



KEYGATE NEWSLETTER

العدد
٣٣

نظرية العرض والطلب في السوق العقاري المصري !!



لازم نكون عارفين ان المشروعات الاستثمارية في مجال التشييد والبناء للقطاع الخاص في مصر أقل من المطلوب إنجازه لتلبية الطلب عليها، و ذلك بناءً على إحصائيات مركز التعبئة والإحصاء و تصريحات خبراء سوق المال و الاقتصاد في مصر.

أشارت هذه الدراسات إلى أن الدولة تعداد سكانها 100 مليون نسمة ونستقبل زيادة سنوية تقدر بنحو 2.6 مليون نسمة ويتكون فيها ما لا يقل عن 900 ألف أسرة سنويا حسب الأرقام الرسمية للجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء.

تجعل هذه الأرقام معدل الطلب السنوي على الإسكان لا يقل عن نصف مليون وحدة سنويا بينما لا تتجاوز قدرة الإنجاز الفعلي 200 ألف وحدة سنويا !! تقوم الدولة بأجهزتها الرسمية بتنفيذ نحو 170 ألف وحدة منها بينما ينجز الكمية الباقية استثمارات القطاع الخاص، غير أن هناك 10% من حجم الطلب السنوي على الوحدات السكنية أي 50 ألف عميل يملك القدرة الشرائية للتعامل مع أسعار وحدات القطاع الخاص سنويا وهذا يعني أن المطلوب ضعف المعروض فعلا وهو

التي لا تقل عن مليون حالة سنويا. نقطة أخرى يجب الأخذ بها في الاعتبار و هي ان شهرة توافر الإسكان الفاخر لا يرجع لوفرته، بقدر ما يرجع للإعلان عنه مقارنة بالوحدات التي توفرها الدولة والتي لا يتم الإعلان عنها وعن مميزاتها بنفس القدر المتاح للقطاع الخاص، رغم أن نسبة إنشاءات القطاع الخاص لا تتجاوز 10% من جملة ما تنشئه الدولة.

اعرف أكثر عن نظرية العرض والطلب في السوق العقاري المصري عن طريق مستشارك العقاري من كى جيت و احنا هنزودك بكافة التفاصيل عن المدن الجديدة و عن اهم المشاريع و الوحدات اللي عليها طلب كبير الفترة دي. اتصل علي 01100840000

تسليمها. ده غير ان ما وفره قطاع التشييد في العاصمة الإدارية من فرص تشغيل تجاوزت 2 مليون فرصة . دور مستشارك العقاري انه يوصل للعملاء ما ثبتت جدية الجهة اللي يتعامل معها للحصول على عقار زي مثلا سابقة إنجازها وأعمالها وشفافية معاملاتها قبل الشروع في التعاقد لتجنب الوقوع في فخ احتيال بعض الشركات التي تتجاوز المعايير في تعاملاتها، سواء كانت مادية أو وعودا بشأن مواقيت التسليم والمواصفات. طبعاً نقدر نبرر زيادة الطلب علي الوحدات السكنية ده بسبب الزيادة السكانية باستمرار و انعكاس ذلك علي زيادة معدلات الزواج

ما ينفي كل من يبالغ وينتقد بناء وحدات سكنية ذات طابع خاص باعتبار أنه إهدار لثروة مصر في عقارات لا تباع. ضرورة دعم الدولة لزيادة الاستثمارات في مجال البناء والتشييد ومنح المطورين العقاريين كل التسهيلات الممكنة للإعمار وتلبية طلب كل الفئات وحسب القدرة الشرائية لكل فئة، كل ده ليه انعكاس إيجابي على تطوير السلوكيات نحو مزيد من التحضر وتقيؤش العشوائية ومحاصرة الأمراض الإجتماعية الناجمة عن الزحام، ده غير ان مجال التشييد والبناء يعتبر مجال قوي و فعال للتنمية لأنه يوفر العديد من فرص العمل المباشرة وغير المباشرة لصناعات عديدة زي لوازم تأسيس وفرش الوحدات السكنية بعد

هل سقط العقار في زمن الكورونا؟

الخامس و الشيخ زايد. ده غير شركة مدينة نصر للإسكان و التعمير اللي حققت ما يقارب ال 500 مليون في عرض الكاش باك الأخير.

