



KEYGATE NEWSLETTER

العدد
٢٠

السوق العقاري المصري رايح علي فين



اكيد كل المهتمين بالسوق العقاري سواء كسكن او استثمار بيطرحوا السؤال ده دائما

اولا لازم نبقى عارفين دائرة السوق
العقاري متحركة ازاى.. و ايه معنى
كلمة دائرة العقار؟

دائرة العقار هي المراحل اللي بيمر بيها
المشروع بداية من طرحه حتى تسليم
سكن آخر وحدة بالمشروع.

1) دائرة العقار بتبدأ من اول ما المطور
العقاري بيتحمي يتحرك بفكرة تنفيذ و
طرح مشروع جديد.. اهم حاجة هو تحضير
و تصميم مشروع قوي لجذب العملاء
على مدار طويل مش لمدة 3 او 4 سنين
فقط.

2) بدء البيع و خطة الأسعار و طرق
السداد.

3) النقطة الفيصل و الأهم و هي تحرك
المطور في البناء و صب الخرسانات و
عادة اغلب المطورين العقاريين
بيتحركوا بعد سنة من بدء طرح المشروع
و جزء صغير اللي بيتحرك في مدة اقل...
النقطة دي مهمة لأنها بتضمن العميل
و بتدي مصداقية اكبر للشركة في انها
اتحركات في البناء.

4) وصول المشروع لمدة زمنية من
سنتين الا ثلاث سنوات من طرح

المشروع.. يكون المشروع اغلب ملامحة
ظهرت و بانت لكل الناس و الوقت ده
بيكون من انسب الأوقات لعادة البيع (
RESALE) لان الكومباوند خلاص ظهر و
سواء ساكن او مستثمر بنسبة كبيرة
بيكون مطمئن.

5) مرور 4 سنين على طرح المشروع
وبيكون ميعاد تسليم المرحلة الأولى
بكل خدماته و مع رصف الطرق و زرع
اللاندي سكيب في المرحلة (مكسبك في
إعادة البيع او التاجر بيكون اكثر لو قدرنا
نستنى المدة دي)

6) مرحلة الاستقرار و استكمال النمو..
في الوقت من 5-6 سنين من طرح
المشروع بيكون خلاص اتعرف ان الشركة
الترمت و سلمت في ميعادها و نقدر
نقيس مستوى خدمة ما بعد البيع على
المرحلة الاولى.

و هي دي دائرة العقار.. بس لسه
مجاوبناش ايه هي المخاوف و حلها ايه؟

اولا فكرة كثرة المطورين العقاريين و
كثرة المشاريع حلها ايه؟ ... إجابة السؤال
ده بسيط جدا هو اننا كمصريين عددنا
كثير جدا (100 مليون جوه مصر فقط) و
لو أخذنا في الاعتبار تعداد سكان
القاهرة و الجيزة فهو 20 مليون و أخذنا
5% منهم فقط كنسبة سكانية لديها
القدرة على الشراء فهنوصل لمليون
شخص لديهم القدرة على البيع و الشراء
مع الاخذ في الاعتبار استحالة وجود

مع الاخذ في الاعتبار تعدد القوة و
الأسباب الشرائية للأشخاص هنوصل لان
المعرض مناسب على التوزيع السكاني
و المالي لشريحة المذكورة (من غير ما
نذكر الأقاليم و المصريين المقيمين في
الخارج و الاستثمار الخليجي)

الفكرة في وجود شركات كثيرة اللي
بالمناسبة عددهم لا يتعدى ال 45
شركة (كشركات محترمة و لها سابقة
أعمال اقدر اثق فيها) بالإضافة لاكتفاء
جزء من الناس بيمتلكاتهم العقارية او
بمعنى أصح ملقاش اللي يستاهل انه
يشتره.

الحل الامثل التوجه للشركات القوية
اللي ليها سابقة أعمال و مستوى قوي
في خدمة ما بعد البيع بالإضافة لوجود
مستشار عقاري ملم بالسوق و خباياه

يمكننا دائماً المساعدة في توصيلك
للمطور و المشروع الي يناسبك
يمكنك التواصل مع مستشارك العقاري
من Keygate علي 16843

هايد بارك و مشروع جديد في 6 أكتوبر في أول 2020



اقوى مشاريع أكتوبر في
الفترة القادمة و هو مشروع
هايد بارك.
و بنصح المهتمين باكتوبر
بمتابعة الجريدة و
مستشارك العقاري الخاص
بك لمعرفة اخبار واحد من

