



KEYGATE NEWSLETTER

العدد

٤٤

هل العاصمة الإدارية الجديدة مركز مصر الجديد؟ ليه إحنا عندنا شك في كده؟



المشاريع السكنية وكمان بالتزامن مع البدء في بناء منطقة السكن العاجل بالحي السكني الثاني والثالث، وده يودينا للجزء السكني اللي بداية من السنة دي هيتم التسليم للوحدات السكنية سواء من مطورين عقاريين أو دولة وبكده يبقى شوفنا منظور التجاري والاداري والسكني. إستنتاجنا من الكلام اللي فات إن العاصمة هتبقى هي مركز مصر الجديد لقربها من التجمع الخامس ومدينة نصر ومصر الجديدة وكمان ربطها بالمونوريل بالشيخ زايد وأكتوبر بالإضافة لنقل الحكومة للقطاع العام وحجم الإنشاءات والمراقبة اللي بتمارسها الدولة يطمئن أي شخص يفكر في العاصمة الإدارية الجديدة. بس لازم نبقي متفهمين إن الكلام ده بيتم في سنين كثير مش سنه ولا إثنين الفرق بس وجود الحكومة بتسرع الموضوع فاللي كان دورته تاخذ 20 سنة هياخذ 10 سنوات واللي هياخذ 10 سنوات هياخذ 5 سنوات وهكذا.

الحل المثالي للتعاقد على أي مشاريع العاصمة سواء سكني أو تجاري أو إداري إننا نروح نزور العاصمة ونشوف موقع الأرض وحجم الإنشاءات في المشاريع قبل التعاقد وخصوصا إن أغلبها فيه نسبة إنشاء كبيرة لمعرفة أقوى عروض العاصمة الإدارية الجديدة برجاء التواصل مع مستشارك العقاري من شركة كي جيت علي 16843

يربطهم بالعاصمة. الخطوة الثانية هي نقل الأنظار الدولية والمستثمر الأجنبي لهنالك علشان ده طبيعي جداً بعد توجه الحكومة بقطاعها هناك بس دي خطوة صعبة.. طيب هنعملها إزاي؟؟ مصر بدأت بخطوة ذكية وهي نقل القطاع الرياضي. أكيد مش نقل النوادي هناك! بس ممكن البدء في نقل البطولات الكبيرة زي بطولة العالم لليد وتجهيز المدينة الرياضية لاستقبالها في منتصف 2021 بمعنى إن كل الدول اللي هتيجي هتتفرج على البطولة هتتفرج على المدينة الضخمة اللي مساحتها (718 كم مربع) واللي بدأنا فيها من 4 سنين ودلوقتي بنستقبل فيها بطولة رياضية دولية!! طبيعي القطاع الخاص اللي هما المستثمرين ورجال الأعمال يتحركوا وراء القطاع العام بعد ما شافوا حجم التطور اللي موجود وبعد ما أتطمئنا إنه مشروع دولة ومؤسسات مش مجرد مشروع عقاري وكمان الدولة موفرة اقوي الأراضي المميزة للمستثمرين.

طب ما هو لازم يكون ليهم خدمات صحية وغذائية وترفيهية. يعني محلات وكافيهات ومطاعم وسوبر ماركت وعيادات ومكاتب خدمية زي مكاتب قانونية سياحية محاسبية تعليمية وخلافة. علشان كده الدولة قامت بطرح أراضي تجارية وإدارية وبالتزامن مع طرح

العاصمة الإدارية فكرة ومشروع دولة أكثر من إنها مجرد عقارات. العاصمة هي مستقبل مصر مش بس عقارياً، كمان إقتصادياً وسياسياً وهي دي أكبر مشكلة بتواجهنا في تحليل سبب نجاح العاصمة إن إحنا بنصلها بنظرة عقار شقة فيلا مكتب محل.. إلخ وده غلط العقار جزء مهم من العاصمة إنما هو مش العاصمة. مصر مش بتبني مدينة أو عاصمة جديدة إحنا بنبني دولة حجمها حجم دول زي دولة سنغافورة (728 كم مربع)، العاصمة (718 كم مربع). علشان نقدر ننجح العاصمة لازم ننقل إقتصاد الدولة ومؤسساتها وموظفيها والمستثمرين... بس إزاي ده هيبصل؟ وإيه اللي يضمن للمواطن المصري أو المستثمر الأجنبي إنها مش توشكي جديدة؟!!!

