بين وزارة المالية

السعودية و وزارة الاسكان

المصرية. وهي شركة انشأت

في سنة 1975 و لديها

حوالي 50 مشروع ما بين

الكومبونود و العمارات

المنفصلة و المعروفة باسم

عمارات السعودية و اهم

مشاريعها مشروع **Riyadh**

بالتجمع الخامس امام الراحاب و

يتم تسليمه متشطب و اول

تسليم له في اخر 2019 و ايضا

مشروع **Lake Dream** داخل

دريم لاند و يتم تسليمه

متشطب و تسليم فوريو اخيرا

لديهم الآن مشروع و هو **Blue**

Vert و هو مشروع علي محور

محمد بن زايد مباشرة و يتم

تسليم المشروع متشطب و

بسرعة منافس جدا و بفترات

سداد مريحة جدا. يمكنك

التواصل مع مستشارك

العقاري من Keygate علي

16843 لمعرفة جميع

التفاصيل و العروض.

Baroque و هو مشروع يمتاز

بطابع معماري فريد طراز

عمارات الكورية و التحرير و هو

مشروع شقق حتى الان و يتم

تسليمه متشطب بالتكبيفات.

رابع، **لا فيستا-LA Vista**

شركة لا فيستا مملوكة

للمهندس علاء الهادي صاحب

ال 29 مشروع علي مستوي

مصر حيث تم تسليم 16

مشروع و جاري تسليم 13

مشروع آخرين و تم طرح

مشروع **La Vista City**

بالعاصمة و هو مشروع فلل و

تاون و توين فقط. اهم مايميز

البيع و هي واحدة من أفضل

الشركات في هذه الخدمة و

الدليل علي ذلك تسليمهم 16

مشروع كما فلنا سابقا.

خامسا، **إيكويتي-Equity**

وهي الشركة المالكة

لمشروع **Water way** بالتجمع

الخامس و انشأت في

العاصمة مشروع **Capital**

Way و الشركة مملوكة

لصاحبها حسام حسن و هي

حاليا في مرحلة التوسع حيث

انهم افتتحوا المرحلة الجديدة

من مشروع **Capital way**

بالإضافة لوجود مشروع اداري

جديد علي الطريق الدائري و

سيتم افتتاحه قريبا و ايضا و

طرح مشروع في الساحل قريبا

و سيكون مشروعهم الثاني

بالساحل لوجود مشروع

هو تشطيب الشقق لان هاني

سعد لا يتعاقد الا علي

تشطيب القصور و الفلل.

و مصر ايطاليا عموما تمتلك 6

مشاريع يمكننا قياس مستوي

الانشاء و خدمة ما بعد البيع.

ثانيا، **شركة بيتر هوم -**

Better Home هي اول شركة

تنشأ مشروع فلل و توين

هاوس فقط و ايضا في موقع

مميز و علي محور محمد بن

زايد الجنوبي بجانب

الكاتدرائية. و تم بيع المشروع

بالكامل إضافة لبيع المول

التجاري التابع للمشروع و بعد

ذلك تم طرح مشروع فلل اخر

ثم مشروع شقق فقط و اخر

مشاريعهم بالعاصمة هو

Midtown Sky و هو مشروع

شقق و توين و تاون هاوس و

متاح به بيع حاليا كمرحلة ثانية.

فهي شركة كبيرة جدا في

السوق العقاري المصري و

لهم باع كبير جدا في

المشاريع السكنية و خصوصا

في المشاريع الإدارية و

التجارية. ثالثا، **سيني**

ايدج-City Edge واحد من

اقوي المطورين العقاريين

في مصر و يمتلك مشروعين

بالعاصمة اولهم هو **المقصود**

و هو مشروع فلل و توين و

تاون هاوس و يتم تسليمه

متشطب بالتكبيفات و اول

تسليم له في آخر عام 2019.

اما ثاني مشروع لهم فهو

في وسط زحمة المطورين

اللي بقوا موجودين في

العاصمة و في ظل تباين

الاسعار و طرق السداد

طبيعي كمستثمر او

كمشترتي تحتر تشتري مع

مين!

ايماننا من شركة كي جيت

بدورها في توعية عملائها

تسرد لكم طريقة اختيار

المطور العقاري الانسب لك و

خصوصا في العاصمة الادارية

الجديدة.

اولا، **شركة مصر**

ايطاليا-Misr Italia

مصر ايطاليا هي مملوكة

لعائلة العسال: هاني العسال

و خالد العسال و اولادهم

محمد هاني العسال و خالد

محمد العسال. مصر ايطاليا

هي اول شركة قطاع خاص

توجهت لانشاء اول كومبونود

سكني متكامل الخدمات

بالعاصمة الادارية في 2017

اللي هو **IL Bosco** و حققت

الشركة نجاح كبير جدا بسبب

موقع المشروع المطل

مباشرة علي شارع محمد بن

زايد الجنوبي اضافة لوجود

اختلاف في المساحات و انواع

الوحدات من شقق حتى الفلل.

