



THINK  
**COMMERCIAL**  
Magazine

«العقارات» في مصر..  
أنشطة متنوعة  
ونمو مستدام



# Integrated Excellence is waiting for you at Cityscape.

Visit the Cred booth in Cityscape and  
Benefit from our Exclusive Offers.

September 20<sup>th</sup>, Hall 4, C50

c d e d 16533

Tax № 720 875 285



Closer than  
**ever.**



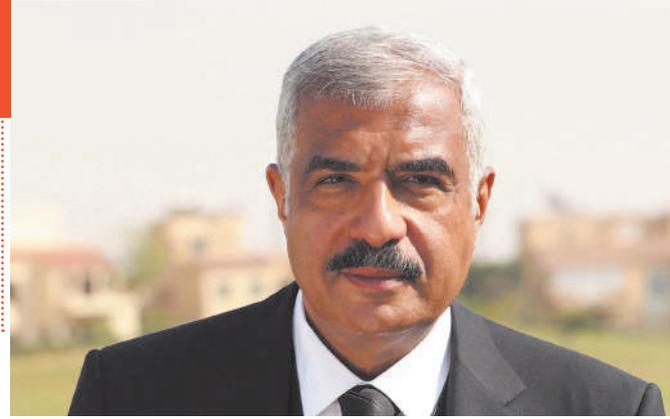
## المحتويات



### «cred»..

طموح لا يتوقف ومشروعات يكمن نجاحها  
فى الاهتمام بالتفاصيل

11-08



### «طلعت مصطفى»

توقع اتفاقية مع «الوطنية للإسكان» لإقامة  
مدينة بجودة حياة مستدامة شرق الرياض

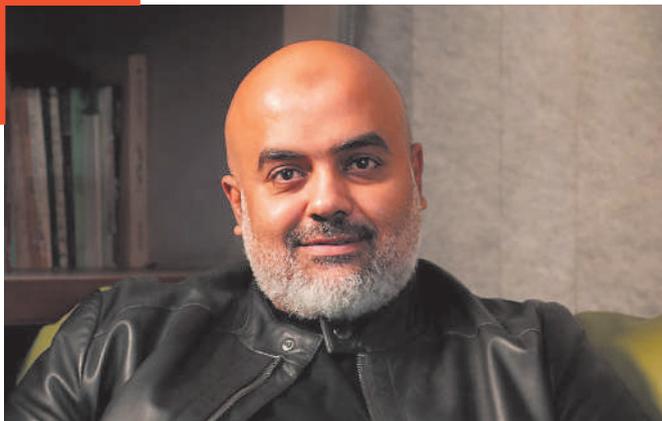
06-04



### «ثنك كوميرشال»..

الحكومة  
والمطورون  
يقدمون روشة  
لحل أزمات  
القطاع العقارى

59-20 ..... تغطية خاصة للنسخة السابعة من المائدة المستديرة «ثنك كوميرشال»



### «كرايتيريا ديزاين»..

تصميمات عمرانية حديثة على أساس  
الاستدامة

18-16



### «مدينة مصر»

تبتكر مفهوماً جديداً لاقتناء العقار من خلال  
منصتها «طوبة»

14-12

نوفمبر 2023

## أهمية الحوار بين الحكومة والمطورين

في مصر بانخفاض قيمة الجنيه. كذلك من الملفات المهمة التي يجب مناقشتها ملف التمويل العقاري وضرورة مراجعة أنظمة التمويل العقاري الحالية في ضوء الملاحظات والمشكلات التي نتجت عن تطبيق منظومة التمويل العقاري الحالية وهو ما يتطلب حوار بين المطورين والبنوك وشركات التمويل العقاري برعاية البنك المركزي وما يتبع ذلك من أنظمة التسجيل العقاري.

كما يتسم الحوار الخاص بين المطورين العقاريين وشركة العاصمة الإدارية الجديدة بأهمية خاصة، لأن ملف التطوير والتنمية لا يزال مستمراً خاصة مع تنفيذ باقى مراحل تنمية العاصمة الإدارية الجديدة.

ولعل انتقال وزارات الحكومة للعمل من العاصمة من شأنه أن يزيد من انتعاش الطلب على مشروعات المطورين بالعاصمة الجديدة.

ومن هنا فإن الحوار بين شركة العاصمة والمطورين العقاريين يجب أن يكون مستمراً ويحتاج لتفاهم وإدراك من الجميع بالظروف الراهنة التي تواجهها مصر، وأن يتحمل الجميع مسؤوليته لضمان استمرار النشاط وتحقيق الأهداف المرجوة من تنمية العاصمة الجديدة.

ومن الواضح من خلال المناقشات والحوار الدائر بين الحكومة والمطورين، أن هناك ديناميكية ملحوظة في استجابة وزارة الإسكان لكثير من مطالب المطورين.

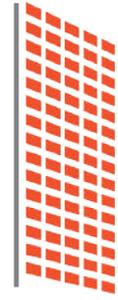
ولكن استمرارية الحوار ومنطقية الطرح للمشاكل وتوقيتها، في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها البلاد، يضمن أن ينتج عن الحوار حلولاً تخدم القطاع العقاري وتحد من المشاكل، وتزيد من عدد المشروعات التنموية والخاصة وترفع من حجم المبيعات.

تدرك الحكومة جيداً أهمية الدور الذي يمثله القطاع العقاري بالنسبة للاقتصاد القومي، وكيف أن هذا القطاع والذي يحظى برغبات وأولويات في الاستثمار لدى الأفراد والمؤسسات هو أحد أهم محركات النشاط الاقتصادي.

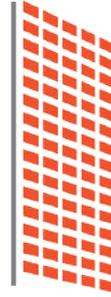
ومن هنا تبدو أهمية الحوار المستمر بين الحكومة والمطورين العقاريين بين الحين والآخر، لمناقشة تطورات السوق والتأثيرات التي تلحق به من تبعات الأزمة الاقتصادية التي تمر بها البلاد بسبب أزمة سعر الصرف، وما أدى لارتفاع التكاليف سواء في عمليات التمويل أو الإنشاءات. وتطورت العلاقة بشكل ملحوظ بين الحكومة ممثلة في وزارة الإسكان والمطورين من خلال غرفة التطوير العقاري، وذلك بالتوصل لحلول لعدد من المشكلات التي تواجه المطورين وتقدمت بها غرفة التطوير العقاري، وظهرت هذه العلاقة بوضوح في المناقشات التي تمت في النسخة السابعة لمؤتمر «ثنك كوميرشال» الذي نظمته «ميديا أفينيو» هذا العام.

فالحكومة تنظر إلى المطورين العقاريين باعتبارهم شركاء نجاح في المخطط التنموي الذي تنفذه الدولة سواء في العاصمة الإدارية الجديدة أو في مشروعات الشراكة بين القطاع الخاص وهيئة المجتمعات العمرانية، ومدينة العلمين والمناطق العمرانية الجديدة في ربوع البلاد.

وقد استجابت الحكومة للعديد من مطالب المطورين التي طلبتها الغرفة، إلا أن هناك ملفات لا تزال في حاجة لمناقشات واهتمام من جانب الحكومة ويأتي في مقدمتها ملف تصدير العقار والذي في حاجة لتيسيرات وتسهيلات تزيد من نشاط التصدير الذي يمكن أن يكون أحد الحلول المهمة لأزمة سعر الصرف وتوفير الدولار في الظروف الراهنة، خاصة مع انخفاض سعر العقار



استجابت الحكومة للعديد من مطالب المطورين التي طلبتها غرفة التطوير العقاري، إلا أن هناك ملفات لا تزال في حاجة لمناقشات واهتمام من جانب الحكومة وتحتاج لتيسيرات وتسهيلات تزيد من نشاط القطاع العقاري.



