



KEYGATE NEWSLETTER

العدد
١٦

الفقاعة العقارية هل هي حقيقة ام مجرد وهم؟!



كثيرا ما يتردد علي لسان المهتمين بالسوق العقاري مصطلح الفقاعة العقارية و دخول مصر قريبا في هذه المرحلة علي غرار الإمارات و أمريكا.

اولا يجب ان نفهم ما

معني الفقاعة العقارية؟

هي بكل بساطة وجود اكتفاء تام للسوق العقاري و زيادة نسبة العرض عن الطلب و بالتالي يتم انهيار اسعار العقار و يتراجع المطورون عن إنشاء مشاريع جديدة و يتراجع او يفت شراء الوحدات المطروحة بنظام التقسيط طويل المدى و ازدياد الطلب علي شراء

الوحدات التي تم تسليمها نظرا لانخفاض اسعارها.

ما سبب ازمة امريكا و

فقاعتها العقارية؟ و هل

يصلح مقارنة السوق

المصري بالسوق

الامريكي؟

سوق العقار في امريكا يختلف تماما عن السوق العقاري المصري لانه يتعامل بنظام الرهن العقاري و ايضا امريكا لا تعتمد علي بناء ال Compounds بل تتعامل بنظام الاحياء السكنية التي تتمثل في البيوت كبيرة الحجم و المجمعات السكنية التي تتمثل في الشقق السكنية ذات المساحات الصغيرة كالاستوديو.

بدأت الفقاعة في عام 2004 عندما بدأت بنوك وول ستريت التجارية إقراض ذوي الدخل المحدود مبالغ باهظة من أجل شراء منازل و من ثم كانت البنوك الاستثمارية تقوم باقتراض مليارات الدولارات و تقوم بشراء العديد من هذه القروض العقارية من بنوك أخرى ثم تقوم بتوريق هذه القروض (أي جعلها اوراق مالية قابلة للتداول داخل

الأمريكي (البنك المركزي) الي خفض نسبة الفائدة الي 3,5% حتي وصلت تدريجيا الي 2%.

في 2008 انهيار واحد من اقوي بنوك العالم و هو بنك Ubs السويسري و خسارته ل 40 مليار دولار و هي اكبر خسارة في تاريخ بنوك سويسرا و البنك مصنف الاول في سويسرا و الثالث في اوربا و الاول في العالم في مجال ادارة الثروات الخاصة.

في اواخر 2008 كان مجموع الضائير في البنوك و البورصة الامريكية كانت تقدر بحوالي 800 مليار دولار و في هذة السنة تم انهيار بورصة Wall Street و تم الانغلاق لابر جلسة بخسارة بنسبة 10% في اليوم.

انهيار البورصة و البنوك في امريكا اثر تأثير قوي جدا علي اوربا و العالم كله و حصلت ازمة اقتصادية عالمية و اكثر من تاثروا هي منطقة الخليج العربي تحديدا السعودية و الكويت و الاكثر تاثرا هي الامارات

شيتاً ما سيصيب وول ستريت. و في مارس كان بنك الاستثمار ببر ستيرنز على شفى الهاوية فقام البنك العملاق جي بي مورغان بشراء المصرف المنكوب بـ دولارين للسهم رغم أن سعر السهم كان ثلاثين دولاراً في البورصة و في صيف عام 2008 كان كل الناس ينظرون لليمان براذرز على أنه سيأتي تالياً و بالفعل أعلن ليمان افلاسه في سبتمبر 2008 و هو ما جعل الحكومة الأمريكية تتدخل لإنقاذ كبار المصارف و شركات المال الأمريكية مثل سيتي غروب و بنك اوف أمريكا و وويلز فارجو مورغان ستانلي جولدمان ساكس جي بي مورغان (رغم عدم حاجته للمساعدة) شركتي الاقراض العقاري فاني و فريدي ماك و شركة التأمين اي اي جي.

و في 2007 كثرة ديون محدودي الدخل ادت لتدهور كبير في البورصة مما ادي الي انخفاض شديد في اسهم الكثير من البنوك بسبب ازمة الرهن و في اجراء استثنائي قرر الاحتياطي الفدرالي