أول خطوة لازم نقل الحكومة فكداه القطاع العام هيروح، طبعا مش كله جزء في جزء ولكن المبدأ موجود حتي لو الفكرة انتفخت في 4 3 5 سنوات وده طبيعي جداً. بمجرد ما القطاع العام يبدأ ينتقل هتلاقى إيجاري المواطنين بيروحووا يخلصوا أوراقتهم وتعاملاتهم من هناك.. طب أراي؟ سواء قطاع عام أو قطاع خاص لازم وسيلة مواصلات فحلناها بالمونوريل اللي بيمتد من وسط البلد لحد العاصمة مروراً بالتجمع الخامس وكمان أكتوبر و زايد ليهم مونوريل



اسكن في فيلا بسعر شقة مع شركة M squared!

عند تأسيس شركة إم سكوير للتطوير العقاري عام 2012، بحثت الشركة عن أفضل المناطق في مصر لتخطيط وبناء وتطوير مشروعات عقارية بمعايير قياسية لتلبية الطلب المتزايد في السوق العقاري المصري. وابتكرت تصميمات وقوالب بنائية حديثة غير مسبقة، الأمر الذي جعلها من رواد التطور في مجال المعمار والبناء. ويمتلك شركة M2 رجل الأعمال الشهير ممدوح العباس والتي تتبع لانترو جروب ومن إحدى أبرز الشركات الخاصة والتابعة لشركة M2 هي شركة "Hills construction" والتي تختص بإدارة الخدمات التي تنفذها الشركة بعد البيع.

ولم تكتف الشركة بحصر أعمالها في المجال العقاري، بل تعددت المجالات التي تقدمت القطاعات كالصناعة والزراعة واستخراج النفط والغاز ومجال الاستثمار؛ بسبب خبرتها الواسعة

شركة M2 للتطوير العقاري بالقاهرة الجديدة مشروع كمبوند Trio gardens في وسط التجمع الخامس على مساحة تبلغ 35 فدان.

مشروع تربو فيلا الذي أدهش المستثمرين بفكرته حيث توفير المساحات وخفض تكاليف البناء؛ نتيجة لإنشاء 3 فلل مستقلة على أرض واحدة، فوق بعضها كل منها يتميز بحديقة ومدخل خاص.

لمزيد من التفاصيل عن مشروع Trio gardens او اي مشاريع شركة M2 تواصل مع مستشارك العقاري من كي جيت علي 16843

ودرايتها بأساليب إدارة الأعمال. وقد انشئت شركة M2 عام 2005 شركة INTRO لاستخلاص الطاقة الشمسية كمصدر نظيف للكهرباء، واستخدامها في كافة مشروعاتها العقارية المتطور؛ ما يجعلها من أضخم المشروعات المحافظة على البيئة والأمن.

لشركة M2 سابقة أعمال متميزة ومشروعات عقارية ضخمة تتميز بأصالتها وإبداعها اللامتناهي، ومن هذه المشروعات قرية مصيف الساحل الشمالي EL Masiaf North Coast Village وهي من أفخم القرى. ومن أبرز المشروعات التي قامت بها

أفتتاح W Residences ب300 وحدة سكنية فريدة من نوعها!



