



# KEYGATE NEWSLETTER

العدد  
١٩

## استكمالاً لمبادرة توعية العميل اشترى اتجاه و متشترش سعر



### معنى الجملة دي ايه؟ و ايه اللي نقصده بيها؟

دائماً الغالبية العظمى من الناس بتفكر في السعر الأقل ما بين المطورين العقاريين مش المطور الأقوى و الانجح. و ده اللي اقصده في شراء الاتجاه مش السعر... لازم دايماً نتجه للمطور الأقوى و الأحسن حتى لو فيه فرق سعر ما بينه و بين مطور تاني.

مثال على ده **سوديك** لما اتجهت من 23 سنة لتطوير تلت مدينة الشيخ زايد كل السوق العقاري عارضها و اتهمهم بالجنون انهم رايعين يعصروا الصحراء بس مع الوقت **سوديك** أثبتوا انهم صح و حالياً فيه 17000 أسرة ساكنة في **سوديك ويبست-Sodic west** ده الاتجاه اللي امشي معاه و احط فلوسي و انا مطمئن لقوة المطور و نجاح تجربته.

المثال الثاني ان فيه ناس كانوا بيقارنوا ما بين شقة في الشيخ زايد و فيلا على الصحراوي و سعر الاثنين يمكن يكون واحد أو قريب من بعض و في الآخر اختاروا الصحراوي.. و لكن مع الوقت سعر الشقة زاد اكثر من 7 أضعاف و سعر الفيلا يمكن يكون زاد مرة او مرتين.

سبب زيادة الشقة هي وجودها في وسط المرافق و الخدمات او بمعنى أصح العمار و سلامة ورق ارض المشروع و قوة المطور العقاري و لكن الفيلا تراخيص ارضها زراعي و الدولة كانت بتوعه ملاك المشروع بدخولها في الرخصة السكني لكنه محطش فبالناتالي شقة زايد كانت افضل بكثير من فيلا الصحراوي. و هنا لازم اراجع نفسي قبل اختيار اي

مشروع و يبقى **معايير الاختيار** هي كالتالي:  
- مطور عقاري قوي و له سابقة أعمال.  
- التأكد من تراخيص و ورق ارض المشروع.  
- اختيار موقع المشروع في وسط العمار و المرافق و الخدمات ولا مانع من التحرك في منطقة جديدة لكن الشرط مع مطور قوي زي **سوديك** في **سوديك ويبست** او **بالم هيلز زي** بادية طبعاً وجود مستشار عقاري مصطلحه من مصلحتك بقدر دايماً يوجهك للأفضل زي ما قولنا قبل كده مش هيفرق معاه العمولة زي السمسار و البائع (سيلز الشركة).  
لمعرفة افضل الفرص السكنية و الاستثمارية برجاء التواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت

## حالة الركود و مستقبل القطاع العقاري المصري



شهد السوق العقاري بمصر مع بداية 2019 حالة من الركود سيطرت علي مستقبل القطاع العقاري المصري في اول ستة اشهر من 2019 .  
اسباب كثيرة ادت الي حالة ركود غير معهودة تدريجياً منها : ارتفاع اسعار مواد البناء و الطاقة نحو 200% و جمارك علي بعض مواد البناء ادي ذلك الي ارتفاع اسعار العقارات بنسبة 60% .  
سبب اخر و هو التعويم , تحرير سعر الصرف ادي بشكل تدريجي عن انخفاض القوة الشرائية و لكن كان لتحرير سعر الصرف أثر ايجابي في جذب استثمارات المصريين بالخارج و ذلك لان القوة الشرائية للدولار اعلي من نسبة

الزيادة في اسعار العقارات .  
 لكن لم يؤثر ذلك علي  
 المهتمين و المتابعين  
 للسوق العقاري بمصر و  
 ذلك لعلمهم ان ما يمر به  
 سوق العقارات في مصر  
 ليست فقاعة عقارية انما  
 هي حالة طبيعية من الركود  
 بسبب سوء ادارة للقطاع  
 العقاري .  
 لكن مع مرور اول ستة  
 اشهر بدأت تتحرك بشكل

واضح و ايجابي حركة البيع و  
 الشراء في بدايه شهر 7 من  
 2019 بادانا نري المؤشرات  
 الايجابية نتجه نحو شراء  
 العقارات بسبب خفض  
 الدفعة الاولى (المقدم) و  
 تسهيلات السداد ده غير  
 تعدد الاختيارات في كل من  
 المدن الرئيسية و الساحلية .  
 و اختيار المطورين العقاريين  
 لاماكن حيوية و السعي نحو  
 توفير متطلبات العملاء .