مطاعم و كافيات و
منطقة العاب اطفال سيتم
افتتاحها في خلال شهرين
مع وجود اكبر مول في
التجمع الخامس اللي بيضم
1700 محل و جاري العمل
فيه.
كل دي عوامل اثبتت نجاح
هايد بارك في إدارتها
لمشروعها في التجمع.
في أول السنة القادمة
شركة **هايد بارك** بتدخل في
تحدي جديد بطرحها لمشروع
سكني باكتوبر في موقع
مميز جدا بجانب **بالم هيلز**
أكتوبر و نادي الجزيرة.
المشروع عبارة عن فلل و
شقق و في خلال اسابيع
قليلة هيتم الإعلان عن
المزيد من التفاصيل.
احنا كشركة Keygate بنقوم
بورنا كمستشاريين عقاريين

هايد بارك من الشركات
القليلة في السوق العقاري
اللي واجهت تحديات كثيرة
جدا و عدت كل التحديات و
الصعوبات كلها على مدار
تسع سنين و وصلوا
بالكمباوند و الشركة لبر
الأمان و أصبحت من اقوى
الشركات في السوق
العقاري المصري
و اثبتت رؤيتها في تطوير
هايد بارك التجمع الخامس
بوصولها ل 7 مراحل ساكنة
و متوفر لهم كافة
الاحتياجات اليومية بالإضافة
لافتتاح اول كلوب هاوس من
4 كلوب هاوس (من تصميم
المعمارية الشهيرة **مني**
حسين) في الكومباوند في
خلال شهر أو اقل.
ده غير وجود **الهايد اوت** و
هي منطقة تجارية تضم

تحقق شركة المراسم المعادلة المطلوبة حاليا بالسوق العقاري المصري



علي الوحدات الفندقية
بمشروع **Lake Residence** و
ستقوم احد شركات الفنادق
بادارة هذا المكان و اتاحة
وحدات فندقية مفروشة
للايجار.
يمكننا دائماً المساعدة في
توصيلك للمشروع الي يناسبك
يمكنك التواصل مع
مستشارك العقاري من
Keygate علي 16843
المول مبني بتصميم بمائل
المولات التجارية بالخليج.
و يقوم بينائها شركة بن لادن
المالكة لشركة المراسم
للتطوير العقاري التي اقامت
انشاءات في الخليج ايضاً.
و فكرة ال 50%/50% تنطبق

شركة **المراسم** لها اسم و
سابقة اعمال كبيرة تدل علي
نجاحها و علي خدمات مقدمة
من شركات خدمات في ما بعد
البيع.
شركة **المراسم** احد شركات
مجموعة **بن لادن** بفكر جديد
في التجمع الخامس.
من اقوي الشركات التي لها
سابقة اعمال في الإنشاءات
في المطار الدولي بالقاهرة و
في العديد من انحاء القاهرة
و تتميز بالتسليم المبكر.
و ذلك دليل علي نجاح الشركة
و مؤشر جيد للمتوقع منهم
في مشروعهم الجديد
بالتجمع الخامس
مشروع Vth Square
المشروع موقعه علي ال 90
الشمالي بالقرب من مكتب
النائب العام و مبني علي 158
فدان.
و مبني حتي الان اكثر من
100 عمارة و يقدم وحدات
سكنية مبنية بالكامل و
يسلم وحدات متشطبة
بالتكيف.
و سعرها مقارنة بالسوق
يعتبر منافس بهذة الخدمات
و الجودة حيث ان سعر المتر
يبدأ من 18,500.
و به استلامات بداية من اخر
سنة 2020.
و هنا تأتي المعادلة
المطلوبه حيث انه يقدم
فكرة جديدة في السوق
المصري.
فكرة الشراكة 50% / 50%
و هذة الفكرة تنطبق علي
الوحدات التجارية بالمول
للمشروع و مساحته 72,000
متر مربع التي سيتم ادارتها
من شركة **KAD** التي قامت
بادارة اكثر من مول تجاري
بمصر منهم

بالم هيلز منذ 20 عام

تعتبر **بالم هيلز** من اقوي الشركات في عالم العقارات في السوق المصري و تستحوذ الشركة علي ثقة عالية جدا من عملائها و ذلك لأن **بالم هيلز** مختلفة في مشاريعها عن أي كمبوند مماثل ده غير مستوي الرقي اللي يتقدموا في كافة مشاريعها .

