



KEYGATE NEWSLETTER

العدد
٣٤

كيفية دخول السوق العقاري وطرق اختيار العقار..



كمستثمر او كمشتري
علشان تشتري وحدة عقارية
لازم تاخذ خطوات مهمة جداً
علشان تكون متأكد انك
أخترت الأختيار الصحيح.

أهم الخطوات هو تحديد
توجهاتك العقارية بمعنى
انك تبقى متأكد انك عابز
الوحدة سكن ولا إستثمار
وهل هيتم تأجيرها في
المستقبل ولا هيتم البيع
وده طبعاً بيتطبق على
الوحدات السكنية والساحلية
أو المحلات والمكاتب الإدارية
إذا كان هتستخدم او هتبتاع.

هنتكلم تفصيلاً عن طرق اختيار العقار:

1) لو في حالة السكن لازم
اقرر هل انا الكميوند
المتالي بالنسبة ليا هو
Mega project مثال **ميفيدا**
إعمار او **هايد بارك** التجمع
الخامس او **West O** في
اكتوبر او **بادية بالم هيلز**
كل المشروعات الضخمة
بتضم كافة الخدمات اللي في
حد يحتاجها في حياته
اليومية بالإضافة
للمستشفيات والمدارس و
ممكّن جامعات كمان.
ولا **Cozy compound**
المشاريع متوسطة او
صغيرة و مساحة العمارات او

الفلل بتكون بكثافة قليلة و
مفيش خدمات كثيرة الا
الخدمات و الاحتياجات
اليومية من حيث السكن.
2) موقع الوحدة اذا كانت
تجاري او اداري او سكني
ودي أهم حاجة بعد اختيار
المطور العقاري القوي..ليه؟
لأن مهما كان سعر الوحدة
عالي أو قليل اللي هيتباع
الأول هي الوحدة اللي
موقعها مميز.. و هنا
النصيحة الأهم ان لو في
موقع احسن و أعلى اختاره
لان مستقبلاً هيرجع عليك
بعائد ضعف الفلوس أو أكثر
كمان.
3) تقسيمة الوحدة او نسبة

التهدير لازم ابقى متأكد من
انها لا تتعدى ال 25% و دي
أكبر نسبة ما بين المطورين
عامة و عادة بتبقي اقل من
20%.
4) في حالة الاستقرار على
كل ما سبق قبل الحجز و
كتابة العقد لازم تأكد من
القرار الوزاري والتراخيص ولو
المشروع في نسبة بناء لازم
تنزل تتأكد بنفسك من شكل
المشروع.. ليه؟
أولاً: علشان تتأكد ان الشركة
بتنفذ التصميم اللي بتعلن
عنه.
ثانياً: تحفظ مداخل و مخارج
مشروعك.
ثالثاً: تطمئن على مساحات
اللاندا سكيب بين العمارات.

أخيراً وجود مستشار عقاري
معك بيغنيك عن 90% من
المجهود ده لانه بيكون
على دراية كاملة بالسوق
وعلى دراية بخباياه.. بمعنى
ان ممكن يكون مطور اسمه
كبير جداً ومشروعه فيه
عيوب وده شيء وارد
وطبيعي لان اي مطور
عقاري في العالم مش في
مصر بس عنده عيوب وبئمن
الوحدة اللي عند المطور
المستشار العقاري يقدر
يرشدك الأحسن و الأفضل
بالنسبة لك.

تقدر تعرف تفاصيل أكثر عن
أي مشروع من مستشارك
العقاري في كي جيت علي
01100840000

شركة أورا تقتحم الساحل الشمالي!



الوحدات و التشطيب و طرق
السداد.

لتفاصيل أكثر تواصل معنا
علي 01100840000

من اهم مميزات الشراء مع
شركة **Ora**:
خدمة ما بعد البيع علي
مستوي 4Seasons Hotel
ومعاد الإستلام ومجتمع
راقي وخدمات المشروع
المتعددة.
- ترقبوا باقي التفاصيل
قريباً من حيث الاسعار و نوع

و بعد طول انتظار شركة **Ora**
قريباً في الساحل الشمالي.
المشروع في الكيلو 208
تقدر توصل من طريق الفوكا
الي بيوصل من القاهره الي
المشروع في حوالي ساعتين
ونصف فقط!
مساحة المشروع 820 فدان
علي البحر بعرض 2 كيلو

شركه **ORA** المملوكة
للمهندس نجيب ساويرس
الغني عن التعريف، تقتحم
الساحل الشمالي بعد نجاحها
الكبير في مشروعها
اللؤلؤ الفريد من نوعه **Ora**
West في قلب الشيخ زايد
و مشروعها الجديد **Ora East**
في التجمع الخامس.

الإستثمار في الساحل الشمالي!!



يعد الساحل الشمالي واحد من أجمل المدن الساحلية بمصر بل في العالم.