البورصة) فقامت بنوك الاستثمار بعد ذلك بتجميع هذه الاوراق المالية المدعومة برهونات العقارية في ما يسمى بـ CDO و هي عبارة عن تجميع هذه الاوراق المالية و بيعها لبنوك استثمارية أخرى و صناديق استثمار و مستثمرين من جميع انحاء العالم و هي تباع اصلا على شكل شرائح متفاوتة المخاطر و بطبيعة الحال تكون البنوك الاستثمارية قد باعت هذه الاوراق المالية بأسعار اعلى بكثير من سعر الشراء ثم تقوم بسداد الديون و عمل ربح عالي جدا ثم يقوم المشترون بتأمين هذه الاوراق عن طريق ما يسمى بـ CDS و هي بوليصات تأمين على هذه الاوراق في حال حصول تعثر او عسر مالي و هكذا دخلت شركات التأمين في هذه الفقاعة أيضا لكن عندما بدأ ذوي الدخل المحدود التعثر قامت البنوك بأخذ المنازل لبيعها و هو ما خلق عرض للمنازل أعلى من الطلب فهوت اسعار المنازل و في بداية عام 2008 بدى واضحا أن

ازمة البورصة الخليجية و فقاعة الامارات العقارية

انهيار اسواق امريكا المصرفية و البورصة ادي لخلل في بورصة السعودية حيث اغلقت البورصة السعودية بخسارة بنسبة 34,4% مسجلة 7255 نقطة و بورصة الكويت و هي ثاني اكبر بورصة في العالم العربي خسرت حوالي 490 نقطة و هي اكبر خسارة في يوم واحد منذ بداية عام 2008 فبمجرد امتداد أثر أزمة الاقتصاد العالمي التي بدأت في 2008 إلى دبي بعد بدايتها بعام واحد، ما أدى إلى تحفيز موارد الإقراض والتمويل، غادر المستثمرون المدينة وغادرت معهم الثقة في سوق العقارات وأغلق السوق الإماراتي، الذي كان يعاني من تضخم الأسعار إلى حد بعيد، أبوابه ليدخل في حالة من الركود. كانت فترة عصيبة للمستثمرين العقاريين والمدينة نفسها، إذ تراجعت أسعار العقارات بحدة وهبطت أسعار المنازل بواقع الثلث أو أكثر من النصف في أشهر قليلة. كما خسرت أسواق الأسهم

70 في المئة من قيمتها، ورحل عدد الآلاف من العمالة الأسبوية إلى بلادهم بالإضافة إلى توقف المشروعات الإسكانية الكبرى.

وكان للأزمة المالية أثر سلبي إضافي إلى جانب انهيار سوق العقارات، إذ ارتفعت مديونية دبي في ذلك الوقت نتيجة لحالة الركود التي حلت بالعقارات بالتزامن مع افتراض دبي للأموال طائلة تمكنت من خلالها بناء تلك الجزيرة الصناعية العملاقة، حميرة النخيل، التي تحتوي على الفيلات الفاخرة المصممة على الطراز السريالي. ووضع توقف مشروع حميرة النخيل واثنين من مشروعات البناء والتشييد العملاقة المملوكة للمجموعة "النخيل" الحكومية على حافة الإفلاس لما اقترضته الحكومة من مبالغ هائلة لتنفيذ المشروعات الثلاثة. و في 2009 انهارت الامارات تأثراً بانهيار امريكا و اوربا و سوقهم المصرفي و ده اثر بالسلب لان الامارات كانت تعتمد اعتماد شبه رئيسي على استثمارات الاجانب و اعتماد الامارات علي بناء جزر

صناعية بقروض بنكية كبيرة.

هل مصر و سوقها العقاري علي شفي الفقاعة العقارية؟

الإجابة بكل بساطة هي لأ لكثير من سبب:

(1) اعتماد اغلب المشترين علي اموالهم الخاصة حيث ان البنوك المصرية لا تقرض بضمان المنازل عكس امريكا. (2) اعتماد المطور العقاري علي مصادر دخل متنوعة لمساعدته في بناء و إكمال المشاريع اما بالمشاركة مع الدولة بئمن الارض..او اعتماده علي بدء البناء في المشروع و الحفر و تمهيد الارض بامواله الخاصة ثم استكمالها باموال المتعاقدين..او اعتماده التام علي اموال المتعاقدين في البناء لذلك اغلب المطورين العقاريين يتحركون في البناء بعد سنة من بدا بيع المشروع. (3) اختلاف اسباب الشراء و تعدد القدرة الشرائية لدي المشتري في السوق المصري..فمثلا هناك من يشتري من اجل السكن في المستقبل البعيد و الانتقال لمستوى افضل و هناك من يشتري لولاده و هناك من يشتري للاستثمار بدلا من

وضع النقود في البنك لان العقار في ارتفاع مستمر و ايضا وجود المشتري الذي يفضل السكن بعد اكتمال المشروع.