# «طلعت مصطفى» توقع اتفاقية مع «الوطنية للإسكان» لإقامة مدينة بجودة حياة مستدامة شرق الرياض



وقعت مجموعة طلعت مصطفى، المطور العمراني الأبرز في مصر، اتفاقية مع الشركة الوطنية للإسكان «NHC» السعودية، على هامش معرض سيتي سكيب العالمي برعاية من وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان ماجد بن عبدالله الحقييل، وذلك لتطوير مشروع مدينة سكنية ذكية متكاملة الخدمات ذات جودة حياة مستدامة شرق العاصمة الرياض.





المهندس هشام طلعت مصطفى

الجديدة التي ستطورها المجموعة شرق عاصمة المملكة العربية السعودية، 40 مليار ريال سعودي. تعتزم مجموعة طلعت مصطفى من خلال بناء مدينة «بنان» بالمملكة العربية السعودية أن تنقل إلى الرياض خلاصة خبراتها وتجاربها الناجحة التي تمتد في مصر على مدى عقود أثمرت عن تطوير مشروعات متكاملة، يقطنها الآن نحو مليون شخص، حيث تتميز بالمزج بين الخصوصية والرفاهية وجودة الحياة والاستدامة البيئية، ومن أبرزها «مدينتي» و«الرحاب» و«نور».

## «طلعت مصطفى» تنقل تجربة تطوير مدن جديدة متكاملة إلى الرياض

يوفر مشروع المدينة الجديدة نحو 27.750 ألف وحدة سكنية بين فلل ووحدات سكنية للعائلة بمساحات تتراوح من 220 إلى 400 متر مربع، وشقق سكنية بمساحات مختلفة، وذلك على مساحة المشروع التي تبلغ 10 ملايين متر مربع خصص منها 40 % مساحات خضراء شاسعة مفتوحة. سيكون المشروع متعدد الاستخدامات حيث يضم خدمات متكاملة مثل: الخدمات الصحية والتعليمية والتجارية ونادٍ رياضي ومناطق خدمات عامة. تبلغ التكلفة الاستثمارية لمشروع مدينة «بنان»



### مراكز تجارية وترفيهية

نجحت مجموعة طلعت مصطفي في تطوير العديد من المراكز التجارية المتكاملة في مشروعاتها المختلفة لتلبية احتياجات السكان، إذ تتميز المجموعة بامتلاكها محفظة هائلة من المساحات التجارية الإيجارية الفريدة من نوعها في القاهرة والإسكندرية وتصل إجمالي مساحتها الإيجارية إلى 400 ألف متر مربع، وتطمح المجموعة إلى الوصول بها إلى مليون و200 ألف متر مربع خلال الـ10 أعوام المقبلة.

تضم مشروعات طلعت مصطفي أشهر وأكبر الوجهات التسويقية والترفيهية، والتي تقدم خدماتها لسكان مشروعاتها، من أهمها مشروع «أوبن آير مول مدينتي»، الذي يعد من أكبر مراكز التسوق المفتوحة في الشرق الأوسط، ويضم أهم العلامات التجارية المحلية والإقليمية والعالمية، فضلاً عن مشروع «جيت واي» بمدينة الرحاب ويضم خدمات تجارية وترفيهية وإدارية وطبية شاملة لسكان المدينة.

### أندية رياضية واجتماعية تضاهي العالمية

تولى مجموعة طلعت مصطفي اهتماماً كبيراً بتوفير خدمات رياضية في المجتمعات السكنية التي تطورها، لذا حرصت المجموعة على إقامة أندية رياضية واجتماعية في مختلف مشروعاتها العمرانية تضاهي الأندية العالمية، مثل نادي مدينتي المقام على مساحة 200 فدان، ونادي الرحاب على مساحة 110 أفدنة. كما تضم مدينتي نادي «مدينتي للجولف»، الحائز على جائزة أفضل ملعب جولف في مصر لعامي 2021 و2022 بحسب تصنيف «World Golf Awards».

2006، ليكون أكبر مشروع عقارى ينفذه القطاع الخاص، واشترك في تصميمها 3 من كبرى الشركات الأمريكية المتخصصة في تصميم المدن المتكاملة، وهي شركات «SASKI ، HHCP ، SWA» العالمية تحت إشراف شركائهم من المكاتب الهندسية المصرية، حيث انتهت جميعها إلى تصميم مدينة عصرية، وروعى في تخطيطها توفير الاحتياجات الحالية والمستقبلية لسكانها والمتريدين عليها.

### نور.. مدينة ذكية ومستدامة

في العام قبل الماضى، أقدمت المجموعة على تطوير مدينة «نور» على مساحة خمسة آلاف فدان «21 مليون متر مربع»، بمنطقة كابيتال جاردنز شرق القاهرة، لتمثل نموذجاً جديداً لمدينة القرن الحادى والعشرين الخضراء الذكية والمستدامة، والتي تضم أحدث التكنولوجيا الجديدة الموجودة في العالم، حيث تمثل نقلة نوعية في الفكر التخطيطى وتطبيقات الذكاء الاصطناعى، من خلال التعاون مع كبريات الشركات والمكاتب العالمية المتخصصة في تطوير المدن الذكية.

### الرحاب.. أول مدينة ينفذها القطاع الخاص

كانت الانطلاقة النموذجية لمجموعة طلعت مصطفي بتدشين مدينة الرحاب عام 1996، لإقامة مجتمع تنموى جديد في قلب صحراء شرق القاهرة، والذي لعب دوراً في تسليط الضوء على فكر المجتمعات العمرانية المتكاملة، والمساهمة في جذب الكتل السكانية من المناطق المزدهرة في قلب القاهرة إلى أطراف المدينة الجديدة.

تقع مدينة الرحاب على مساحة 10 ملايين متر مربع، وتستوعب حالياً نحو 400 ألف نسمة، وتُعدُّ إحدى العلامات الفارقة في العمران المصرى.

### مدينتي.. النموذج الأشمل للمدن

بعد نجاح «الرحاب»، قررت المجموعة تكرار التجربة، على مساحة أكبر «33 مليون متر مربع»، وبفكر يواكب تطورات العصر حيث كانت «مدينتي» النموذج الأشمل للمدن العالمية متكاملة الخدمات والمستدامة، حيث بدأت المجموعة في تطويرها عام



# ECB

ENGINEERING CONSULTING BUREAU  
HOUSE OF EXPERTISE

300+  
PROJECTS

500B+  
PROJECTS  
VALUE

900+  
TALENTS

INTEGRATED ENGINEERING &  
PROJECT MANAGEMENT SERVICES



## SECTORS

- |  |   |
|--|---|
|  Residential    |  Hospitality |
|  Administrative |  Commercial  |
|  Industrial     |  Educational |
|  Medical        |  Mixed Use   |
|  Infrastructure |   |

 [www.ecb-consulting.com](http://www.ecb-consulting.com)

 [info@ecb-consulting.com](mailto:info@ecb-consulting.com)

Years  
of experience

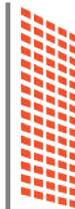


المهندس أحمد منصور

# cred

## طموح لا يتوقف ومشروعات يكمن نجاحها فى الاهتمام بالتفاصيل

«cred» كيان عقارى استطاع أن يرسم لنفسه مكانة خاصة بالسوق العقارى المصرى خلال سنوات معدودة، وذلك من خلال رؤية ثاقبة قادرة على قراءة المستقبل بذكاء شديد مع دراسة متأنية وبحث مستفيض لجميع متطلبات السوق ومتغيراته.