والذي يوفر للضيوف والسكان أعلى مستويات الراحة ضمن تجربة غنية بالدهشة والفخامة. علوة على ذلك سيتمتع العملاء بكونهم على بعد خطوات من مجمع المكاتب الإدارية Office Park، والذي يضم مساحات إدارية على أحدث طراز بمساحة بنائية إجمالية 200,000 م2، ممتدة على أرض بمساحة 75,000 م. اتصل علي 16843 لمزيد من التفاصيل وطرق الحجز.

الجديدة. يحتوي W Residences علي نادي خاص به مركز لياقة بدنية، مسار جري، غرف لمختلف الألعاب، مكتبة، استراحة خاصة للملاك. كما تضم عددًا من المرافق المشتركة مع فندق W القاهرة، من بينها حمامات سباحة وبار، إلى جانب Awa Spa ومركز لياقة بدنية FIT. مجمع W Residences سوف يدار وفقًا لمفهوم خدمة Whatever/Whenever الفريد

الخامس، وباستثمارات بقيمة 2 مليار دولار أمريكي. مع الطلب المتزايد على السكن الفاخر في مصر فإن مجمع W Residences يأتي كإضافة مثالية لمشروع One Ninety بتصميمه المقيم بالحياة وخدماته المتكاملة غير المسبوقه. مجمع W Residences الذي سيضيف للسوق المصري مستوى غير مسبوق من الرفاهية السكنية والمعيشة الفاخرة في قلب القاهرة

أفتتاح W Residences في القاهرة الجديدة. والمتوقع انه سيضم 300 وحدة سكنية هي الأولى من نوعها في أفريقيا ضمن مشروع one Ninety التابع لواحدة من اقوي شركات التطوير العقاري في مصر صبور لاند مارك. متوقع أنه يمثل انطلاقة فنادق W في مصر، وقد تم اختيار موقع مشروع One Ninety ليربط بين شارع التسعين وبين الطريق الدائري عند مدخل التجمع

العقار هو الملاذ الآمن في 2020



الشهر الماضي تقيّص أسعار الفائدة ل 9.75% للإقراض و8.75% للإيداع، كانت دي المرة ال 12 التي يحرك فيها البنك المركزي سعر الفائدة منذ تحرير سعر صرف الجنية المصري في 2016. وده يودينا لفكرة ان الشهادات الإستثمارية بتقدم مكسب مضطرب ووارد تغييره في يوم وليلة.

الدراج في أي دولة في العالم إن مواطنيها بيودعوا مدخراتهم في 3 اتجاهات كأوجه الإستثمار والمكسب وهي: الذهب، شهادات البنوك والعقار. مصر حالها كحال معظم الدول وبعد التحديات والأزمات التي حصلت في 2020 كان العقار هو الملاذ الآمن وهنقول ليه.

أولاً الذهب تجارة مربحة جداً وفي نفس السؤال هو هل العقار هو الحل الأمثل؟ الوقت يمكنها ان تنهي على ثروتك بالكامل في نفس الوقت لإن الذهب مرتبط بعدة عوامل خارجية وليست داخلية فبأي حال من الأحوال مصر إستثمارتك قائم على وضع الدول الخارجية. وأهم العوامل دي هي سعر الدولار الأمريكي اللي لو قيمته زادت كعملة الذهب بيصبح أكثر تكلفة للدول اللي بتشتري، وده بيؤدي لإنخفاض الطلب ولكن عند فقدان الدولار قيمته المستثمرين بيتوجهوا للذهب كملاد آمن وده بيؤدي لزيادة الطلب فبالتالي سعر الذهب بيرتفع... وده السبب في وجود علاقة عكسية بشكل عام ما بين الدولار الأمريكي سعر الذهب. ثانياً شهادات الإستثمار بعد إعلان البنك المركزي المصري

