KEYGATE NEWSLETTER
العدد ٢٣

أيه أفضل وقت في السنة أشتري فيه عقار؟

بشكل عام افضل الأوقات لو مستثمر فهي المراحل الأولي من المشروع و لو بتدور علي سكن فالمرحلة الأولي و الثانية و الثالثة هما الأفضل لأن السعر مبيكونش ارتفع بنسبة كبيرة.

بس لو بصينا للسوق العقاري خلال السنة هنلاقي انه متقسم لمواسم مع الأربع أرباع السنوية.

فيه موسم للساحل من شهر 6 لأول شهر 10 تقريبا و هو الوقت اللي الناس بتفكر فيه في المصيف عموما في اي منطقة ساحلية.

و بعد كده بيجي موسم السخنة و العاصمة الأدارية بحكم قربها من السخنة بالاضافة للبحمر الاحمر زي الجونة و سهل حشيش.

و طبعا من شهر 1 حتي اول شهر 6 نقدر نقول ان ده الوقت اللي الناس فيه بتلبي احتياجتها الشرائية للعقار كسكن اول.

يعني معني كلامنا ان السنة كلها فيها حركة بيع و شراء و اي وقت هشتري فيه هو هيبقي انسب وقت؟

الاجابة اه و لا في نفس الوقت.

اه بمعني لان السنة كلها فيها حركة بيع و شراء و تقدر تختار احتياجك العقاري و تنفذ في عملية الشراء حسب المشروع الانسب ليك.

لا علشان فيه فرص بتبقي هي دي الوقت المثالي للشراء حتي لو انا كنت مأجل الشراء لوقت تاني.. زي مثلا مشروع مع شركة قوية جدا في السوق و لسه بيبتدي و فيه وحدات بأسعار مميزة علشان دي المرحلة الأولى.

او الوقت اللي احنا فيه و هو آخر 3 شهور في السنة.

اشمعنا الوقت ده؟ لان كل الشركات بتتنافس انها تكون محققة أرقام مبيعات كبيرة علي مدار السنة.

فبالتالي كل الشركات بتقدم عروض علي شكل خصومات بنسب مختلفة علي الوحدات او ان الشركة تغير في طريقة السداد و الدفع و توصل لحد 10 و 14 سنة.

النقطة الاهم في الموضوع ان العقار سلعة و زي اي سلعة بنستخدمها في حياتنا عموما سعرها بيزيد كل اول سنة بنسب متفاوتة.

بمعني ان السنة اللي فاتت العقار زاد بنسبة 20% علي مدار السنة و لسه السنة اللي جاية هيزيد بنسبة 15% علي مدار السنة.. بغض النظر عن حركة البيع و الشراء (اللي هي موجوده و بتتحرك) لان العقار دايما سعره بيزيد مش بيقل.

النصيحة اللي حابيين نقدمها لعملاء كي جيت.. كل ما بتشتري بدري كل ما تكسب اكتر و ده اهم اوقات السنة لكثرة العروض اللي الغرض منها تقفيل ارقام السنة للشركات لو فيه فرصة تشتري او حتي تستثمر.. بلاش تتاخر اكتر من كده!

م/ أحمد فاروق

HeartWork: مجمع إداري عالمي من مونتن فيو

كلنا عارفين إن واحدة من أفضل وأسرع التطورات اللى فى البلد هى شبكة الطرق فى جميع أنحاء الجمهورية عشان كده هنتكلم عن واحد من الطرق دى وأهميته.

الطريق الدائرى الأوسطى:

-يمتد من طريق القاهرة/بلبيس إلى محور الضابعة بإجمالى 147 كم.

-يربط بين المدن الجديدة مثل العبور والشروق والمستقبل والعاصمة الإدارية و6 أكتوبر والشيخ زايد فى 45 دقيقة فقط.

لذلك ولأهمية هذا الطريق حالياً ومستقبلاً فقد قام أهم وأكبر المطورين العقاريين بإقامة مشاريع لهم على هذا الطريق مثل شركة:

- شركة **پالم هيلز** و صاحبها ياسين منصور
- شركة **ماونتن فيو**و ملاكها أصحاب الخبرات ومن أقوى رجال الأعمال فى مصر والعالم العربى.

لنتحدث عن شركة **ماونتن فيو** بشكل خاص:

-تملك الشركة أكثر من 10 مشاريع ناجحة بالكامل فى

التجمع وأكتوبر والساحل الشمالى والعين السخنة.