نوفمبر 2023

استثمارات 18.5 مليار جنيه ما بين مشروعات سكنية ومتعددة الاستخدامات متميزة لديها القدرة التامة على المنافسة في ظل الزخم الكبير للمشروعات العقارية المتواجدة بالسوق العقاري الآن، خاصة في ظل النهضة العمرانية الكبيرة التي تشهدها مصر بالسنوات الأخيرة. وتضم مشروعات cred ثلاث مشروعات بالعاصمة الإدارية الجديدة هم CLM وإيست سايد وCom16، إضافة إلى مشروع ever بغرب القاهرة، فضلاً عن بحثها الدائم عن أفضل الفرص الاستثمارية للتوسع بمختلف المناطق الحيوية بالبلاد.

مشروع CLM هو أولى مشروعات cred بالعاصمة الإدارية الجديدة، تمكنت من خلاله ترك بصمة واضحة لها بواحد من أهم المشروعات القومية في مصر عاصمة الجمهورية الجديدة التي تسعى الدولة من خلالها إلى إبراز حجم التقدم والطفرة النوعية التي وصل إليها المنتج العقاري المصري، حيث قدمت cred نموذجاً حياً للمشروعات العقارية التي تتكامل بها جميع مقومات الحياة الحديثة، واستطاعت

# 18.5

## مليار جنيه

### إجمالي استثمارات الشركة في مشروعات سكنية ومتعددة الاستخدامات

ومنذ بداية تأسيس cred وهي تسعى إلى تقديم منتجات عقارية ذات طابع خاص يعكس الفكر المتطور لقيادة الشركة المهندس أحمد منصور الرئيس التنفيذي، والذي استطاع خلال 5 سنوات فقط هي عمر الشركة بالسوق العقاري أن يقدم صورة جديدة للمطور العقاري ذو الفكر الواعي الذي يمتلك خطة طموحة يسعى من خلالها أن تكون cred في مصاف أفضل 5 شركات عقارية بمصر والشرق الأوسط بالمستقبل القريب.

وتنتهج cred استراتيجية واضحة في تنفيذ مشروعاتها قائمة على الفهم الكامل لاحتياجات العملاء ورغباتهم، فالبساطة والحدائق هي العنوان الرئيسي الذي تعتمده الشركة في كل ما تقدمه من منتجات عقارية، حيث استطاعت الشركة تحقيق المعادلة الصعبة في تقديم مشروعات عقارية توفر لقاطنيها حياة مستقرة تتكامل بها كافة مقومات الراحة وجودة الحياة وتمتلك الشركة محفظة متنوعة من المشروعات متمثلة في 4 مشروعات بغرب وشرق القاهرة بالعاصمة الإدارية الجديدة بإجمالي





وخدمات ما بعد البيع على مدار الساعة، كما يضم CLM منطقة تجارية متكاملة «كاسيل جيت» بمساحة 20 ألف متر مربع. ولم تتوقف cred عند ذلك بل تجاوزت كل التوقعات واستمرت في التحدي بمشروعها ever بغرب القاهرة والذي تسعى من خلاله لتقديم مجتمع عمراني متكامل يلبي متطلبات واحتياجات عميل هذه المنطقة الواعدة، لتضع cred بصمتها ضمن كبار المطورين بغرب القاهرة.

«ever» هو مشروع سكني تجاري إداري فندقى طبي يتم تطويره باستثمارات إجمالية 12 مليار جنيه، واستطاع المشروع منذ اللحظة الأولى لإطلاقه أن يجذب الكثير من العملاء، بفضل موقعه الحيوى مباشرة على محور 26 يوليو بجوار مول العرب، وتصميماته المعمارية

«ever»

## مشروع سكني تجاري إداري فندقى باستثمارات إجمالية 12 مليار جنيه

cred بالفعل أن تبدأ في تسليم أولى مراحل المشروع بالمواعيد والزمنية المحددة لها، فعلى الرغم من التحديات الصعبة التي واجهتها، إلا أنها استطاعت أن تسابق الزمن وتفي بوعودها مع عملائها.

ويتمتع CLM بموقع استراتيجي متميز بالحى السكنى R7 على مساحة 43 فداناً ويضم مجموعة مميزة من الوحدات السكنية المتنوعة بدأت الشركة أعمال التنفيذ بمشروع CLM في الربع الأول من 2020، وبلغ إجمالي حجم الإنشاءات به ما يزيد على 65%، كما تمكنت الشركة من بيع 85% من وحدات المشروع بفضل ما يتمتع به المشروع من مميزات كواحد من المشروعات الذكية التي تحقق عناصر الاستدامة حيث يعمل 70% منه بالطاقة الشمسية فضلاً عن منظومة متكاملة من بنية تحتية ومرافق



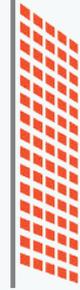
التي تـمزج ما بين البساطة والرقى في آن واحد مع الاستفادة بكافة عناصر الطبيعة وفن العمارة الحديثة في تناغم فريد من نوعه، مستعينة cred في ذلك بمجموعة من أكبر مكاتب الاستشارات الهندسية من أصحاب الخبرات الكبيرة لتصميم المشروع.

ويضم ever وحدات سكنية مستقلة بذاتها بإجمالي 1000 وحدة سكنية، منها 500 وحدة سكنية مقامة في 36 مبنى بارتفاعات أرضي و4 طوابق بمساحات متنوعة وإطلالة مفتوحة مع مرونة الدخول والخروج منها في أمان تام، بالإضافة إلى 500 وحدة فندقية، ووحدات تجارية وإدارية وطبية يصل عدد لـ1200 وحدة تتوافر بها جميع الخدمات، ليقدم ever لقاطنيه حياة أساسها الاستقرار والهدوء.

# تحت شعار «براحتك»..

## مدينة مصر تبتكر مفهومًا جديدًا لاقتناء العقار من خلال منصتها «طوبة»

أطلقت شركة مدينة مصر، واحدة من الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر، منصتها «طوبة» كحل مبتكر لتسهيل عملية اقتناء واستثمار العقار بأنظمة تسهيلات مختلفة تناسب العملاء. وتعتمد «طوبة» على مرونة السداد حسب حاجة العميل لفترة تصل إلى 10 سنوات وبدون شيكات بنكية، وسوف يتم تطبيقها لأول مرة في مشروع إيلان في سراي بالقاهرة الجديدة.



بأقساط ثابتة أو شيكات. بالإضافة إلى ذلك، تتيح «طوبة» عبر تطبيقها الإلكتروني الاطلاع على رصيد الطوب الذي يمتلكه العميل بالفعل بسهولة، ونسبة التملك التي وصل إليها، وسعر الطوبة الحالي وفق متغيرات السوق، دون الحاجة لزيارة فرع الشركة. كما يمكن للعميل من خلال «طوبة» استبدال العقار بأكبر، ويتم احتساب فرق الطوب فقط بين الودعتين وتعديل حساب عدد الطوب المتبقى، ويبدأ تسليم الوحدة خلال أربع سنوات. وتعليقًا على إطلاق منصة «طوبة»، صرح المهندس عبد الله سلام الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة مدينة مصر، قائلاً: «رسالتنا أن ندفع النمو في مصر بتطوير مجتمعات مستدامة، ولذلك أطلقنا منصة طوبة التي ستغير من مفهوم التطوير العقاري في مصر عن طريق تقديم حلول

### سلام:

«طوبة» تسهل عمليات  
الشراء والاستثمار  
في الوحدات العقارية  
بأنظمة سداد تناسب  
جميع العملاء

