



# KEYGATE NEWSLETTER

العدد  
١٥

## مبادرة توعية العميل: ازاي اختار مستشاري العقاري؟!؛



ما هو عمل المستشار العقاري و كيفية اختياره و ما دوره في عملية الشراء و ما الفرق بين المستشار العقاري و السمسار و البائع؟ أسئلة مهمة يجب علي العميل معرفتها للوصول الي عملية شراء او استثمار ناجحة. اغلبية العملاء الذين يبحثون عن سكن جديد او استثمار قاموا بالتواصل مع متشارين عقاريين علي الاقل عن طريق الهاتف و لكن القليل من يعرف كيف يصل الي المستشار العقاري الحقيقي و يفرق بينه و بين السمسار و البائع.

سنبداً بشرح الثلاث انواع و اولهم البائع sales و هو اساس عمله اتمام عملية البيع و تحقيق هدف المبيعات للشركة و هم متواجدين في كل شركات المطورين و اغلبه شركات الاستشارات العقارية و لكن اهم شئ تحذر منه ان المعلومات التي يعطيها الي العميل من الممكن ان تكون غير كاملة تتناقض مع هدفه في البيع مثل عيوب المشروع و الاعتراف ان هناك مشروع اخر افضل او اي معلومة ضد الهدف و هو البيع و يوجد بعض منهم و هم اقلية

تختلف فالبائع يدفع للوسيط او السمسار 2.5% من القيمة الاجمالية للوحده حتى ان كان باقي اقسام للشركة و يدفع المشتري نسبة 1.5% الي الشركة الوسيطة نظير مجهودها للبحث عن احتياجاته اما المستشار العقاري فهو عمله استثمارات عقارية لتحقيق حلمك في الوحدة المطلوبة للسكن او الاستثمار و اهم النشاط التي يجب توفرها هي الامانة و الاخلاص لعمله و هو توفير الخدمة للعميل و اعطائه كافة المعلومات حول المدينة و المشروع و المطور و ماهي العيوب و المميزات و يكون ذو خبرة في فهم و استخراج الاحتياجات للعميل و عمل الخطة

يعطي معلومات غير حقيقية او لا يعلم الاجابه و يفترض الاجابه مثل الوحدة ترى البحر رؤية جيدة و هو لا يعلم ان كانت ترى او لا و لكن لاتمام عملية البيع او تحذيرك ان هذه الوحدة الوحيدة و ان يوجد عميل اخر يريد شراءها للاستعجال و للاسف لا يوجد قانون لحمايتك. ثانيا، السمسار و هو بصورة مختصرة جدا المسؤول عن اعاده البيع و توفير مشتري في شراء او بيع وحدة يمتلكها و هو وسيط بين البائع و المشتري و هو اقدم انواع الخدمات العقارية و لكنها تطورت كثيرا عن قبل و هنا يوجد عرف و اصول للسوق سواء تتفق معي او

يعطي معلومات غير حقيقية او لا يعلم الاجابه و يفترض الاجابه مثل الوحدة ترى البحر رؤية جيدة و هو لا يعلم ان كانت ترى او لا و لكن لاتمام عملية البيع او تحذيرك ان هذه الوحدة الوحيدة و ان يوجد عميل اخر يريد شراءها للاستعجال و للاسف لا يوجد قانون لحمايتك. ثانيا، السمسار و هو بصورة مختصرة جدا المسؤول عن اعاده البيع و توفير مشتري في شراء او بيع وحدة يمتلكها و هو وسيط بين البائع و المشتري و هو اقدم انواع الخدمات العقارية و لكنها تطورت كثيرا عن قبل و هنا يوجد عرف و اصول للسوق سواء تتفق معي او

## إعمار عملاق دبي بمصر

في انشاء مشروع **مراسي** في الساحل الشمالي و حتى وقتنا هذا بعد 11 سنة إعمار لسه بتبيع في مراحل جديدة في مراسي و لسه بتحقيق أرقام قياسية في مبيعاتها. و في 2009 بدأت في مشروع **ميفيدا** بالتجمع الخامس و المشروع على وشك تسليم جميع وحدات و بيعها بالكامل.

في 2005 حكومة مصر توصلت لاتفاق مع حكومة الإمارات و دبي تحديدا (المتثلة في شركة **إعمار**) على دخول السوق العقاري المصري. و في 2005 إعمار بدأت اول مشاريعها **Up town Cairo** باستثمارات تقدر ب 4 مليار دولار. و في 2008 بدأت **إعمار**



للإستفسار بخصوص اي مشروع يخص إعمار برجاء التواصل مع مستشارك العقاري علي 16843

إعمار في خلال شهرين تقريبا أطلقت 3 مراحل جديدة في **مراسي** بالساحل الشمالي و تم بيعهم بالكامل و اخيرا سيتم إطلاق مرحلتين جديدتين قريبا. إعمار بتخطط لإنشاء مشروعين جديدين اولهم في أكتوبر قبل بوابات السخنة المسمى Cairo Gate و الثاني هو مشروع بالسنة لكن مظهرش اي تفاصيل عن المشروع.