-قررت الشركة وأعلنت عن إنطلاق أول مشروع إدارة لها على الطريق الدائرى الأوسطى

المشروع هو **Heartwork** وهو مجمع إدارى عالمى على مساحة 38 فدان مقسم إلى مكاتب إدارية بالشراكة مع شركة **Delivering Happiness** التى قامت بالعمل على فكرة نشر السعادة فى العمل مع **Facebook g Starbucks و Google**.

المشروع يتميز بالمكان والمساحات العديدة والأسعار وطرق الدفع التنافسية.

نصيحة لأصحاب الشركات والمستثمرين إمتلك مبنى إدارى كامل من مساحة تبدأ من 250متر فى هذا المشروع.

للأستفسار عن المشروع كلم متشلرك العقاري من Keygate علي 16843

م/ هايدي محمد

تطوير مصر بلا منافس؟

كنا اتكلمنا قبل كده ان **تطوير مصر** بقت عملاق من عمالقة السوق العقاري المصري لأسباب مختلفة..لكن ايه المميز في الشركة و ليه كل مشروع بتطرحه في السوق تقدر نقول انه بيتخطف؟!!

أولاً ملاك المشروع المكونين من مجموعة قوية جدا من رجال الأعمال زي **"اشرف عرفة"** مالك عرفة جروب و **"سمير عارف"** صاحب شركة كوالين الاهرام و **"حماده داوود"** و **"سامر زيتون"** اصحاب شركة ماديكو لمواتير المياه بالاضافة للدكتور **"احمد شلبى"** مساعد وزير الاسكان الأسبق.

السبب الثاني هو تصاميم الشركة المختلفة و الفريدة من نوعها لأنهم متعاقدين مع شركة التصميمات الايطالية" 5+1AA" بالاضافة انهم بيستعينوا بالمعمارية المميزة **"مني حسين"** لتصميم التشطيبات.

السبب الاهم هو المصداقية بمعني ان الشركة بدات أول مشاريعها و هو **فوكا باي** في الساحل الشمالي في 2015 و انهارده بعد 4 سنين المشروع مباع بالكامل ما عدا مرحلة الشقق الفندقية و اتسلمت اول مراحل المشروع في شهر 6 اللي فات و ده بسبب ان الشركة مبتبخلش في البناء السريع لتسليم مشارعها في ميعادها.

مشروعهم التاني هو **المونت جلالة** علي هضبة الجلالة في العين السخنة طريق الزعفرانة المشروع ده شخصيا يعتبر من انجح مشاريع **تطوير مصر** لانهم درسوا السوق في السخنة محتاج ايه و جمعوا كل حاجة من مشاريع السخنة اللي فاتت و نفذوها في المشروع ده برغم صعوبة تنفيذه.

المونت جلالة مشروع علي مساحة 520 فدان جوه الجبل و **تطوير مصر** استعانت بشركة قوية جدا و متخصصة في اعمال الحفر و التربة و هي شاكر جروب المملوكة لوزير الكهرباء الحالي **الدكتور محمد شاكر** و نحتوا الجبال الموجودة علشان يعملوا مصاطب طبيعية لتحقيق مبدا رؤية البحر ل95% من وحدات المشروع.

استعانوا بشركة كريستال لاجونز التشيلية لصنع اكبر كريستال لاجون في السخنة بمساحة 11 فدان.

استعانوا ب**عمر سمرة** اول مصري يطلع جبل ايفريست لعمل نشاطات جبلية حصرية لملاك المشروع.

بالاضافة لوجود مطاعم و كافيهات و فنادق عالمية بالمشروع مع شاطئ بيمتد بطول 1,300 متر.

كل ده مكانش ينجح المشروع لو كانت الشركة بخلت بفلوس و مجهود في البناء, المشروع بدأ من 3 سنين تقريبا و انهارده فيه وحدات مبنية و متشطبة من الداخل بالإضافة انهم بيبنوا في الخدمات في نفس الوقت مش مجرد بناء الوحدات فقط.

و مشروعهم الثالث في مدينة المستقبل بيوضح للعميل و منافسين تطوير ان الشركة بقت عملاق عقاري ضخم بتصميمات و فكر مختلف علي طراز مباني دبي من حيث وجود الخدمات داخل المباني السكنية من جيم و مطاعم و كافيهات و حمامات سباحة.

بالإضافة لتعاقد الشركة مع جامعة "نيو جيرسي" الأمريكية اللي هتكون جوه الكومبوند لخدمة ملاك المشروع و ملاك مدينة المستقبل كلهم.

النقطة الأقوي في تطوير مصر هي ان اسعارهم متقاربة جدا مع منافسيهم و يمكن تكون الأفضل في السوق و ده بردو راجع لطرق السداد و الدفع في الشركة.

تطوير مصر بتقدم عرض في المرحلة الجديدة من مشروع المونت جلالة و هو 0% مقدم و تقسيط علي 10 سنين.