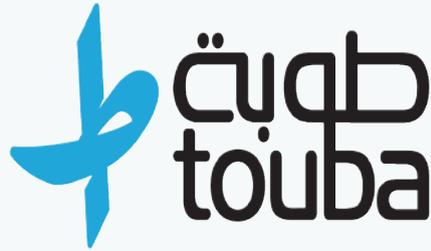
وتعد منصة «طوبة» أول منصة إلكترونية لامتلاك العقار من خلال منظومة رقمية حديثة، بما يتماشى مع التوجه الحالي للتحويل الرقمي. وتعد «طوبة» المنصة الرقمية الأولى من نوعها في المنطقة وأولى منتجات Madinet Masr Innovation Labs، ويأتي اسم المنصة الرقمية من كلمة «طوبة» وهي أيضا وحدة قياس ابتكرتها شركة مدينة مصر، حيث تتكون الوحدة العقارية من عدد طوب محدد لاقتنائها. وانطلاقاً من شعارها «براحتك»، تتيح منصة طوبة القدرة على اختيار الوحدة والتعاقد على 15% من إجمالي عدد الطوب ثم استكمال الطوب المتبقى من خلال نظام مريح ومرن للسداد على مدار العام واختيار مدة السداد حتى 10 سنوات وفق احتياجات العميل وحسب دخله ومتغيراته المالية دون الارتباط



المهندس عبدالله سلام



متعددة انطلاقاً من رسالتها نحو خلق مجتمعات مستدامة، ونموها اقتصادياً. وتعمل شركة مدينة مصر حالياً على بناء جيل جديد من الشباب، قادر على تطبيق معايير الاستدامة في كل قطاعات الشركة ومنتجاتها، للاستثمار في المستقبل، والتشجيع على تقديم أحدث الحلول والأفكار المتطورة، لتغيير مفهوم طريقة شراء العقار وامتلاكه وبيعه داخل السوق المصري، وتلبية جميع احتياجات العملاء المتغيرة في ظل حالة النمو التي يشهدها السوق.



تعالج بعض التحديات المرتبطة باقتناء العقار من خلال نظم دفع مبتكرة لمساعدة العملاء على امتلاك العقار الخاص بهم وفقاً لإمكانياتهم دون الارتباطات بشيكات والتزامات مادية في مواعيد محددة، وفي نفس الوقت المساهمة في نمو القطاع عن طريق إتاحة حلول مبتكرة لتشجيع الاستثمار واقتناء العقار.

وتهدف مدينة مصر إلى ابتكار حلول يحتاجها السوق العقاري لتلبية احتياجات العملاء، والتغلب على تحديات الاستثمار والتطوير العقاري، ضمن خطة طموحة للتوسع في مجالات



80%

استفيد من عقارك  
واحصل على سيولة مالية  
تصل إلى 80%  
بدون بيع العقار



19996  
aloula-eg.com

الأولى  
التمويل للعقار



# «كرايتيريا ديزاين».. تصميّمات عمرانية حديثة على أساس الاستدامة

## «I Sheraton»

وحدات المشروع صممت  
بشكل يضمن تواصل  
المستخدمين مع الطبيعة  
خارج وداخل الوحدة

جمع الوحدة لأكثر من إطلالة في نفس الوقت. بيئيًا، مشروع «I Sheraton» صُمم بنفس الفلسفة حيث صممت وحدات المشروع بشكل يضمن تواصل مستخدمي المشروع مع الطبيعة خارج وداخل الوحدة السكنية وساعدت بلازا المشروع المركزية والنهر الأخضر على تمتع كل وحدات المشروع بالهواء البحري، والراحة الحرارية لمستخدميه، وعزل صوتي طبيعي، وخصوصية.

ينبع تصميم هذا المشروع من فلسفة Criteria Design Group، وهي فلسفة ثلاثية القيم «فنية - بيئية - اجتماعية» وهذه القيم تؤكد على التوافق مع البيئة والمحيط العمراني، مما يضمن الوصول لتصميم فريد نابع من معطيات الموقع ولا يمكن تكرار أفكاره أو تشكيله. ويكمن التحدي بالمشروع في الواجهات المطلة على الشوارع الرئيسية توجيهها قبلي والوحدات الداخلية لن يكون لها إطلالة على الشارع وكذلك أغلبها قبلي التوجيه، كما أن تقسيم الوحدات بشكل منتظم صعب لعدم انتظام الأرض. وبالرغم من هذه التحديات، إلا أن Criteria Design Group قدم تصميم يتميز بالسلاسة في التقسيم وتوافق الكتل مع البيئة المحيطة بشكل تكاملي وتوفير إطلالة الشارع الرئيسي لكل الوحدات في المشروع، والتمتع بإطلالة على بلازا مركزية مع الإطلال على النهر الأخضر بما أدى إلى

● اسم المشروع:

آي شيراتون

● سنة الإنشاء:

2023 قيد الإنشاء

● موقع المشروع:

دلة - القاهرة

● مالك المشروع:

شركه الصفوة للتسويق العقاري SUD

● استشاري المشروع:

المعماري / هشام هلال  
«CDG» كرايتيريا ديزاين جروب



### المهندس هشام هلال

ولكل وحدة أكثر من إطلالة على الشارع الرئيسي أو النهر الأخضر أو البلازا. ثقافيًا، توجد بلازا مركزية تفاعلية توفر رؤية فريدة ومساحة تفاعلية اجتماعية للمناسبات المختلفة، كما أن الشريان الأخضر أدى إلى فراغات مفتوحة أكثر فاعلية للصحة النفسية. جماليًا، خطوط تشكيل المبنى عصرية ونابغة من تفاعله مع موقعه ومحيطه والبيئة والذوق العام، كما أن اختراق نهر أخضر الكتلة السكنية أكد على انفتاحه على الطبيعة هو والبلازا المركزية وزاد الإحساس بجمال المشروع وخلق هوية للمشروع بشكل جذاب وعصري وفريد.





## «زوم بلازا»

يحتوى على بلازا مركزية  
ومحور حركة يشجع على  
تفاعل المستخدمين مع  
المحيط العمرانى

● اسم المشروع:

زوم بلازا

● سنة الإنشاء:

2022 قيد الإنشاء

● موقع المشروع:

التجمع - القاهرة

● مالك المشروع:

شركه اسكوب للتطوير العقارى SCOPE

● استشارى المشروع:

المعماري / هشام هلال  
«CDG» كرايتيريا ديزاين جروب

الاستدامة ويوفر 30% من استهلاك الكهرباء، ودرجة حرارة 26 درجة في أكثر شهور الصيف حرارة وجماليا، خطوط تشكيل المبنى نابعة من تفاعله مع موقعه ومحيطه والبيئة والذوق العام كما أن انفتاحه على الطبيعة زاد الإحساس بجماله، وخلق هوية للمشروع بشكل جذاب.

ثقافيا، المشروع يحتوى على بلازا مركزية مندمجة مع محور حركة يشجع على تفاعل مستخدمى المشروع مع المحيط العمرانى بصرياً وحركياً ويشجع المارة خارج المشروع للتنزه داخله ولتمتع بتيار الهواء والممر المظلل، فالتصميم بوجه عام حقق كل الأهداف المرجوة منه وقدم مول خدمى للمحيط العمرانى بشكل متفاعل.

ينبع تصميم «زوم بلازا» من فلسفة Criteria Design Group، وهى فلسفة ثلاثية القيم «فنية - بيئية - اجتماعية» وهذه القيم تؤكد على التوافق مع البيئة والمحيط العمرانى مما يضمن الوصول لتصميم فريد نابع من معطيات الموقع ولا يمكن تكرار أفكاره أو تشكيله.

