



# KEYGATE NEWSLETTER

العدد  
٢٦

## 2020 سنة التسليمات

زي ما 2019 كانت سنة العروض و مدة الأقساط الطويلة .. 2020 هتبقى بردو سنة عروض بس بطريقة مختلفة



هو وجود وحدات جاهزة للإستلام أو إستلام فى خلال سنة كحد أقصى.

90% من شركات السوق العقارى إتجهوا لتجهيز وحدات متاحة للتسليم أو تسليم قريب و مع إقساط أغلبها على 5 سنوات بتزيد أو تقل تختلف من شركة للتانية ... لكن بردو شركات كثير بتطرح وحدات تسليمها من 4-3 سنين من تاريخ التعاقد و أقساط حتى 10 سنوات و طرق دفع مناسبة جداً.

لكن فيه ملحوظة مهمه لازم تكون في الحسبان ... التسليم الفورى أو التسليم القريب بيضمن العميل جداً و الشركة فى نفس الوقت لكن لازم يكون متوفر نسبة كبيرة من المبلغ تتراوح ما بين 35%-25 و الأقساط على مدة سداد تتراوح ما بين ال 6-3 سنين.. المطلوب توضيحه إن الإستلام الفورى يمكن يكون قريب شوية من الريسبل لأنه يحتاج مقدم كبير و أوقات فيه شركات بتطرح وحدات خصم الكاش فيها من 25%-20 فبالتالى يبقى فيه عامل إغراء لخصم كبير مع سعر الكاش ... علشان كده لازم دائماً يبقى فى الحسبان وجود مبلغ كبير عند التعاقد كمقدم و فى حالة عدم توافر المبلغ الكبير مفيش ما يمنع التعاقد على عرض مناسب حتى لو تسليمه في خلال 3-4 سنوات شرط التعاقد مع مطور عقارى مناسب.

للاستفسار عن أقوى و أجدد عروض 2020 برجاء التواصل مع مستشارك

السنة دى و طبعاً لازم خدمات علشان الناس تقدر تعيش وده الى الدولة بتسعى إنها تحققه قبل البدء فى تسليم الوحدات.

مشاريع فى الساحل الشمالى زي أبراج العلمين و بردو المشاريع اللي بدأت من 2016 و 2017 ميعاد تسليم مراحل فيها السنة دى زي جيفيرا

العين السخنة موجودة بعروض قوية جداً من شركات قوية زي أزها اللي أول مراحلها هتتسلم في شهر 4/2020 و المرحلة هتتسلم بحمامات السباحة و اللاجون و اللاند سكيب .. و المونت جلاله أول مراحلها هتتسلم فى خلال 6 او 9 شهور و بردو العملاء بقدروا يتحركوا لإستخدام وحداتهم.

ماونتين فيو بيمتلخوا مشروعات في السخنة فى منطقة طواحين الهواء بس كان العيب الموجود فيهم هو إن الوحدات بتتسلم طوب احمر لكن ماونتين فيو بيعلخوا عن وجود وحدات إستلام فورى متشطبة و أقساط على 5 سنين و أسعارها منافسة جداً يمكن تكون الاقل فى السخنة مع مطور قوى زي ماونتين فيو.

أكتوبر و زايد موجودين بقوة السنة دى بشركات زي سيتى إيدج و ماونتين فيو و پالم هيلز و إنيرشيا و شركات تانية.

العامل المشترك ما بين الشركات دى

الشركات كلها قامت برفع الأسعار بنسب متفاوتة و ده اللي كنا مأكدين إنه هيحصل زي كل سنة مش زي ما أغلب الناس كانت متوقعة إن السعر هينزل ... بس أغلب النسب بسيطة يعنى بتتراوح من 5-2 و طبعاً ال 20% هتكتمل على مدار السنة.

الى هيحصل فى 2020 هو أغلب الشركات هيبقى عندها وحدات جاهزة للتسليم أو تسليم فى خلال سنة كحد أقصى وده هينم مع طريقة سداد سلسلة ومناسبة.

مثال على ده: هايد پارك بالتجمع الخامس هيطرحوا وحدات إستلام فورى وإقساط على 5 سنين و شركة إعمار هتكمّل بوحداتها اللي موجودة من السنة اللي فاتت اللي تسليمها كان فى خلال سنة ونصف و أقساط بتوصل ل 7 سنين.

الحدث الأهم فى السنة هو العاصمة الإدارية بوجود مشاريع زي اليوسكو و ميد تاون اللي إبتدوا بيع فى المشروع فى 2017 كأول مشاريع العاصمة وحالياً نسبة البناء فى المشاريع واصله لأكثر من 80% و تقريباً خلاص هيبنتوا رصف الشوارع و اللاند سكيب و بالرغم إن ميعاد تسليمهم 2021 وارد يكملوا عملاتهم و يبتدوا يسلموهم الوحدات .. و بردو منطقة الإستلام العاجل فى العاصمة الى موجود فيها 25 ألف وحدة سكنية من ثل و شقق تسليمها

# إفتتاح Winter Wonderland مع بداية 2020



إفتتح المهندس نجيب ساويرس رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة أوربا العالمية، حديقة ZED park تزامناً مع بداية العام الجديد. وتقع الحديقة الفريدة من نوعها على مساحة 65 فدان وتسعى أوربا من خلال هذا المشروع إلى تقديم مفهوم السكن بجانب الحدائق العامة لأول مرة في مصر في قلب مدينة الشيخ زايد، كما تقدم حديقة ZED تعريفاً جديداً لمفهوم الحديقة الترفيهية من خلال إطلاق منصة Zed Park Presents الترفيهية.