و في مشروع المستقبل 10 % و تقسيط علي 10 سنين مع وجود وحدات كامدة التشطيب او من غير تشطيب

لمعرفة أخر تفاصيل و عروض **تطوير مصر** تواصل مع مستشارك في كي جيت علي 16843

م/ أحمد فاروق

أقوي فرصة إستثمارية و سكنية من شركة تطوير مصر

تعرف علي واحدة من أقوى شركات التطوير العقاري، الشركة التي وضعت اسمها بقوة في السوق العقاري المصري في فترة قليلة جدا ؟!

شركة **تطوير مصر** هي شركة مساهمة مصرية يقدم كبار المساهمين فيها - مثل عرفة جروب و أحمد شلبي مساعد وزير الإسكان الأسبق و سمير عارف كوالين الاهرام- خبرة مشتركة لفريق إدارة تطوير مصر تتيح للشركة الحفاظ علي التميز علي جميع مستويات تطوراتها من البناء و التصميم و الهندسة المعمارية.

تأسست شركة تطوير مصر في سنة 2014 و أحدثت طفرة ملحوظة في سوق العقارات المصري، و ذلك لأن رؤية الشركة اعتمدت على السرعة في البناء و الدقة في اختيار أماكن مشروعاتها.

شركة تطوير مصر أعلنت عن فتح مرحلة جديدة في مشروع المونت جلالة il Monte Galala مشروع المونت جلالة بالعين السخنة علي جبل الجلالة يوضح مدي سرعة الشركة في بناء الوحدات و الاستعانة بخبرات مصرية و أجنبية لتنفيذ مخطط المشروع علي أكمل وجه . و ده نقدر نتأكد منه بزيارة لموقع المشروع و مشاهدة آخر اعمال البناء هناك .

كشفت شركة تطوير مصر عن اخر تطورات اعمال الإنشاءات في مشروعها المونت جلالة بالعين السخنة و التي بلغت قيمتها حتي الان حوالي 4.4 مليارات جنيه و فق ما أكده الدكتور احمد شلبي الرئيس التنفيذي للشركة .

و لأن شركة تطوير مصر تعتمد علي اختيار أماكن حيوية لمشروعاتها . شركة Tatweer Misr تتيح فرصة جديدة.

و دلوقتي في مرحلة جديدة بفرصة استثمارية و سكنية وحدات بتصميم يوناني و وحدات Lofts في مرحلة Phia وحدات كاملة التشطيب و بالجاكوزي لفترة محدودة.

90% من الوحدات تري البحر بوضوح ده غير انها أقرب المراحل للبحر .

أيضا لفترة محدودة جدا أقساط المرحلة الجديدة علي 10 سنوات بدون فوائد .

اعرف أكتر عن شركة تطوير مصر و عن طرق دفع و طرق الحجز في مشاريع الشركة تواصل مع KEY GATE 16843 و احنا هنزودك بكافة التفاصيل

م/ محمد يونس

عدد أكبر من المطورين في السوق : مشكلة أم فرصة؟

لاحظنا في اخر فترة التحديات التي تواجه السوق العقاري المصري بسبب كثرة المطورين العقارين .

تم ظهور العديد من شركات التطوير العقاري في الفترة الاخيرة مما ادي الي ظهور تنافس قوي بين هذه الشركات و ادي ايضاً الي خلق افكار جديدة و تسهيلات عديدة تصب في مصلحة العميل . المنافسة الكبيرة التي يشهدها السوق العقاري مع ظهور الكثير من المشاريع و الشركات فإنه لابد ان تكون نتيجة التنافس هي تنقية السوق و الابقاء علي الشركات الاكثر قوة و ثباتا و التزاما في تنفيذ مشروعتها .

هذه المنافسة ستدفع المطورين العقارين الي طرح مشاريع عقارية اكثر ابتكارا مثل وحدات كاملة التشطيب بنماذج ووحدات مختلفة لارضاء كل رغبات و متطلبات العميل . كثرة شركات التطوير العقاري في الفترة الاخيرة اثبتت ان السوق العقاري في مصر يشهد زيادة منافسة وليس ركودا ولكن يري كثيرا من الخبراء ان دخول مطورين جدد يساهم بشكل مباشر في انتعاش السوق الامر الذي سوف يعود بالفائدة اولا و اخيرا لصالح العميل .

من خلال المقال ده نقدر نقول ان 2020 المنافسة فيها هتبقي قوية جدا تقدر أيضا تتواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت و احنا هنزودك بكافة التفاصيل عن كافة المشاريع التجارية و السكنية.

م/ محمد يونس