جنية في افتتاح مرحلة The Lake في أكتوبر. و عندنا سوديك اللي حققت مبيعات في خلال فترة الكورونا تتعدى ال 720 مليون جنية في التجمّع

جديدة في اماكن مختلفة مع أكثر من مطور عقاري. ماونتين فيو اللي دايماً بتثبت انها من اقوي مطوري عقار مصر قدرت تحقق مبيعات تقدر ب مليار

بناءً على الواقع الملموس من مبيعات اكبر الشركات و حتى اصغرهما فاجابة السؤال هي لآ! خيلنا نسرّد الأرقام اللي اتحققت في افتتاح مراحل



حقيقة ان العقار يمرض ولا يموت و ان في عز الازمات دايماً يتصنع الثروات و السوق متحرك بشكل طبيعي مع وجود تسهيلات في الدفع و وجود فكرة تأجيل الاقساط لمدد تصل لسنة. اللي ذكرناه قبل كده و بنأكد عليه ثاني هو وجود فرص حقيقية للسكن او الاستثمار و دايماً المهم اننا نفكر نستغل احسن الفرص امتى و ازاى! للاستفسار بخصوص اي تفاصيل تواصل معنا علي 01100840000

و شركة بالم هيلز اللي انتهت من بيع المرحلة الاولى بالكامل من مشروعها الجديد palm hills sokhna. و العملاق العقاري إعمار مصر بالمرحلة الجديدة في مراسي اللي الحجز فيها يشارف على الانتهاء. و شركة M2 اللي انتهت بيع المرحلة الجديدة من التاون هاوس كامل التشطيب بالتجمع. و شركات العاصمة اللي حققت مبيعات تعددي المليار في فترة الكورونا. كل الارقام دي علشان نأكد

مشروع نورث ايدج او أبراج العلمين



مشروع نورث ايدج او أبراج العلمين من أضخم المشاريع التي يتم تنفيذها حالياً في منطقة الساحل الشمالي داخل مدينة العلمين الجديدة التي تقوم الحكومة بتنفيذها بهدف خلق مدينة سكنية صناعية سياحية ترفيهية متكاملة في الساحل الشمالي. تستحوذ مدينة العالمين على أكثر من 48000 فدان من الأراضي , ستغير نظرنا لتجربة الساحل الشمالي من مكان زيارات مؤقتة إلى وجهة على مدار السنة لعيش حياة متوازنة مع حدائقها والمدارس والجامعات والمستشفيات والمناطق التجارية و الترفيهية .

من المخطط أن تستوعب المدينة أكثر من 3 ملايين شخص بحلول عام 2030. خدمات المشروع :

- منطقة مخصصة للأطفال.
- مواقف خاصة بالسيارات.
- منطقة تجارية ضخمة تحتوي على أكبر عدد من المتاجر العالمية.
- حي للفنادق وميد تاون يتحوى على 6 فنادق.
- مركز ثقافي ودار أوبرا ومتاحف.
- ممشى سياحي بطول 14 كم.
- بحيرة العلمين الضخمة.
- ملاهي على أعلى مستوى.
- مكتبة بحجم مكتبة الإسكندرية.
- متنزه ضخم.
- مسجد وكنيسة.
- مناطق تاريخية كمقابر الحرب