بعد انخفاض فوائد البنوك لجأ  
 المستثمرين  
 انه لا يوجد أمن من الاستثمار  
 في العقار لكونه بالنسبه  
 لهم الاستثمار الأمان و  
 المضمون علي المدى القصير  
 و الطويل و قدرة العقار في  
 مصر علي تحقيق عوائد  
 استثمار ضخمة تفوق  
 الاستثمارات الاخرى بما فيها  
 الشهادات البنكية ذات العائد  
 المرتفع .

كل دي اسباب ادت الي  
 انتعاش السوق العقاري  
 المصري بعد ركود تدريجي  
 لمدة 6 شهور . بعد ارتفاع  
 معدلات البيع والشراء بداية  
 من شهر 7 وضع للجميع ان  
 السوق العقاري المصري  
 يتمتع بمرونة يستطيع بها  
 مواكبة التحديات و التوجهات  
 العقارية و من المتوقع أن  
 نشهد ارتفاع الطلب المحلي  
 بفضل تزايد عدد السكان .

## العين السخنة تستقبل واحدة من اقوي شركات التطوير العقاري



أعلنت شركة ايوان عن  
 وجهتها القادمة في العين  
 السخنة.  
 استكمالاً لنجاحات الشركة  
 التي تسير بخطى ثابتة نحو  
 زيادة استثماراتها من خلال  
 إنشاء مشروعات جديدة  
 بأفكار تساهم في أحداث  
 طفرة في مجال العقارات .  
 تسعى دائماً شركة ايوان الي  
 تقديم مشروعات متنوعة  
 توافق أذواق و احتياجات  
 العملاء المتغيرة .  
 شركة قوية و ليها سوابق  
 اعمال قوية علي ارض الواقع  
 في اكتوبر و زايد .  
 كما ان الشركة تتبنى خطة

استراتيجية تقوم على  
 التوسع في السوق المصرية  
 والتواجد ضمن اكبر ثلاث  
 شركات عقارية، خلال فترة  
 زمنية من ثلاث إلى خمس  
 سنوات.  
 استحواذ الشركة على 200  
 إلى 300 فدان سنويا من  
 شأنه تأهيلها لموقع متميز  
 بالسوق العقارية، بجانب ما  
 تمتلكه من خبرات متركمة  
 على مدار 15 عاما .  
 شركة ايوان ليها اكثر من 8  
 مشاريع ، منهم 5 متسلمين  
 و ساكنين في زايد ، بتميز  
 شركة ايوان ايضا في  
 مشاريعها انهم يركزوا علي

ان موقع المشروع يكون  
 حيوي جدا و ده قدروا يعملوا  
 في اكثر من مشروع .  
 مشروع ايوان في العين  
 السخنة بعد المارينا ب 3 كيلو  
 و بعد المونت جلاله 4,5 كيلو.  
 90% من وحدات المشروع تري  
 البحر بوضوح.  
 المشروع علي مساحة 100  
 فدان  
 كما يحتوي المشروع علي  
 كافة الخدمات التجارية و  
 الترفيهية .  
 ميزة لازم نبقى واخدين بالنا  
 منها ان شركة ايوان بتحب  
 دايماً ان كل مشاريعها تكون  
 علي مساحات مش كبيرة و

ان الكثافة السكانية تكون  
 مطبوعة داخل المشروع  
 بحيث انهم يبيعوا عن  
 التكدس و تكون خدمات  
 مشاريعهم متوزعة و كل  
 سكان المشروع يقدروا  
 يستفيدوا بيها من غير  
 تكدس  
 المشروع لسه في مراحل  
 الاولى فهو مناسب  
 كاستثمار خصوصا بوجود  
 وحدات مساحتها صغيرة تبدأ  
 من 65 متر .  
 تواصل مع KEY GATE علي  
 16843 و احنا هنزودك بكافة  
 التفاصيل عن المشروع و  
 طرق الحجز .