وستساعد هذه المنصة الترفيهية على تحويل الحديقة إلى مقصد جذاب لمحبي الموسيقى والترفيه من خلال تنظيم عدد من الفاعليات للمرة الأولى في مصر مثل ملاهى Winter Wonderland الشهيرة والتي يبدأ تشغيلها رسمياً بالتزامن مع أكبر مهرجان موسيقى في الشرق

الأوسط وهو مهرجان الشرق الأوسط للموسيقى M.E.M.E. وتابع: "فنحن في أوربا نركز دائماً على تقديم شيء جديد، مفهوم ومختلف يمكن للمجتمع الاستفادة منه والتمتع به، نحن متحمسون للغاية لفتح أبواب ZED Park رسمياً أمام الجمهور، كما نتطلع إلى الترحيب بجميع سكان مدينة الشيخ زايد في Zed Park. وستقدم Winter Wonderland بالتعاون مع The land وكالة Alchemy Project الترفيه الرائدة في الشرق الأوسط والتي تم افتتاحها رسمياً في 10 من يناير الحالي، والتي تقدم مجموعة كبيرة ومتنوعة من الفعاليات الجاذبة ومن بينها طلبة مفتوحة للتزلج على الجليد، لعبة الكاروسيل، الأرجوحة الدوارة وألعاب كرنفالية لا نهاية لها، إضافة إلى العجلة الدوارة والتي يصل قطرها إلى 45 متراً وستكون متاحة مع نهاية شهر يناير. كما تمتلك شركة "أوربا

## أكتوبر وجهة المطورين العقاريين في 2020



الفترة التي فاتت كان التركيز الأكبر لمعظم المطورين العقاريين في منطقة التجمع الخامس بالذات الأسماء الكبيرة زي اعمار و صبور و حسن علام وغيرهم و ده نتج عنه ان معظم الأراضي اللي في التجمع خلصت و ان بقى فيه مناطق كاملة كلها compounds زي المربع الذهبي و اللي بيمتد من الجامعة الأمريكية لحد العاصمة الإدارية. و بالتالي أكثر من مطور بدأ يفكر في الناحية الثانية من القاهرة و ده لأننا لسه أرض خصبة للتطوير و لسه فيها أراضي كثير و لأن نسبة كبيرة من العملاء بتطلبها.

6 أكتوبر و الشيخ زايد كانت ملعب فاضي ل palm hills و sodic و مؤخراً دخل معاهم الأخوان ساويرس. الجديد بقى ان في أسماء كبيرة هتدخل المنافسة سنة 2020 أهمها اعمار و اللي تعتبر اهم و أقوى مطور في السوق هتطلع اخيراً من دابرة ميفيدا و مراسي و هتفتح مشروع Cairo gate اللي بيوقع أمام داندي مول في موقع مميز جداً و لسه تفاصيل أكثر هتبان في الأيام الجايه. من المطورين التانيين اللي هيطلعوا لأول مرة من التجمع شركة هايد بارك و كمان صبور الي هيفتح في التوسعات الشرقية بجانب palm hills و كمان فيه أخبار عن توجه حسن علام في شهر أبريل القادم. 2020 سنة أكتوبر و زايد و هتفتح المنافسة و الاختيارات و ده في الاخر من مصلحة العميل

# المناطق الأكثر استقراراً كتطوير عقاري في مصر



6 أكتوبر



التجمع الخامس

VS

التجمع الخامس متمركز ما بين مدينة نصر و المناطق المحيطة بيها و طريق السويس و الدائري الأوسطي و طريق السخنة و الدائري اللي يوصلنا بزايد و أكتوبر او الاتجاه الثاني اللي يوصلنا للمحافظات الإقليمية.

و فيه مطورين عقاريين أقوياء في التجمع زي:

(1) إعمار مصر بمشروعها المميز ميفيدا (2) سوديك ب 3 مشاريع سكنية و الشركة غنية عن التعريف بمدى قوة مشاربها سواء في المستوى الاجتماعي او في التسليم او في الخدمات.

(3) بالم هيلز اللي ممكن نقول انهم من الشركات اللي سابقة بخطوات كثير عن منافسيها في السوق و يمتلكوا 7 مشاريع في التجمع كلهم ساكنين إلا مشروع و تسليماته هتبدأ السنة دي. (4) ماونتين فيو زي ما قولنا ليهم 13 مشروع منهم 6 في التجمع و ال 6 دول منهم 4 مشاريع ساكنين و ده بيبين مدى قوة الشركة بالرغم ان يقابلهم تحديات كثير.