العالمية. جامعة ومدارس. نوادي رياضية. مركز طبي عالمي على مساحة 44 فدان. مركز مؤتمرات عالمي مهياً لإستقبال المؤتمرات الهامة. كل هذه العوامل دفعت المستثمرين الأجانب و المصريين للإقبال علي أقوى مدن الساحل الشمالى مشروع مدينة العالمين. مدينة العالمين ليست مقتصرة علي الابراج المرتفعة فقط بالعكس حرصت شركة سيتي ايدج علي تنوع الوحدات المعروضة بحيث لا تقتصر على الابراج فقط و لكن قاموا بإنشاء مناطق اخري مكونة من شاليهات و فيلا توبن في منطقة MAZARINE و شاليهات أيضا في منطقة Down Town . لتبدأ المساحات في الابراج من 83 متر و الشاليهات من 157 متر . استلام سنة و تشطيب سوبر لوكس و أقساط حتى 7 سنوات بدون فوائد. لمعرفة المزيد عن مدينة العالمين و عن كافة التفاصيل الوحدات و طرق الحجز تواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت علي 01100840000

العالمية. جامعة ومدارس. نوادي رياضية. مركز طبي عالمي على مساحة 44 فدان. مركز مؤتمرات عالمي مهياً لإستقبال المؤتمرات الهامة. كل هذه العوامل دفعت المستثمرين الأجانب و المصريين للإقبال علي أقوى مدن الساحل الشمالى مشروع مدينة العالمين. مدينة العالمين ليست مقتصرة علي الابراج المرتفعة فقط بالعكس حرصت شركة سيتي ايدج علي تنوع الوحدات

عروض الكورونا العقارية



و العروض دي متاحة لكل مشاريعها في Sarai علي طرق السويس بجانب مدينتي و مشروعها الثاني Taj city أمام فندق JW Marriott.

اما عن تطوير مصر و هي من الشركات الي اثبتت قوتها في مشاريعها الثلاثة من حيث التسليم في Fouka bay الساحل الشمالي و أنهم يبسلمو المشروع و هو احسن من ما كان علي الورق و الصور. و في Il mont Galala لحد الان لا منافس له في عين السخنة و هو العلامة المميزة في السخنة. و في Bloom fields المشروع الي في عوامل الاستثمار كاملة في مدينة المستقبل. أما عن عروضهم حالياً اقساط تصل حتي 10 سنوات بدون فوائد و اول قسط بعد 6 او 9 أشهر من المقدم.

لمزيد من التفاصيل نواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت علي 01100840000

من أهم شركتين هما مدينة نصر للإسكان والتعمير و شركة تطوير مصر.

أولاً شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير من أهم الشركات و ذو ثقة في السوق و ده بسبب قدمها في السوق من التسعينات وده بيدي ثقة أكبر للعملاء لأنه دليل علي الخبرة واستمرارية النجاح. مش بس كدة لانها كمان شركة حكومة يعني الأراضي كلها ملكها مش بتكلف ثمن الأرض و دا اهم سبب انها بتعمل عروض مقيش مطور بيقدر يعملها ومن عروضها حالياً في حالة التقسيط تقدر تدفع مقدم من اول 5% و اكنك حاططهم في البنك و تاخذ عائد بنكي من اول 20% حتي 30% و تقسط حتي 7 و 8 سنوات (يعني بتشتري شقة و تاخذ عائد اكثر من البنك و تقسط). و في حالة الكاش ممكن ال cash discount يوصل لحد 57% خصم.

الي يبجوا العقارات و الي واثقين انها اكثر حاجة أمنة حالياً للاستثمار وأفضل طريقة لحفظ قيمة الفلوس خصوصاً في الوضع الحالي، هما اكثر ناس عارفين إيه أنسب وقت للشراء علي سبيل المثال الناس دي ممكن تفضل طول السنة متشتريش و تبجي في آخر 3 شهور من السنة تبتدي تشوف احسن المشاريع و تبدأ تتحرك و تتعاقد قبل ما السنة تخلص عشان عارفين ان معظم الشركات في الوقت ده بتعلن عن احسن العروض الي عندها عشان تقفل السنة بتحقيق المبيعات الي خططلها اول السنة. الناس ديه ليها اسم في السوق و هو الصيادين. الصيادين هما نفس الناس الي بتستغل اي أزمة بتحصل للبلد ويستغلوا احسن العروض المتاحة زي ايام الثورة و زي الايام الي بنعشها حالياً في أزمة الكورونا. افضل العروض المتاحة في السوق