وصممت وحدات المشروع مفتوحة على بلازا متفاعلة بصريا وحركيا مع محيطها العمرانى والاجتماعى.

وكذلك بيئيا، متماشية مع حركة الهواء والشمس، مما حقق رؤية وتواصل بصري لجميع وحدات المشروع من داخله وخارجه، وكل الوحدات تتمتع بالإضاءة الطبيعية، وتصميم المبنى يحقق مبادئ



# DAILY NEWS

EGYPT

NATION'S VOICE  
TO THE WORLD



/DailynewsEgypt

# الحكومة والمطورون

## يقدمون رويشتة لحل أزمات

### القطاع العقارى خلال

#### «ثنك كوميرشال»

اتفق مطورون ومتعاملون بالقطاع العقارى، خلال النسخة السابعة من المائدة المستديرة «ثنك كوميرشال»، أن التسهيلات التى منحتها الحكومة للشركات العقارية خلال الفترة الماضية ساهمت فى التغلب على التحديات الاقتصادية التى واجهت القطاع. وناقش المطورون مع الدكتور وليد عباس، معاون وزير الإسكان والمشرف على مكتبه، الإجراءات المطلوبة لدعم القطاع العقارى ودور وزارة الإسكان فى زيادة معدلات تصدير العقار المصرى للخارج.

الاجتماعات والمناقشات التى حدثت بين الحكومة والمطورين، فى ظل نظرة الحكومة لهم على أن نجاحهم مشترك وأن الفترة الماضية كان بها زخم وأوجدت حلولاً للمطورين.

وأضاف الدكتور وليد عباس، أن الحكومة لم ترفع أسعار الأراضى بالزيادة نفسها التى حدثت فى السوق، لأن حينها الزيادة كانت ستكون «فجة».

وأشار معاون وزير الإسكان، إلى أنه نتيجة لذلك حدث إقبال كبير جداً على الأراضى، وأنه بصفة عامة أيضاً السوق العقارى لم تتأثر حجم مبيعاته سواء الوحدات السكنية أو الإدارية أو التجارية. وقال إن هيئة المجتمعات العمرانية طرحت

وافتح المهندس أحمد منصور، الرئيس التنفيذى لشركة cred، الجلسة الأولى من «ثنك كوميرشال»، والتى تناولت خطط الشركات لمواجهة ارتفاع التكاليف، وتحليل اتجاهات السوق خلال الفترة الماضية وفرص تصدير العقار والتحديات التى تواجهه.

وقال أحمد منصور، إن القطاع العقارى واجه أزمات خلال الفترة الماضية نتيجة انخفاض سعر صرف الجنيه، ما انعكس على تكاليف عملية البناء والتشييد وأسعار بيع الوحدات.

وقال الدكتور وليد عباس، معاون وزير الإسكان والمشرف على مكتبه، إن الجزء الذى يمنح تفضيلاً فى ظل الأزمة التى واجهت القطاع العقارى هو





وأوضح معاون وزير الإسكان، أن الوزارة مستعدة لدراسة أى مطالب جديدة ومنفتحة على أى مقترحات من شأنها دعم السوق. وتقدم المهندس طارق شكري، رئيس غرفة التطوير العقاري، بالشكر للدكتور وليد عباس، وكشف أن الوزارة أقرت أن رخصة التشغيل ستكون مرة واحدة للمالك ومرة كل 5 سنوات للمطور العقاري، لكنه ذكر أن ما يحتاجه السوق حاليًا هو دراسة الترخيم من الخارج، حتى ولو برسوم مخفضة كي يتمكن المطور من تجاوز خسائره.

وقال الدكتور وليد عباس إن الجزء الخاص بالتخديم من الخارج كان به خلاف، لأن هناك مطورين يشتروا سعر المتر التجارى بسعر مرتفع على سبيل المثال 50 ألف جنيه، وهم يرون أنه من غير العادل أن ينافسهم المطور العقاري على المتر المربع بسعر 5 آلاف جنيه لتنفيذ مشروع سكنى به جزء تجارى.

ووجه أحمد منصور سؤالاً للمهندس طارق شكري، رئيس غرفة التطوير العقاري، حول الحلول والإجراءات التى اتخذها والإجراءات

خلال شهر أغسطس الماضى 23 قطعة أرض وتنافس عليها 85 مطورا باستثمارات إجمالية تجاوزت 2 مليار جنيه.

وأضاف وليد عباس، أن وزارة الإسكان تجاوزت مع طلب عدم احتساب المدة حتى صدور قرار الوزارى للمشروع والذي يستغرق صدوره 6 أشهر بحد أقصى، كما أن رئيس الوزراء أصدر توجيهات بالأخذ برخصة البناء أكثر من أسبوعين بمجرد التقدم بالطلب مستوى جميع المستندات.

وأوضح أن وزارة الإسكان تدرس بشكل مستمر ما يمكن فعله لدعم المطورين، ضاربًا مثال بالمصاريف الإدارية التى يمكن سداد نصفها وتأجيل سداد النصف الآخر لمدة عام، وأن أى خفض فى الفوائد على الأقساط المرحلة تتحمله الدولة.

وتسائل أحد منصور عن المطالب الجارى دراستها من قبل وزارة الإسكان، وقال الدكتور وليد عباس إنه فى الوقت الحالى ليس هناك مطالب يعينها يطلبها المستثمرون، إذ أنهم أقروا حزمة تيسيرات كبيرة جدًا للمطورين، وأحدثت انفراجة وبدأ المطورون استئناف أعمالهم و«العجلة بدأت تدور وفيه حركة جامدة».

## «ثك كوميرشال» تناقش دور «الإسكان» فى زيادة معدلات تصدير العقار المصرى

## الدكتور وليد عباس:



### نشهد إقبالا كبيرا على شراء الأراضي وارتفاعا في مبيعات «المجتمعات العمرانية» والشركات العقارية



### الحكومة تنظر إلى المطورين العقاريين باعتبارهم «شركاء نجاح»

بمطالب القطاع من خلال المخاطبات الرسمية واللقاءات المثمرة بين الغرفة والمجلس الأعلى للاستثمار، ورئيس الوزراء، ووزارة الإسكان. وأوضح طارق شكرى أن الغرفة قامت بجهود قوية للحصول على تيسيرات للشركات العقارية تضمنت مدد المشروعات بنسبة 20% عن المدة الأصلية بما لا يقل عن عام وهو أمر مهم جداً حالياً، وتخفيض نسبة الإتمام للمشروعات

### لم نرفع أسعار الأراضي بالزيادة نفسها التي حدثت فى السوق لدعم القطاع

المنتظر تنفيذها وأيضاً المحفزات التي يحتاجها المطور من الحكومة. وقال المهندس طارق شكرى، رئيس غرفة التطوير العقارى باتحاد الصناعات المصرية، إن الأزمة المستمرة منذ عام ونصف العام، أكبر من أى توصيات فى ظل ارتفاع سعر الدولار، لكنهم قدموا مقترحات لأن ما لا يُدرك كله لا يُترك كله، واستجابت الحكومة لنحو 80% منها. وأضاف أن غرفة التطوير العقارى تقدمت

## طارق شكرى:



### ما يحتاجه السوق حالياً هو دراسة الترخيم من الخارج بالمشروعات العقارية

وأشار رئيس غرفة التطوير العقارى إلى أن أى مشروع مساحته 100 ألف متر مربع يحق له بناء 10 آلاف متر إضافية غير مُحملة بثمن الأرض أو المرافق.

وقال طارق شكرى، إن المشروعات لم تكن قادرة على استغلال تلك الميزة فاستطعنا خفض منسوب الدور الأرضى بحيث تستطيع بناءه كشقق بحدائق.