و ثانيا مشروعهم الثاني **Vinci**

و لأول مرة تعاقدوا مع

المهندس هاني سعد علي

تشطيب الوحدات سواء الفلل

او الشقق و المميز في ذلك

حكاية عملاق عقاري جديد



اكيد كمشتري او كمشترى يتحب تتظمن علي مستوي الشركة اللي بتختار تتعاقد معاها فبالتالي و الطبيعي ان الناس نتجه لشركات قوية و ليها إسمها في السوق العقاري المصري زي **إعمار سوديك و بالم هيلز او لافيسستا و حسن اعلام** لقدرة الشركات دي و ضمان انها هتبنى و تسلم في ميعادها بالاضافة لخدمة ما بعد البيع و دي اهم حاجة بتفرق في السكن او الاستثمار. من سنتين تقريبا ظهر مطور عقاري جديد تحت اسم **سي تي ايدج** اللي هو دمج حكومي ما بين هيئة المجتمعات العمرانية و بنك الاسكان و التعمير. **سي تي ايدج** قدرت تحقق المعادلة الصعبة في وجود عامل امتلاكهم اراضي في مواقع مميزة لان اراضي الدولة كلها بتبقى ملك لهيئة المجتمعات العمرانية و العامل الثاني هو التمويل المتمثل في بنك الاسكان و التعمير. لو بصينا علي كل مشاريع سي تي ايدج هنلاقيها كلها في مواقع مميزة و تم البدء في البناء فيها قبل البيع و دي بقت العلامة التجارية للشركة

كل المشاريع دي في مواقع مميزة جدا و كلها يتم البناء فيها بقوة غير طبيعية و اللي نقدر نستنتج ان الدولة أنشأت مطورها العقاري القوي الخاص بها و في نفس الوقت هو يمثل القطاع الخاص بس بنفس قوة الفكر اللي بتمتلكها الشركات الكبيرة في السوق العقاري المصري بالاضافة لتوفير الدعم المادي القوي جدا اللي بيخلي الشركة تبنى قبل ما تباع و تسلم في مدد قليلة. فبكل بساطة نقدر نقول ان **سي تي ايدج** اصبحت من المطورين العقاريين اللي ليهم اسمهم في السوق العقاري المصري و نقدر نقول انهم بقوا منافس قوي جدا و بفي يتعمله حساب.

North Edge - ابراج العلمين: المشروع اللي مش هيتكرر ثاني في مصر باسعاره و بفكره البنائي و موقعه الاستراتيجي و طول الشاطي الممتد علي مساحة 6 كيلو مخصصين لشركة سي تي ايدج فقط. حيث حققت رقم مبيعات مخيف في المرحلة الاولي من الابرار و قدروا يحققوا 8 مليار جنية في 3 اسابيع. **Zahya New Mansoura المنصورة الجديدة زاهية:** المشروع اللي غير الدلتا بمقاييس و معايير مختلفة بوجود القلل لأول مرة في المنصورة و ايضا وجود ابرار ساحلية تطل علي البحر المتوسط مباشرة. و بردو تم تحقيق فيه رقم

لماذا تتجه أنظار العالم حالياً الي منطقة الجونة ؟



و ا/ مروان الطيحي و ا/ احمد شفيق صاحب **Sedra Home** مشروع **Bali** يسلم كل الوحدات كاملة التشطيب و بالتكليفات و كبائن المطبخ و حمام السباحة . تقسيط حتي 5 سنوات بدون فوائد. و استلام كمان 3 سنوات.

الجونة منتج سياحي يقع بمدينة الغردقة , تم انشائها 1990 طورته شركة **اوراسكوم** علي هيئة مجموعة من الجزر كأحد مشروعاتها السياحية. تعد الجونة من اشهر القرى السياحية بمصر و أجملها. حيث تضم العديد من الفنادق و الشواطئ الخلابة. سوف تجد أكثر من 100 مطعم و مكان مختلف يعتمد علي تقديم المأكولات الفاخرة بالإضافة إلى مجموعة متنوعة من المقاهي وأكثر من 80 مطعمًا عالميًا توجد العديد من المحاور في المدينة مثل منطقة وسط المدينة , ومرسى أبو تيج , والمرسى الجديد ومرسى

أيدوس الذي يقدم جميعها خدمات مذهلة. كما ان المدينة تتمتع بكافة الخدمات الاساسية مثل : مستشفى و مدرسة و مطار صغير و فرع للجامعة الامريكية بالقاهرة .