تسعي دائما شركة **بالم هيلز** الي خلق مجتمعات سكنية غاية في الرقي و التكامل من الخدمات كما تمتلك 26 مشروعاً يتم الإنجاز فيهم في مصر .
بالم هيلز أيضا من الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري علي مدار السنين الماضية لهم بصمة في معظم المدن الجديدة من اول القاهرة الجديدة و 6 أكتوبر و حتي الساحل الشمالي.



بدون مقدم علي 10 سنوات اما عن الساحل الشمالي مشروع Hacienda Bay Water villas only بدون مقدم علي 8 سنوات.

تواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت 16843 و احنا هنزودك بكافة التفاصيل عن عرض **بالم هيلز** .

يشاركوا الاحتفال مع الشركة . لأنهم جزء مهم من الشركة . و عرض هذا الشهر من **بالم هيلز** هو:

* مشروع Palm Hills New Cairo

بدون مقدم علي 9 سنوات.

*مشروع Capital Gardens

بدون مقدم علي 10 سنوات

*أكتوبر Palm Parks -

The Crown - Badyaa

معظمنا عارف مستوي خدمات ما بعد البيع و مستوي الرقي اللي يتقدموا **بالم هيلز** . و ازاي الشركة بتحقق متطلبات العميل سواء سكن أو استثمار .

بالم هيلز احتفلت في اول الشهر بمرور 20 عام علي إنشاء الشركة . و قررت أن كل عملائها

شهادات البنوك vs شهادات الاستثمار العقاري؟؟



والمؤسسات مقابل قيمة إيجابية تسدد بشكل مستمر على فترات يتم تحديدها وقت التعاقد. و طبعا واضح في سوق العقارات لكل المستثمرين القيمة الإيجابية التي يمكن الحصول عليها من خلال الاستثمار العقاري .

و طبعا هذه القيمة الإيجابية قادرة علي أن تفوق قيمة الفوائد التي يتم الحصول عليها من البنوك .

سبب اخر لفت نظر كثير من المستثمرين أن الاستثمار في العقار لن يؤثر على الأصول في شيء، بمعنى أن الشخص يحصل على القيمة الإيجابية و تزداد كل فترة بنسب مختلفة دون أن يؤثر ذلك على قيمة العقار أو الوحدة المستثمر بها، بمعنى أن أصل المبلغ لن يتأثر في شيء ويمكن الاستفادة

في الفترة الاخيرة و خصوصا بعد تراجع نسب الفوائد بشهادات البنوك بدأ يتضح للمستثمرين ان الاستثمار العقاري من أفضل الأنماط الاستثمارية . لماذا انجذب رجال الأعمال إلى الاستثمار العقاري ؟ يرجع السبب الي ان السوق العقاري بمصر شهد حالة من الانتعاش بالسنوات الماضية واتجه إليه العدد الأكبر من رجال الأعمال. من المميزات التي ادت الي اتجاه معظم رجال الاعمال الي الاستثمار العقاري و تفضيله عن شهادات البنوك هي ان العقارات في مصر بها اكثر من ميزة تميزه عن غيره من أشكال الاستثمار الأخرى . مثلا إمكانية تحقيق عائد شهري ثابت من خلاله، وذلك عن طريق تأجير الوحدات أيا كان نوعها إلى الأفراد

منه في أي وقت من خلال طرح الوحدة للبيع. مع العلم انه عند وقت البيع يكون ثمن الوحدة زاد بنسب مختلفة . اسباب كثيرة جعلت الاستثمار العقاري بمصر ناجح و مضمون منها ان العقار يعتبر سلعة اساسية و هامة للمستهلك ، لانه يعتبر مسكن و فهو شيء اساسي ، وبالتالي سلعة ستظل مطلوبة على الدوام. ده غير ان الكثافة السكنية في مصر عالية و ده سبب كافي لثبات السوق و احتياج الناس الدائم للعقار .

تجارة و شراء العقارات تقوم على محور أساسي، ألا وهو "قيمة الأصول الثابتة" والتي ترتفع مع الوقت ، لزيادة الطلب الدائم عليها. لذلك نجده لا يشهد اضطرابات، فد تصيب غيره من القطاعات، فهو أكثر طرق الاستثمار أماناً واستقراراً. اعرف اكثر عن الاستثمار العقاري و الفرق بينه و بين شهادات البنوك او تواصل مع مستشارك العقاري من Key gate 16843