وأضاف أنه يطالب وزارة الإسكان حالياً بخصوص رسوم الترخيم من الخارج على الخدمات الإدارية والتجارية، فبعد المفاوضات تم الموافقة على إلغاء رسوم الترخيم على النشاط الفندقى - الجامعى، لكن الوزارة ترى أن ذلك به عدم عدالة للحاصلين على قطع الأرضى التجارية بأسعار أعلى، وتابع: «رغم تلك الجهود لكن من الصعب التغلب بالكامل على الأزمة الكبيرة التى نواجهها».

وقال أحمد منصور، موجهاً حديثه لـ«عبدالله سلام»، الرئيس التنفيذى لشركة مدينة مصر، إن

### الحكومة استجابت لجزء كبير من مطالب المطورين العقاريين

### غرفة التطوير العقارى قامت بجهود قوية للحصول على تيسيرات للشركات

حتى تكون 80% بدلاً من 85% السابق اعتمادها وبدلاً من 95% المعمول بها فى جميع القرارات السابقة حتى مارس 2023، وهو ما يتيح للمطور مساحة من الأرض لتعويض ما تعرض له من تغيير فى فرق التكلفة، ويجعل جزء من المشروع مثل بنك للأرضى، أى أرض فضاء يستطيع بناءها خلال الفترة التى يراها.

وقال طارق شكرى إن الإجراءات شملت دعم القطاع العقارى من خلال تغيير نسبة الفائدة لتصبح الفائدة 10% لمدة عامين بدلاً من الفائدة الحالية والتى تقدر بـ 20% أى بتخفيض 50% على فائدة جميع الأقساط لمدة عامين للمطورين وزيادة النسبة البنائية بواقع 10% دون رسوم دعماً للمطورين لتحقيق توازن بين فرق تكلفة التنفيذ ورفع نسب الخدمات الإدارية والتجارية مما يجعل جميع المشروعات أكثر مرونة وقدرة أكبر على تحقيق النفع لتصبح من 5% إلى 15% بدلاً من 8% إلى 12% والسماح بزيادات أفقية ورأسية من الخارج.

أحمد منصور:



## أزمات القطاع العقاري انعكست على تكاليف عملية البناء والتشييد وأسعار بيع الوحدات



تفرض تحدى لا يخفى على أحد، خاصة فيما يخص الوحدات المباعة بالفعل. وأوضح الرئيس التنفيذي لشركة مدينة مصر، أن هنا تأتي أهمية ترك أرض فراغ، رغم أنها ممارسة يُنظر إليها سلبًا على أنه «تسقيح للأرض»، لكنها أحد عناصر التحوط في نموذج عمل المطور. وأشار إلى أن نصيحته الوحيدة هي المرونة، لأن التحدى يختلف حسب مدى التطور الذى وصل

### الشركات العقارية تواجه فجوة تمويلية فى ظل ارتفاع تكاليف الإنشاءات

### زيادة تكلفة الإنشاءات خلقت مُعضلة فى تسعير المشروعات العقارية بمختلف أنشطتها

زيادة تكلفة الإنشاءات خلقت مُعضلة فى التسعير، وتساءل كيف تواجه «مدينة مصر» بما تمتلكه من مساحات الأراضى الكبيرة ذلك التحدى؟ وقال عبدالله سلام، إنهم ممتنين للمكاسب التى انتزعتها غرفة التطوير العقارى خلال الفترة الماضية، مؤكّدًا على أهميتها، ووجه شكره للمهندس طارق شكرى، رئيس الغرفة. وأضاف عبدالله سلام أنه يفضل التفريق بين نوعين من التسعير، الأول التسعير فى الظروف الطبيعية فى ظل طبيعة المخاطر التى تواجه القطاع، وبين الظروف الاستثنائية الحالية التى

نوفمبر 2023

عبدالله سلام:



## شركة «مدينة مصر» تناقش موقف تطور مشروعاتها بشكل أسبوعي ولذلك أطلقنا منصة «طوبة»



لـ«أيمن سامي»، مدير مكتب «جيه إل إل مصر» للاستشارات العقارية، حول اتجاهات السوق ومستويات الأسعار والإقبال وحجم المبيعات. وقال أيمن سامي، إن السوق المصري واعد والطلب فيه مرتفع، وإن الطلب الذي كان هادئاً في الربع الأول من العام الحالي انتعش خلال الربع الثاني كما شهد تسليم أكثر من 6 آلاف وحدة وهو

## الإبداع واستخدام حلول الهندسة المالية في القطاع العقاري هو الحل لمواجهة تحديات القطاع

## يجب التفرقة بين التسعير في الظروف الطبيعية وبين الظروف الاستثنائية الحالية

إليه المشروع، هل مازال في مرحلة الإطلاق، أم تحت الانشاء أو مرحلة متقدمة.

وقال إنهم في شركة «مدينة مصر» يناقشون تطور وضع المشروعات أسبوعياً، وهو ما وصل بهم لمنصة «طوبة» وهي آلية جديدة للتسويق تجعل المسؤولية مشتركة، فسعر الوحدة غير ثابت للعميل.

وأضاف عبدالله سلام أن ما سيصنع فارق خلال الفترة المقبلة هو الإبداع واستخدام حلول الهندسة المالية في القطاع العقاري.

ووجه أحمد منصور مدير الجلسة، سؤالاً

## أيمن سامى:



### السوق المصرى واعد وتوقع زيادة عدد الوحدات المسلمة خلال 2023



الرئيسية نتيجة مرونة ملاك العقارات من الأفراد في التفاوض على أسعار البيع. وأشار أيمن سامى إلى أن معدلات الطلب على الشقق السكنية مازالت أعلى من نظيرتها على الفيلات بسبب ضعف القدرة الشرائية، ما أدى إلى ارتفاع أسعار الشقق بوتيرة أسرع. وقال أيمن سامى، إن مستويات إشغال الفنادق في القاهرة ارتفعت بما يتماشى مع الاتجاه العالمى

### مستويات إشغال الفنادق فى القاهرة ارتفعت بما يتماشى مع نمو الإقبال

### معدلات الطلب على الشقق السكنية مازالت أعلى من نظيرتها على الفيلات

معدل كبير في ربع سنة، وتوقع ارتفاع الوحدات المسلمة خلال العام الحالى، إلى 35 ألف وحدة، مقابل 18 ألف وحدة فقط العام الماضى. وأضاف أيمن سامى أن متوسط أسعار إعادة البيع ارتفع بنسبة 38% خلال الربع الثانى من عام 2023، مقارنة بالعام الماضى في كل من مدينة السادس من أكتوبر ومدينة القاهرة الجديدة. وأوضح أنه رغم أن استمرار حالة ضعف نشاط مبيعات القطاع السكنى في القاهرة بصفة عامة خلال الربع الثانى من العام، فإن السوق الثانوية شهدت مستوى زخم أعلى مقارنة بالسوق



## الحكومة هي المسئولة عن حل أزمة القطاع العقاري لأنهم شركاء فى السوق

لأنهم شركاء فى السوق. وأضاف محمد عبدالغنى، أن المشروعات المتميزة فى مصر يدخل فيها الكثير من المواد المستوردة، لذلك مع زيادة سعر الدولار فإنه يجب خفض نسب الجمارك على تلك المواد خاصة المواد البتروكيمياوية.

كما طالب محمد عبدالغنى ليس فقط بتثبيت سعر الفائدة عند 10% على أقساط الأراضي، لكن يجب زيادة مدد السداد بدون فوائد، وأيضاً دراسة حالات المطورين المتعثرين كل حالة بكل منفصل لأن تعثرهم سيضر بالقطاع.