أهم ما يميز الساحل الشمالي هي المياه الصافية وإطلالته الفريدة على البحر المتوسط، وكذلك وجود طريق دولي يصل المنطقة بما حولها من مدن، مما يجعل السفر له في أي وقت من السنة سهل وقيسر.

وقد وجدت شركات التطوير العقاري في الساحل الشمالي فرصة قوية للاستثمار وبناء منتجعات سكنية وترفيهية تجذب الكثيرين سواء من سكان مصر أو السياح الأجانب، فترايدت عدد القرى السياحية والمنتجعات خلال سنوات قليلة.

يوجد بالمنطقة العديد من القرى الساحلية الشهيرة والتي تقدم خدمات إسكانية وترفيهية متميزة، ومازالت شركات التطوير العقاري تحرص على إنشاء قرى سياحية ومنتجعات جديدة على شواطئ الساحل الشمالي فلا يزال الاستثمار أو السكن فيه فرصة قوية جداً. جذب سوق الاستثمار العقاري بالساحل الشمالي مئات المواطنين المصريين والعرب الباحثين عن قضاء عطلات رائعة، بجانب الاستثمار وتحقيق أرباح مادية في فترات

كانت منطقته الساحل الشمالي تعمل لمدة ثلاثة شهور فقط في فصل الصيف، ثم تغلق أبوابها باقي السنة. وبدأت الدولة تفكر في طريقة لتنشيط هذا القطاع، الذي تبلغ كلفته مئات المليارات من الجنيهات لكي يعمل طوال العام. وتحركت المياه الراكدة بوضع حجر الأساس لمدينة العلمين الجديدة قبل أشهر وشجع على تحويلها لمدينة مخططة تخطيطاً عصبياً مع إقامة المراسي لليخوت على الساحل ومد طرق برية وإعادة الحياة لمطارات جوية قريبة منها لعملاء برج العرب والعلمين.

يمكنك دراسة أفضل فرص الإستثمار في الساحل الشمالي بمساعدة مستشارك العقاري من كي جيت اتصل علي 01100840000

قصيرة، عبر خوض تجارب تملك العقارات بالقرى السياحية الجديدة. وانقلبت الأوضاع رأساً على عقب، منذ أسس الرئيس عبد الفتاح السيسي، مشروعات كبرى لخدمة المنطقة، منها البدء في مشروع مدينة العلمين الجديدة، ومد محور (الضبعة - روض الفرج) في الصحراء، لاختصار المسافة بين القاهرة والساحل الشمالي.

بالإضافة إلى عشرات الفنادق والقرى السياحية الآخذة في التنامي بطول الساحل، مثل قرى مراسي وهابسندا ، وتلال ولافيستا وماونتن فيو وغيرها.

وفقاً لبعض التقديرات، وصل عدد زوار ساحل البحر الممتد من غرب الإسكندرية إلى مرسى مطروح، إلى نحو سبعة ملايين زائر

قوة الاستثمار التجاري في السوق العقاري.



من المعروف لكل رجال الأعمال ان افضل وسيلة للاستثمار هو الاستثمار في العقار التجارى و الإدارى والطبي.

-لماذا العقار التجارى والإدارى والطبي افضل وما هي العوامل؟
-ما هي العيوب و المميزات؟
-ما هي الشروط التي يجب توافرها في الشخص المشتري و العقار لنجاح عملية الإستثمار؟
اسئلة يجب ان تعرف اجابتها قبل ما أخذ هذه الخطوة!

المشروع المميز. أما عن العيوب، لا يصلح البيع الا عندما يتم الانتهاء من الإنشاءات وبدء الاعمال التجارية بالمبنى لذلك يجب تأمين نفسك بتسديد الاقساط بالكامل.

العلم انها نفس الشقة. ثانياً: القيمة الشرائية لها ترتفع جداً بمجرد الانتهاء من الإنشاءات و بدء الاعمال التجارية بالمبنى. ملحوظة: من اهم العوامل ان يكون المكان تحت الإنشاء و اختيار موقع

أولاً: من المميزات ان العقار التجارى والإدارى والطبي له قيمة عالية جداً في الإيجار. مثال: شقة سكنية سيتم تأجيرها تجارياً ستكون قيمة الإيجار اعلي من لو تم تأجيرها سكنياً مع

من المميزات ايضاً ان عائد المكسب و الزيادة في السعر لا يقل عن 400% ان لم يكن اعلي، اما عن عائد الربح في اليجار يكون خيالي مقارنة بسعر المكان قبل الانشاء و مضمون 200% .
لا بد من توافر عوامل عديدة وهنا يأتي دور المستشار العقاري في تقييم هذه العوامل منها:
ان تكون الشركة المنفذه و سابقة الاعمال جيدة والموقع و ايضاً المستوي الاجتماعي والترفيهي للمبني لان هذا يجذب الشركات الكبيرة و العالمية لان لهم مواصفات اعلي و كل هذا يعود على القيمة اليجارية و نسبة الربح

من الفرص الاستثمارية المتاحة اللن في المجمع الطبي باحسن موقع بالتجمع علي التسعين الجنوبي بعد الجامعة الامريكية في مشروع اعمار دبي Mivida.