# هايد بارك ما بين الأنهيار و الصعود للقمة



اغلب سكان شرق القاهرة عارفين شركة و مشروع **هايد بارك** اللي موجود على شارع ال90 مباشرة لكن فيه بعض الناس متعرفش ان المشروع كان ملك شركة **داماك** الإماراتية.

بعد دخول **إعمار** مصر في 2005 قررت **داماك** دخول مصر في 2007 ب 3 مشاريع و بحجم استثمارات تصل حتى ال 16 مليار جنية و طبعه ده كان رقم ضخم في 2007. ال3 مشاريع ل**داماك** كانوا **افنيو مول** في اكتوبر و مشروع ساحلي بطول شاطئ 39 كيلو و اخيرا **هايد بارك** في التجمع الخامس على مساحة 1500 فدان.

لكن **داماك** مقدرتش تكمل في السوق المصري نظرا للازمة المالية اللي حصلت في 2008 و التي تأثرت الامارات بها

بقوة و تم تسوية استثمارها في مصر و خرجت من السوق العقاري المصري.

ال 1500 فدان اللي عليهم مشروع **هايد بارك** بقى تحت ايد **الكونسرتيوم** و هي مجموعة تضم **بنك التعمير و الإسكان العربي و القابضة للإسكان و التعمير او هيئة المجتمعات العمرانية**.

و تم الاستحواذ مبدأيا على 40 % من المشروع ثم 60% حتى وصلت النسبة الي 82,5 ثم الاستحواذ الكامل و تم استخلاص سعر متر الأرض

بسر 752 جنية للمتر.

**الكونسرتيوم** أنشأ شركة **هايد بارك للتطوير العقاري**

و بدأو في حل مشاكل **داماك** بدأ من نزول 26 مفاول لتكملة الإنشاءات المتوقفة و تسليم الناس في مواعيدها و أيضا انشاء مباني ادارية مباشرة على شارع ال90 و أيضا **هايد اوت** و هي منطقة تجارية سيتم تشغيلها في 12/2019.

إضافة لتعديل الماستر بلان للمشروع و وضع اكثر من Community Center و Club House و أيضا التعاقد مع أكاديمية **نادي ارسنال**

**الانجليزي** كراعي رسمي للمشروع و إدخال المرافق و تسليم 7 مراحل للسكن و يوجد حوالي 200 وحدة تم تشطيبهم و ساكنين بالفعل. نقدر نقول ان شركة **هايد بارك** حلت اغلب المشاكل اللي واجهتها **داماك** الإماراتية. المشروع موجود به كل انواع الوحدات بدأ من الشقق حتى التاون و التوين والفلل حتى القصور. لزيارة **هايد بارك** مشاهدة حجم التطور برجاء التواصل مع المستشار العقاري علي 16843.

## اتجاه الدولة مش مقتصر على العاصمة الإدارية الجديدة فقط !!



لازم يكون عندك معلومات كافية عن اتجاه الدولة نحو أكبر مخطط للعاصمة السياحية في مصر؟

### مدينة الشمس

في آخر قطعة ارض تطل علي اجمل المعالم السياحية الموجودة بمصر اهرامات الجيزة. و بجانب المتحف المصري الجديد. قررت شركة **العربية جروب** ان هي تشارك الحكومة في آخر مشاريع الشركة حتي الان و أهمها.

### مشروع صن كابيتال Sun Capital

مشروع **صن كابيتال** أكبر مشاريع أكتوبر من مجموعة عربية. شركة قوية و لها سوابق اعمال تحترم منها مشروع **قريبة بانجلوز** في الساحل الشمالي - مشروع **جالريا مون فالي** في التجمع الخامس - **مول مون فالي** في التجمع الخامس.

طارق شكري رئيس مجلس إدارة شركة العربية و رئيس الغرفة التجارية صرح عن مخطط الشركة مع الدولة في استغلال اهم و آخر قطعة ارض تطل علي الاهرامات لتكون

عاصمة مصر السياحية . **صن كابيتال** في مكان حيوي جدا داخل مدينة 6 أكتوبر بجانب حي الأشجار- الحي الإيطالي و علي بعد 2 كيلو فقط الي ميدان الرماية و علي بعد دقائق من جامعة زويل. و بجانب مطار اسفنكس و المتحف المصري الجديد.

يهدف مشروع **صن كابيتال** الي جعل مدينة أكتوبر اكبر عاصمة سياحية لمصر لتجذب السائحين من مختلف دول العالم .

المشروع علي مساحة 557 فدان.

40 % من المشروع عبارة عن مناطق تجارية مثل : أكبر مول تجاري بالشرق الأوسط و فندق **Fairmont** و فندق **InterContinental** كما يحتوي المشروع علي مستشفى و مدرستين و جامعة . مشروع به كافة الخدمات التجارية و السكنية , و هو عبارة عن شقق و فلل.

يمكنك دائما التواصل معنا علي 16843 لمعرفة كافة التفاصيل.