وطالب محمد عبدالغنى بضرورة تقديم دراسة قيمية مع المشروع لأنها ستعطى المشروع مصداقية لأن الأموال المتدفقة إليها ستصرف فى المكان الصحيح كما تشتترط السعودية، وطالب غرفة التطوير العقارى بتقديمها لوزارة الإسكان نيابة عن المطورين العقاريين.

ووجه أحمد منصور سؤالاً للمهندس هشام هلال، المؤسس والرئيس التنفيذى لشركة criteria

### المشروعات المتميزة يدخل فيها الكثير من المواد المستوردة ما أدى لارتفاع التكلفة

### يجب زيادة مدد السداد بدون فوائد ودراسة حالات المطورين المتعثرين

فى هذا الصدد وإنما سجلت فى المتوسط 70% خلال الربع الثانى.

وأضاف أن أداء المكاتب كان أفضل، فى ظل أن نسب الإشغال لم تعد كما كانت فى السابق منذ جائحة كورونا ومازال الجدول قائم بشأن العودة للمكاتب لكن فى مصر نسب الإشغال تقترب من 90% ومعظم الجذب فى مدينة القاهرة الجديدة ومن المتوقع أن يتجه فى المستقبل للعاصمة الإدارية، لكن أيمن سامى أشار إلى أن القطاع التجارى هو الذى يعانى خلال الفترة الحالية بسبب الأزمة الاقتصادية وعدم القدرة على الاستيراد.

ووجه أحمد منصور، مدير الجلسة، سؤالاً للدكتور محمد عبد الغنى رئيس مجلس إدارة مكتب ECB للاستشارات الهندسية، حول كيفية التعامل مع العملاء الراغبين فى خفض التكلفة وما الحلول التى يقدموها لهم؟.

وقال الدكتور محمد عبدالغنى، إنهم يقدرّون جهود الحكومة فى دعم المطورين، لكن فى الوقت نفسه، فإن الحكومة هى المسئولة عن حل الأزمة،

## هشام هلال:



### الالتزام بالمعايير العالمية واستدامة المباني ليست رفاهية فى الوقت الحالى



وأضاف هشام هلال أن ذلك يجعل التكلفة أعلى لكن هنا يأتي دور الإبداع لخفض التكلفة على مستوى الإنشاء والتشغيل. وأوضح هشام هلال أن الوفر فى تكلفة الإنشاء لبعض المشروعات يصل أحياناً إلى 25 %، فى كثير من المشروعات التى تعامل فيها مكتبه، وذلك بعد استغلال الموارد المجانية التى تتمتع بها مصر، وتوفير المساحات والاستغلال الأمثل لها

### الحلول غير التقليدية توفر نحو 25% من تكلفة الإنشاء فى القطاع العقارى

### نحتاج لزيادة القيمة التنافسية للوحدات من حيث الكفاءة والتكلفة والاستدامة

design group، حول كيفية التوفير فى التكلفة الإنشائية وكذلك تكلفة تشغيل المبنى مع الحفاظ على المعايير العالمية؟.

وقال هشام هلال، إن الالتزام بالمعايير العالمية واستدامة المباني ليست رفاهية، وإن وظيفة الاستشارى المعماري ليست فى تكييف العمارة تبعاً للظروف، بل زيادة القيمة التنافسية للوحدات من حيث الكفاءة والتكلفة والاستدامة، لذلك قبل أن نصل لهندسة القيمة يجب أن يكون هناك تصميم للمنتج البنائى سواء إدارى أو سكنى مستدام.



## التمويل العقاري هو أكبر تحدى يواجه المطور أو العميل الذى يحصل على وحدات

وأضاف أيمن عبد الحميد أن تمويل الوحدات العقارية تحت الإنشاء الذى توقف حتى قبل صدور تعليمات لوقفه، لأن بعض المطورين تعثروا، ولم يستطيعوا تسليم وحدات ممولة، وبالتالي تكبدت الشركات تكلفة أموال ضخمة، وبالتالي ضمنيًا توقف التمويل، ثم جاءت تعليمات البنك المركزي لتمنعه لازدواج التمويل، إذ يحصل المطور على تمويل للمشروع ويحصل العميل على تمويل للوحدة داخل المشروع.

وأوضح أيمن عبدالحميد، أن العودة لتمويل الوحدات تحت الإنشاء يتطلب وجود طرف ثالث فى العملية التمويلية يضمن حق شركات التمويل فى حال إخلال أحد الطرفين بالشروط.

وأكد أيمن عبد الحميد أن هيئة الرقابة المالية تسمح لشركات التمويل التابعة لها بمنح تمويلات للوحدات تحت الإنشاء بنسبة لا تتجاوز 25% من حقوق الملكية وهو مبلغ ضئيل خاصة أن رأسمال الشركات يبلغ متوسطه 50 مليون جنيه.

وقال أحمد منصور، إن تصدير العقار كان

### تمويل الوحدات العقارية تحت الإنشاء هو الحل لتنشيط مبيعات القطاع

### نحتاج لوجود طرف ثالث فى العملية التمويلية يضمن حق شركات التمويل

وخفض نسبة الخدمات من سلام وغيرها وزيادة المساحات الصافية مما يجعل الاستفادة أكبر.

وقال هشام هلال، أنه يجب ألا تكون هناك وحدات «قبلى» أو وحدات «خلفية»، وأن تستفيد الوحدات كافة من الإطلاقات الخارجية للمبنى.

وقال أحمد منصور، إن المعايير الإنشائية فى مصر متأخرة كثيرًا عن العالم وأن الالتزام بالفعل لم يعد رفاهية، وأوضح هشام هلال، إنه إذا أرد المطورين العقاريين المنافسة عالميًا فالتكلفة الإنشائية للمشروعات لم تعد المعيار الأوحيد.

وتحدث أحمد منصور عن الفجوة التمويلية التى تواجه الشركات العقارية فى ظل ارتفاع تكاليف الإنشاءات، ووجه السؤال للعضو المنتدب ونائب رئيس شركة التعمير للتمويل العقارى «الأولى»، أيمن عبدالحميد، للتعرف على كيفية التعامل مع تلك الفجوة.

وقال أيمن عبدالحميد، إن التمويل العقارى هو أكبر تحدى يواجه المطور أو العميل الذى يحصل على وحدات من المطور.



المنصة هو منع التعامل مع الموظفين وانخفاض الشكاوى بشكل ملحوظ. واقتراح المهندس طارق شكرى، رئيس غرفة التطوير العقارى، تغيير مفهوم التمويل العقارى لتصبح الوحدة هى الضامن بحيث يتم تمويل الوحدة من البنك بغض النظر عن العميل، شريطة أن تعود الوحدة للمطور بالمتبقى من قيمتها وليس بقيمتها السوقية. وأضاف شكرى، أن ذلك يوفر حل للبنوك بسبب عدم رغبتها فى امتلاك وحدات، ويسعد المطور أن يحصل على وحدة بسعر أقل من سعرها السوقى،