مشروع Eterna HealthCare City اول مجمع طبي بمستوي عالمي في مصر، قرب محطة القطار المعلق (المونوريل)، المشروع محاط باكثر من 45 مجمع سكني ومنطقة الأندلس بكثافة سكانية عالية. مبني علي 24,000 متر ويضم 450 عيادة متشعبة.

ومراكز طبية من 40م الي 1000م.
محلات تجارية من 25م حتي 474م
3 مستشفيات بمساحات
5,500م، 7,500م، و 11,700م
معامل طبية و مراكز أشعة
واجمالي مساحة بنائية 90,000 متر.

واقساط تصل الي 6 سنوات.

لتفاصيل اكثر ومعرفه افضل المشاريع التجارية و الادارية و الطبية تواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت علي
01100840000

بدأ الحجز في آخر أبراج العلمين



- جراج في البدروم، هذا بالإضافة إلى الوحدات السكنية.
-جامعة العلوم والتكنولوجيا الأكاديمية البحرية وسيكون به 35 قسم من المجالات المختلفة.
-وكذلك مدينة الثقافة والفنون.
كل هذه العوامل دفعت المستثمرين الأجانب و المصريين للاقبال علي الاستثمار في أبراج العلمين .

وايضاً التنوع في الوحدات وهي شاليهات وشقق، بمساحات تبدأ من 52 م إلى 351 م2، كما أن هذه الوحدات يتم تسليمها كاملة التشطيب ومزودة بالتكيفات.

و اخيراً أعلنت شركة سيتي ايدج عن بدأ الحجز في آخر أبراج العلمين أبراج ذا جيت وكمبوند العلمين الجديدة وتتميز بكونها أعلى أبراج في العلمين الجديدة، حيث ان ارتفاعها يبلغ 170 م، وعدد أدوارها تصل إلى 44 دور، كذلك تعتبر ثاني أعلى الأبراج في هذه المنطقة وتتميز بواجهات زجاجية عازلة للصوت، وكذلك للرؤية.

تقدر تتواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت و احنا هنزودك بكافة التفاصيل عن مدينة العلمين و كيفية الحجز علي
01100840000

نورث ايدج أبراج العلمين الجديدة، سوف يتم تسليمها في خلال 3 سنوات، وتسلم كاملة التشطيب ويكون هذا التشطيب سوبر لوكس ومزود بالتكيفات.
كما انها سوف تكون مجهزة بأحدث التكنولوجيا من نظم السمات هوم. يعتبر من أكبر المشروعات التي تنفذ في مدينة العلمين لتكون اول مدينة سياحية سكنية أثرية.

أبراج العلمين الساحل الشمالي تعد من أقوى وأضخم مشاريع شركة سيتي ايدج والدولة لعدة أسباب منها انها بنظام جديد من نوعه ناطحات السحاب 40 دور مقسمة لسياحية وفندقية وتجارية .

الشركة تسعى إلي خلق طفرة في سوق العقارات في الساحل الشمالي كما حرصت على توفير الراحة للعملاء و كذلك شعورهم بالاختلاف والتميز .

-مركز خدمات إقليمية، وجامعة وحي الميدتاون .

-يوجد به مركز سياحي عالمي تم تنفيذه على نسبة بناء 20%.

-ثمانية منصات تكون منفصلة تطل على البحر. ويوجد على كل منصة أبراج يصل ارتفاعها إلى 35 متر وهذه الأبراج تتكون من 3 ادوار إدارية وتجارية.

شركة سيتي ايدج العقارية عبارة عن الناتج من الاندماج والشراكة بين ثلاثة هيئات حكومية وهم:
-هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشراكة تصل نسبتها إلى 60%.
-وبنك الإسكان والتعمير شراكة بنسبة 38%.
-والشركة القابضة للإستثمار والتنمية بنسبة شراكة 2%.

شركة سيتي ايدج تأسست في عام 2017، والحكومة المصرية قد أوكلت إليها بروتوكول تعاون، ومبيعات، ومسئولية إدارة تطوير، وتسويق، وكذلك منحها العلامة التجارية لسبعة مشروعات إستثمارية عقارية ضخمة.

ابراج العلمين الجديدة وهي من أول الأبراج التي قامت الشركة بطرحها وهي عبارة عن أبراج فندقية تتميز بكونها عالية الرفاهية وبارتفاعات تتراوح من 28، إلى 35 دور حتى تصل الي 40 دور.

كما انها تتمتع بإطلالة تكون مباشرة على أزوع وأجمل شواطئ الساحل الشمالي ذلك من جهة، ومن جهة أخرى تطل على بحيرة العلمين، كما انها تتألف من وحدات تجارية في اول دورين. والوحدات السكنية تكون في باقي الأدوار سكنية، والجدير بالذكر بأن