تعد **بالي BALI** الجونة من شركة **pillarz development** هي أحدث إضافة و ضمن اجدد المشاريع السياحية لهذه المدينة المثيرة و المليئة بالحياة. ملك الشركة هم ا/حاتم خليفة احد شركاء **لاجونة باي** و ا/احمد مصطفى شريك في مشروع **The Groove** السخنة و **Stone residence**

مبادره توعيه العميل: تكمله للانفراد بنصائح و اسرار كي جيت قبل الشراء لكل العملاء و المستثمرين



استكمالاً لمبادره كي جيت لتوعيه العملاء في عملية الشراء و اختيار افضل وحده تناسب متطلباتك و كيفية التعرف على تفعيل السوق بالعيوب و المميزات و التعرف على احتياج العميل، تحدثنا في العددين السابقين عن جزئين مهمين جدا و هم دخلاء السوق العقاري و كيفية اختيار المطور الانسب و كيفية معرفه قوه المطور و عوامل نجاح و فشل المشروع قبل البدء في البناء. حيث كان يضم معلومات مهمه خاصه بالسكن و الاستغلال الشخصي و بعض التحذيرات و النصائح الأخرى، استكمالاً لما

تم ذكره في العدد السابق و هو موضوع (هدف الشراء) سيتم عرض بعض الخطوات و النصائح التي يجب اتباعها في حاله الاستثمار. اذا كنت ممن يستثمروا في السوق العقاري المصري او مقبل على تلك الخطوات يجب ان تعرف التالي: أولاً، الاستثمار بالعقار له اكثر من نوع فيجب اولاً تحديد نوع الاستثمار فهناك استثمار في البيع و الشراء و به اكثر من نوع مثل الاستثمار الاجباري و يعتمد على العائد السنوي من العقار. ملحوظه مهمه بعد اختيار نوع الاستثمار الانسب يجب اختيار الوحده بناء على المستهلك النهائي، و ليس لمتطلباتك الشخصية فانت تختار من هو المستهلك النهائي لودحتك

للشراء و البيع بالسكني و التجاري ايضاً. اما في حاله الاستثمار بهدف الاجار و العائد السنوي فافضل استثمار في هذا النوع هو التجاري و الاداري كما متعارف عليه و لكنه يحتاج فتره زمنيه اطول من السكني. اولاً، اذا كانت اختيار الوحده سكني او تجاري فأهم العوامل هنا هي الموقع و المشروع هما من يحددوا سعر الاجار بجانب مستوى الخدمات و المستوى العام للمشروع و هذا النوع من الاستثمار هو اكثر انواع امانا للمستثمر اما عن نسبة العائد فمصر من اعلى نسب العالم. و طبعاً يمكنك التواصل معنا علي 16843 لمساعدتك في اختيار انسب استثمار ليك.

بجانب الاستثمار التجاري. اما اذا فضلت الاستثمار لفترة قليله و تتراوح ما بين سنتين الى حد اقصى 4 سنوات فتجنب المراحل الاولى للمشروع من الافضل تختار المشروع الذي اقترب على مرحله السكن و قربه من الانتهاء من الانشاءات و سيتم البيع بعد ان يسكن المشروع فهنا اذا فضلت الأسرع ستتنازل عن مرحله من مراحل الاستثمار للمشروع و هي الشراء بارخص سعر داخل المشروع و الانتظار و كل نوع له مميزات و له عيوب فاذا اخترت المده الزمنيه الطويله تاكد من تضاعف ثمن الوحده و يصل في بعض الاحيان الى 200% و سداد سعر الوحده بالتقسيط المريح ايضاً و تلك النصائح البسيطة يمكن استغلالها لاختيار وحده

في البدايه بمعنى كمثال اذا كنت تختار لشاب في بدايه الحياه غير اذا تم الاختيار لعائلة كبيره كذلك في كل انواع الوحدات يجب اختيار المستهلك النهائي قبل الشراء. فان استثمار البيع و الشراء يعتمد على اكثر من نقطه. أولاً، المده الزمنيه لاعاده البيع فاذا كنت تحتمل مده طويله تزيد عن 4 سنوات و تصل الي 7 و 10 سنوات فيبعد اختيار الموقع الأنسب و المطور الأنسب كما ذكرنا من قبل تستطيع الاستثمار بمشروع بالمرحلة الاولى لتحصل علي جميع مراحل النمو الاستثماري للمشروع. من قبل البدء في تنفيذ المشروع حتى الانتهاء منه بالكامل و السكن و تشغيل الممول التجاري و هذه اطول مراحل الاستثمار بالعقار