## داون تاون العلمين مرحلة أولى اتباعت بالكامل!!

سيأتي ايدج بتكامل نجاحها و  
 اكتساحها للسوق العقاري المصري  
 و بتثبيت قدرتها على منافسة اقوي  
 الشركات في السوق العقاري  
 المصري  
 فبعد نجاح بيع الابرار The Gate  
 بالرغم من اعتراض الكثير على ارتفاع

أسعارها الا انها للمرة الثالثة بتتباع  
 بالكامل تزامنا مع إطلاق كومبوند  
 Mazarine اللي موجود فيه فلل و  
 توين هاوس و شاليهات.  
 سيأتي ايدج أطلقت اول مراحل الداون  
 تاون بالعلمين اللي كان عبارة عن  
 شقق ارضى و 8 أدوار بمساحات تبدأ

من 157متر حتى 332 متر و سعر  
 متر 20000 للمتر و التسليم متشطب  
 و في خلال سنة  
 تم طرح 200 وحدة يوم الخميس  
 26/9 و في نفس اليوم تم بيعهم  
 بالكامل!!  
 و لسه سيأتي ايدج مستمرة في



تغيير نمط و مجري السوق بطرحها مشاريع  
يتم بدء البناء فيها قبل الطرح بحوالي سنة  
أو أكثر بطرح مرحلة ثانية من الداون تاون و  
قريبا البراج و تكملة ال 700 فدان خلف البراج  
للدخول في المرحلة الثانية من الداون تاون

يمكنك دائما التواصل مع مستشارك العقاري  
من كي جيت علي الخط الساخن 16843  
لمعرفة كافة التفاصيل عن هذا المشروع او  
مشاريع اخري.

## هل من الممكن اعتبار العين السخنة مدينة للسكن الاول في المستقبل؟



العين السخنة تبعد عن العاصمة  
الادارية الجديدة 50 كيلو و عن التجمع  
80 كيلو، و ذلك يعتبر نفس الوقت من  
المهندسين الي التجمع من حيث  
الوقت.

الطريق بين السخنة و التجمع طريق  
سريع و غير مزدحم و التوسع  
العمراني من القاهرة الجديدة يتجه  
نحو البحر الأحمر و اول مدينة تقابل  
هذه التوسعات العمرانية المقبلة  
هي العين السخنة مما يزيد من  
احتمالية جعل العين السخنة اختيار  
مناسب للسكن افضل من العاصمة  
الادارية بعد مرور الزمن.

من العوامل التي تؤيد من جعل العين  
السخنة مدينة للسكن الاول ان  
الدولة تقوم بتطوير مدينة الجلالة  
علي الجبل مما سيؤدي الي جعل  
المدينة سكنية بخدمات عديدة مثل  
جامعات، مدارس، مصانع وخدمات  
اخرى كثيرة.

هذا يعتبر نوع من الاستثمار طويل  
المدي و بالطبع ينجح كاستثمار قصير  
المدي ايضاً.

المشاريع في العين السخنة تتنوع  
بين طريق الزعفرانة او طريق  
السويس.

مع دخول شركة Ajna و هي شركة  
ملك لأسامة شلبي الذي قام بعدة  
مشاريع اخري تحت اسم شركات

**Arkan Development**  
**Catalyst**  
**First Group**

و لهم سابقة اعمال سكنية و تجارية  
كبيرة : تطرح مشروع جديد في العين

السخنة **Carnelia** و معناه لون الصخر  
و هذا هو اسم نوعية الصخر في  
العين السخنة.

و موقع المشروع مميز في حال اتخاذ  
قرار السكن او الاستثمار  
يقع بقرب من المارينا الدولية لمدينة  
الجلالة.

و المشروع 60% منه علي شاطئ  
البحر و 40% علي الجبل و يمكن اخذ

وحدات للإيجار فيما بعد، او الاستفادة  
من موقع المشروع بانه جانب المارينا  
مباشراً.

اول جزء من المشروع يصل ارتفاعه  
الي 70 متر و الجزء الاخر علي الجبل  
من 70 متر الي 160 متر.

المشروع تم تصميمه من شركة  
**Creato** و هي شركة مكسيكية قامت  
بعمل **Up Town Cairo**

جميع الوحدات بالمشروع تري البحر.  
م/ هشام الأعور

بها فندق 5 نجوم و كلاب هاوس و  
حمامات سباحة و لاجون.

بعض الوحدات التي لها روف او  
حديقة يتم تسليمها بالجاكوزي  
و الفيلا المستقلة بحمام السباحة،  
المشروع به وحدات متعددة، و  
شاليهات

غرفة نوم 90م تصل الي 3 غرف نوم  
165 م

و تاون هاوس ب 4 مساحات مختلفة  
و توين هاوس و فيلا مستقلة 350م  
و تقدم سداد مريح علي 8 سنوات.

يمكنك دائماً الاستفسار علي تفاصيل  
المشروع من خلال التواصل مع  
مستشارك العقاري من كي جيت علي

16843