بشكل عام نقول إن العقار هو الحل الأمثل لأكثر من سبب. منهم ان العقار على مر السنين عمر سعره ما يقل إلا لو فيه مشكلة بل بالعكس سعره بيزيد. ايضاً العقار في مصر مش مرتبط بحجم العرض و الطلب فقط بل مرتبط بحجم التضخم أيضاً. و مثال حي على ده إن معدلات العرض و الطلب بتختلف كل سنة و معدل التضخم بيزيد ويقل والعقار برده يفضل أسعاره في زيادة كل سنة عن اللي قبلها. السبب الثالث تنوع الاحتياج العقاري لحي المصريين وتنوع القدرة والشريحة الشرائية بضمن نسبة كبيرة نجاح استثمارك بمعنى إنك لو اشتريت إستوديو بمليون جنية كإستثمار أو اشترت بنفس المليون جنية شقة

2 نوم بسعر متر أقل في أي من الحالتين هتقدر تبيعهم و هيجي المشتري اللي محتاج الاثنين. رابعاً العقار مقارنة بالشهادات الإستثمارية يقدر يحقق ربح شهري موازي و مثال على ده إن فيه شقق بتتأجر ب 15 و 20 و 30 ألف شهرياً وده عائد استثماري ممكن ميجيش أصلاً من شهادة بنكية إلا لو الفائدة نسبتها عالية والمبلغ الموجود بالشهادة كبير. علشان كده العقار هو الملاذ الآمن دائماً و أبداً سواء إتخاذ العقار ده كإستثمار قريب أو بعيد المدى.

لإستفسار عن أفضل الفرص الإستثمارية برجاء التواصل مع مستشارك العقاري من شركة كي جيت علي 16843

اشترى وحدتك الادارية او التجارية بدون تسديد ثمنها بالكامل



مشروع في فندقين Marriot JW Marriot و Residence ومول راقي جدا First Mall. كدة المشروعات دول بدراسة عائد الاستثماري هما احسن مشاريع تستثمر معاهم وبأسماء مضمونة. الفكرة في الدراسة للمشاريع دول انك ممكن تاجر المكان يسد ثمن القسط و عليهم عائد بس الفرق هو توقيت اليجار و الاستلام. اسأل مستشارك العقاري واتصل علي 16834

أما مشاريع الإدارية Chess Field و 1Ninety دول احسن مشاريع في التجمع الخامس عشان مميزات الشقق الفندقية 1Ninety من صبور فيها احسن فندق في سلسلة فنادق الماريوت W HOTEL و المشروع مزود بامكانية الوصول لكل الخدمات و المواصلات و مشروع Chess Field من شركة القطرية الجازي بتطرح

يبقي في الحركة المضمونة. لكل المحلات التي شغالة. من أفضل المشاريع الطبية The Place و Eterna عشان دول في احسن موقع في التجمع وتصميمهم بيخدم اعلي مستوي سكني في التجمع علي أكثر من 45 كمبون و الاسعار دلوقتي من 62,000 للمتر علي 6 سنوات. أما أفضل المشاريع التجارية North Plus و Business Plus من شركة Catalyst ممكن تشتري 200متر وتأجرها للبراندات عشان اماكنهم مميزة جداً. المولدين علي التسعين الشمالي قدام واترواي 2 (White) و علي شارع رئيسي مهم ف التسعين الشمالي وسعر المتر 130,000.

ايه المشاريع الادارية والتجارية في التجمع اللي بتميز بأحسن وأسرع عائد استثماري وليه؟ الاستثمار التجاري هو احسن استثمار عقاري لأنه بيميز بأعلي عائد وحسب الفرص المعروضة وحجم الطلب في السوق من توسعات شركات او من محلات تخدم علي مناطق سكنية من مطاعم لملابس و غيره. الطلب في التجمع دلوقتي زاد علي التجاري و الاداري مع التوسعات السكنية والزحف العمراني عشان الناس دلوقتي بتستلم في التجمع او استلمت و شطبت و من اول سنة 2021 في افتتاحات لمشاريع تجارية ادارية وطبية في مناطق حيوية من ناحية الاشغال السكني عشان