المقارنة طبعاً مذكرتش كل المشاريع اللي كي جيت بترشحها للسكن لكن حاولنا نذكر أقوى الشركات في المنطقتين سواء استثمار او سكن فهما كويسين جداً و لسه ليهم مستقبل و نقدر نستفيد من إعادة البيع و كمان وجود سبل المعيشة فيهم بوفرة يسهل علينا الاختيار... لكن الالم هو احتياجك الشخصي للشراء هيكون مبني علي شغلك و حياتك و عيلتك مستقرة فين و الالم راحتك الشخصية في المكان اللي حواليك و بردو راحتك الشخصية مع المطور العقاري اللي هتشتري معاها.

يمكنك التواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت علي 16843 لمعلومات أكثر عن المنطقتين.

(3) شركة مباني إدريس اللي صممت 6 مشاريع و نفذت ال 6 مشاريع و ساكن بالكامل 4 مشاريع و عندها مشروعات تسليم في خلال 6 شهور و هي من الشركات القوية جداً و ليها مصداقية كبيرة جداً.

(4) شركة إيوان و هي مطور عقاري ثابت و قوي و يمتلك أكثر من 7 مشاريع في أكتوبر بأماكن مختلفة و ميزة الشركة أنها بتأخذ مشاريع صغيرة لا تتعدى ال 60 فدان علشان توازن ما بين كل حاجة في المشروع.

(5) شركة انيرشيا و بقالهم 10 سنين في السوق نقدر نقول أنهم اثبتوا جدارتهم و أنهم قد التحدي و المنافسة بتسليمهم مشروعات سكنيين من 4 بالإضافة لمشروع في الجونة و سهل حشيش فنقدر نقول إن الشركة مصداقيتها عالية جداً.

طبعاً مش دول بس المطوريين العقاريين في أكتوبر بس لكن احنا ذكرنا أقواهم.

## التجمع الخامس

فيه معلومة مغلوبة ناس كثير بتقولها إن التجمع الخامس هو القاهرة الجديدة لكن الصح ان التجمع الخامس هو جزء من القاهرة الجديدة. و توضيح للمعلومة أكثر القاهرة الجديدة بتضم التجمع الخامس و الاول و الثالث و مدينة المستقبل و مدينتي و العاصمة الإدارية الجديدة كل المناطق دي تابعة او تدرج تحت مسمى القاهرة الجديدة. التجمع الخامس ممتد علي مساحة 70 ألف فدان و هي مساحة المرحلة الأولى فقط من العاصمة الإدارية الجديدة..

التجمع يتميز بشوارعه الواسعة و توافر الخدمات السكنية من مولات اللي عددهم يتعدى ال 100 مول للمستشفيات اللي عددها بيوصل ل 20 مستشفى او أكثر و المدارس و الجامعات.

ليه قولت انها المناطق الأكثر استقراراً لأنها بكل بساطة الأقدم كتطوير عمراني فبالتالي مستقرة من فترة بالرغم من أن نسبة الإشغال في المدينتين موصلتش 100%.

اللي يميز أكتوبر هو وجود خدمات كثيرة جداً مقارنة بالتجمع الخامس و ده طبعاً راجع لاختلاف المساحة ما بين المنطقتين، فأكتوبر مساحتها 171 ألف فدان و فيها أكثر من 6 جامعات و عدد مولات يمكن يوصل ل 200 مول ما بين مول ضخم أو مول خدمي.

و اللي يميز أكتوبر قربها من كل الأماكن المهمة زي اسكندرية و الساحل الشمالي و وسط البلد و الجيزة و الدائري اللي يوصل شرق القاهرة سواء التجمع او مدينة نصر في خلال ساعة.

6 أكتوبر موقع مميز كسكن بشرط التعاقد مع مطورين أقوياء و هنقولهم و نقول ليه هما أقوياء

(1) بالم هيلز واحد من أقوى مطوري العقار في مصر علي مدار 20 أكثر من سنة. طور 1600 فدان و عايشين بمرافق و خدمات. بالإضافة لتعاونه مع هيئة المجتمعات العمرانية بتطوير 3000 فدان بواحة أكتوبر تحت مسمى مشروعها الضخم بأدية الي بيضم جامعة و مدارس و مولات و مستشفيات و مكاتب إدارية و كمان قريب من مطار أكتوبر. فبالتالي التعاقد مع مطور قوي زي بالم هيلز سواء كسكن او استثمار دايماً يطمحك.

(2) ماونتين فيو يمتلكوا 4 مشاريع من 13 مشروع في أكتوبر منهم 2 ساكنين و متاح فيهم وحدات بسيطة للإستلام الفوري و مشروعات هتغيروا أكتوبر وقت تسليمهم و السكن فيهم و هما تشيل اوت بارك و ماونتين فيو اي سيتي أكتوبر.