(4) الكثافة السكانية للمصريين تدفع الدولة و المطورين العقاريين لطرح المزيد من الوحدات للاسباب المذكورة سابقا. (5) تباين اسعار الوحدات في السوق و تزامنها مع القدرة الشرائية التي ذكرت انها تتباين و تختلف عند الناس فمثلا هناك الكثير من الناس الذين يبحثون عن الشقق ذات متوسطه الاسعار (500,000 حتي 1,000,000) و هناك الكثير ممن يبحثون عن الاسكان الفاخر (2,000,000 حتي 5,000,000) كمتوسط و يزيد حتي الفلل بانواعها.

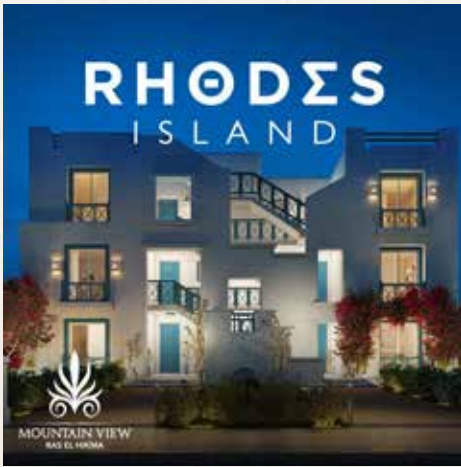
ملحوظة مهمة جدا :

جميع ابحاث و احصائيات العرض و الطلب في السوق المصري تقاس علي جميع الفئات المصرية و الغير مصرية بمختلف قدراتها الشرائية و لكن اذا تم التركيز في البحث علي الفئة التي تبحث في حدود 2 مليون فيما اعلي سنجد ان نسبة الطلب تفوق نسبة العرض و ليس العكس.

مبيعات ب 1.7 مليار في 48 ساعة لموتن فيو الساحل و مازالت الفرصة متاحة !

نجاح منقطع النظير كالعادة من شركة ماونتين فيو

نجحت شركة ماونتين فيو في تحقيق مبيعات تصل إلى مليار و سبعمائة مليون جنيه في خلال يومين فقط . في المرحلة الجديدة **رودس** في مشروعهم براس الحكمة الساحل الشمالي. طبعا الضغط كان كبير في الشركة و ذلك لان الأسعار كانت تنافسية جدا و لأول مرة من 10 سنوات ماونتين فيو أعلنت عن الغرفتين نوم 93 متر متشط بالكامل تبدأ من 1.4 مليون و أقساط حتي 7 سنوات بدون فوائد. مشروع



الأخير من شهر أغسطس 2019، وذلك اعتذارا لعملائها الكرام الذين لم يتمكنوا من التعاقد علي الوحدات خلال إطلاق المشروع بعد الإقبال الغير مسبوق والذي أدى إلى نفاذ كل الوحدات خلال 48 ساعة. اتصل الان و احنا هنزودك بكافة التفاصيل و كيفية الحجز . **Keygate: 16834**

الصيف السنة دي في مراسي!



انترناشونال مارينا، و المنطقة التجارية
M porium
التركيز الشديد على الأمن بحيث انه كل
مشاريع إعمار بتكون Double gated
Community centre
Club house
ده غير خدمات تانية كتير
و تفاصيل اكثر عن مراسي و مشاريع
اعمار كلها. ممكن نزودك بيها لو
يمكنك دائما التواصل معنا على
16843 و نقدر نحدد لكل العملاء
المهتمين بزيارة مراسي و شرح كافة
خدمات المشروع .

ولذلك تم فتح مرحلتين في مشروع
مراسي و كان عرض العيد انك تقسط
من غير مقدم على 8 سنوات !
في كافة مشاريع إعمار
سواء مشروع مراسي الساحل الشمالي
او ميفيدا التجمع و اب تاون.
بس مراسي كان ليها النصيب الأكبر من
الرحمة و ده لان كلنا عارفين اذ اية
إعمار بتقدم خدمات تحترم في
مشاريعها و خدمات ما بعد البيع أيضا.
مراسي على مساحة 1500 فدان و
بعض الخدمات المشروع انه في
18 فندق، جولف كورسكز،

في ارقى و اقوى مشاريع سيدي عبد
الرحمن الساحل الشمالي مشروع
مراسي قررت شركة إعمار أن العيد
السنة دي هيكون هناك في مراسي
حيث شهدت شركة إعمار زحمة قوية
في اجازة العيد الأضحى في sales
office مراسي و ذلك بسبب عرض العيد
من إعمار ؟؟
في اقوى مشاريع الساحل الشمالي و
أكثرها حيوية كان في طلب كبير من
عملاء إعمار على بعض الوحدات و
خصوصا غرفة نوم و غرفتين نوم و تاون
هاوس فيلا.

الاستثمار الخليجي في السوق العقاري المصري



الكومبوند.
فواز الحكير بدأ في اتباع نفس الفكر
الذي اتبعه الفطيم.
فيعد نجاح **مول العرب** كواحد من اكبر

مدرسة دولية و العامل الالم و هو
الموقع المثالي للمشروع الممتد على
شارع ال90 الجنوبي و ايضا الدائري مما
يتيح سهولة الوصول و الخروج من

في اوائل التسعينات بدأ **ماجد الفطيم**
بضح استثماراته في عن طريق الكثير
من القطاعات التجارية في مصر اخرها
العقار. بعد انشاء **كابرو فيستيفال**
سيني بالتجمع الخامس كمول تجاري
توجه **ماجد الفطيم** للدخول في مجال
العقار عن طريق انشاء اول كومبوند
سكني له في مصر بداخل **كابرو**
فيستيفال.

تم بدأ البيع في الكومبوند بسعر 11
الف للمتر في الشقق حتى وصول
سعره حاليا الي 30 الف للمتر.
و العوامل التي ادت لارتفاع سعر المتر
بعده الطريقة في اقل من 5 سنوات
هي وجود كافة الخدمات و الاحتياجات
اليومية في المول. بالإضافة لوجود



الوطنية علي انشاء 2 كوبري اولهما يصل شارع ال90 الجنوبي مباشرة و الاخر يصل حتي طريق السخنة و تم بالفعل افتتاح الكوبري الاول و سيتم قريبا افتتاح الثاني.

فبكل بساطة استثمارك او شراءك بغرض السكن مع مجموعة الحكير في مشاريعها سواء في أكتوبر او التجمع يمكننا ان نقول انه ناجح بنسبة 100% لوجود كافة عوامل نجاح المشاريع بدأ من الخدمات و المواقع المحورية للمشاريع انتهاءا بطرق سداد و اسعار ممتازة.

و النقطة الاهم ان الحكير ينوي تسليم المشاريع قبل ميعادها حيث سيتم تسليم اول مرحلة بمشروع أكتوبر في 2020 و مشروع التجمع برغم انطلاقه من 6 شهور فقط الا انه تم انجاز جزء كبير من اعمال البناء.

لزيرة احدي المشروعات و مشاهدة حجم الإنجاز برجاء التواصل مع مستشارك العقاري من Keygate علي 16843.

هي تقع علي طريق السخنة قبل البوابات مباشرة.

بالاضافة لتعاقدنا علي انشاء كومبوند سكني علي مساحة 100 فدان ملاصقة لل 100 السابقين باجمالي 200 فدان للمول و الكومبوند السكني.

و هنا **فواز الحكير** يوفّر جميع عوامل السكن و الاستثمار في آن واحد حيث انه المسئول عن اكثر من 30 ماركة عالمية و ستكون موجودة بالمول الجديد

بالاضافة لوجود الشقق السكنية و الفلل المطلّة علي مساحات خضراء و ايضا وجود المدرسة و النادي الرياضي مع ملاعب كرة القدم و التنس. كل هذه العوامل تساعدك و تطمئنك لوجود الحياة المثالية لك و لاسرتك.

اما بالنسبة للجانب الاستثماري فهذه المنطقة يتسابق كبار المطورين العقاريين علي امتلاك اراضي هناك امثال (سوديك و اوراسكوم و بالم هيلز و سيتي ايج) و تسهيلات للوصول للمنطقة تم الاتفاق بين مجموعة الحكير و بين جهاز الخدمة

المولات في مصر قرر الحكير الدخول في السوق العقاري المصري.

فقام بإنشاء شركة **مراكز** للاستثمار العقاري و انشأ اول كومبوند سكني تحت اسم **ايون** علي مساحة 21 فدان و يقع خلف مول العرب مباشرة.

و المشروع يتكون من جزئين: **الجزء الاول** الشقق السكنية و هي عبارة عن عمارات ارضي و ثلاث ادوار و تم بيع اغلبها و لم يتبقى منها الا وحدات قليلة جدا

و الجزء الثاني هو اول ابراج سكنية في قلب أكتوبر حيث تم طرح 3 ابراج تتكون من 20 دور و يتم تسليمها متشطب بالتكيفات و وحدات المطبخ و المميز بها انها يتم تسليمها بنظام ال Smart home System و تم طرح برجين للبيع و سيتم قريبا اطلاق البرج الثالث.

شركة **مراكز** كانت قد اتمت الاتفاق علي انشاء مول تجاري علي مساحة 100 فدان بشرق القاهرة تحديدا بتوسعات التجمع الخامس الجديدة و المسماة بحدائق القاهرة الجديدة و