## الدكتور وليد عباس: «الإسكان» دشنت منصة لتخصيص الأراضى للمطورين العقاريين

الحديث الدائر مؤخراً خاصة مع التسهيلات التى أدخلتها الحكومة على تملكه من وحدات، ولكن كيف نحقق المرجو منه؟  
وقال الدكتور وليد عباس، معاون وزير الإسكان، إن التسهيلات التى قدمتها الحكومة للحصول على الجنسية خفضت القيمة التى يتم سدادها لتملك العقار، كما جعلته من أى شركة ولم تقصره على الوحدات التى تطرحها الحكومة كما كان فى السابق.  
وأضاف وليد عباس، أن الإقبال من الأجانب للتقديم على الجنسية معظمه من جانب الراغبين فى الاستثمار بقطاع الصناعة.  
وفى مداخلة للمهندس علاء فكرى، رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية، قال إنه طالب وزارة الإسكان بعمل تصنيف فنى للمطورين كل عام لضمان خروج السماسرة من التنافس على الأراضى وقال معاون وزير الإسكان، إن الوزارة دشنت منصة خاصة للمطورين العقاريين، يقدم فيها المطور أوراقه مرة واحدة، ويمكن أن يقوم بتحديثها إذا توافر جديد بشأن ملائته المالية بما يتناسب مع مشروعات أخرى، أو إذا رغب المطور فى تحديث بياناته.  
وأوضح الدكتور وليد عباس، أنه من مزايا



### يجب عمل تصنيف فنى للمطورين كل عام لضمان خروج السماسرة من السوق

الصرف؟ وجه أحمد منصور ذلك التساؤل للمهندس علاء فكرى، رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة بيتا إيجيبت للتنمية العمرانية. وقال علاء فكرى، إن تصدير العقار أقرب لصناعة السياحة من التطوير العقارى، فوجود مستثمر أجنبى يشترى، يعنى أنه جاء إلى مصر وزارها ويقبل البيئة التى سيعيش فيها، لذلك فالملف سياحى، ويحتاج جهود كبيرة من المطورين. وأضاف علاء فكرى، أن مصر تستطيع استقبال 22 مليون مسافر فقط على خطوطها، منهم 10 ملايين مصرى مغترب يأتون إلى مصر سنويًا فالنتيجة هى عدم قدرتنا على استيعاب أكثر من 12 مليون سائح، فى ظل عدم فتح السماء أمام الطيران العارض. وأوضح علاء فكرى، أن أيضًا عدد الغرف الموجود فى مصر أقل من المطلوب بكثير، لكن فى ظل أسعار الأراضى الموجودة أيضًا يصعب بناء غرف جديدة، بخلاف الوقت الذى بُنيت فيه تلك الغرف حينما كانت الحكومة تقدم تسهيلات

#### تصدير العقار أقرب لصناعة السياحة من التطوير العقارى بسبب وجود مستثمر أجنبى

#### نحتاج لزيادة عدد الغرف الفندقية من خلال توفير تسهيلات كبيرة للمطورين

ويضمن أن العميل لن يسعى للحصول على وحدات أكبر من قدرته الشرائية. واتفق الدكتور وليد عباس مع ذلك المقترح، قائلًا إنه مع المقترح قلبًا وقالبًا، ولكن الأزمة ستكمن فى خروج العميل من الوحدة، وإذا قبل المطور تحمل ذلك، سيكون المقترح قابلاً للتنفيذ. وقال طارق شكرى، إنه يدرس ملف التمويل العقارى منذ عام 2003، وبالكاد التطور فيه يذكر، وإن المطور العقارى لن يتحمل ذلك الوضع لفترة طويلة، ولذلك إذا قررت الحكومة تبني فلسفة أن الوحدة هى الضامن يجب تقديم تشريع له علاقة بكيفية إخراج من يمتنع عن السداد لمدة 6 أشهر، وتكون آلية تنفيذه سهلة. واقترح رئيس غرفة التطوير العقارى، أن يكون هناك صندوق للحالات الاستثنائية، وأن يكون هناك منظومة تضعها شركات التمويل العقارى مع البنوك ومحافظ البنك المركزى. من أين يأتي التقصير فى ملف تصدير العقار المصرى رغم الميزة التنافسية مع انخفاض سعر



## «مصر لإدارة الأصول» تمتلك العديد من الأصول الجاذبة للصناديق الاستثمارية

وأضافت مها، أن الشركة منفتحة على عقد شراكات استراتيجية مع مطورين عقاريين في بعض مشروعات الشركة، كما حدث في طرح مشروع المعادى السكني، الذي دفع نفس المستثمر لاقتناص مشروع أوبرج الهرم، وهو عبارة عن عمارات سكنية وإدارية وتجارية بعدما حقق عوائد جيدة من استثماره الأول مع الشركة.

وأوضحت مها، أن انضمام الشركة لصندوق مصر السيادي سيحول الشركة من قانون 203 إلى قانون 159 مما يمنحها مرونة أكثر في العمليات الاستثمارية وقالت مها عبدالرازق، إن قانون الشخصيات الاعتبارية الذي تم إقراره سمح للشركة بزيادة الإيجار 5 أضعاف ما هو عليه، علاوة على تحديد زيادة بشكل سنوي على القيمة الإيجارية للوحدة، على أن تنتهي العلاقة الإيجارية بعد 3 سنوات من الآن.

وتابعت قائلة: «ممرور 3 سنوات من الآن ستكون لدى الشركة محفظة بها ثروة هائلة، حين تؤؤل المحفظة لحياتها نظراً لموقعها الاستراتيجي

### الشركة منفتحة على عقد شراكات استراتيجية مع مطورين عقاريين في بعض مشروعاتها

### انضمام الشركة إلى صندوق مصر السيادي يمنحها مرونة أكثر في العمليات الاستثمارية

في سبيل توفير الخدمات القادرة على استيعاب السياح.

وأشار إلى أن السياحة صناعة صعبة ومرتبطة بعناصر كثيرة، وإنه إذا اتجهنا للجزء السكني فهناك أزمة أيضاً فرغم وجود قواعد جيدة لكن الحكومة لا تطبقها، أو لا تطبقها بشكل عادل.

وقال علاء فكري: «إذا أردنا أن يكون العقار المصري جاذب يجب أن يكون تملكه سهل، وتسييله سهل، مع عدم مواجهة مشكلات في الصيانة»

وأقترح أيمن عبدالحميد، العضو المنتدب ونائب رئيس شركة التعمير للتمويل العقاري «الأولى»، تدشين سجل عقارى خاص للأجانب، ويدفعون فيه رسوم مقابل التسجيل.

وقالت مها عبدالرازق، القائم بأعمال الرئيس التنفيذي لشركة مصر لإدارة الأصول، إحدى الشركات التابعة لمجموعة مصر القابضة للتأمين وصندوق مصر السيادي، إن الشركة تمتلك العديد من الأصول الجاذبة للصناديق الاستثمارية.

## ريمون عهدي:



### التسجيل العقاري عنصر لا بد من التركيز عليه لدعم مبيعات الشركات



### مصر تحتاج للبيع للأجانب من أجل توفير عملة أجنبية تدعم نمو الاقتصاد

المميز في القاهرة والجيزة، والإسكندرية، وباقي محافظات الجمهورية».

وقال الدكتور ريمون عهدي، نائب المدير التنفيذي لشركة وادي دجلة للتنمية العقارية، إن التسجيل العقاري عنصر لا بد من التركيز عليه، لكن لم يتم بذل جهود كافية فيه.

وأضاف ريمون عهدي، أن مصر تحتاج للبيع للأجانب من أجل توفير عملة أجنبية، لذلك يجب تكثيف المؤتمرات والمعارض الخارجية، مثلما نروج للسياحة في الخارج.

وأوضح ريمون عهدي، أن اليونان استطاعت

جذب عملة صعبة من خلال الترويج للعقار عبر السياحة وعامل الجنسية.

وقال تامر فؤاد، الرئيس التنفيذي لشركة منصات للتطوير العقاري، إن العاصمة الإدارية تمثل نقلة نوعية في مجال التنمية العمرانية والتي تتزامن مع خطة الدولة للتنمية.

وأضاف تامر فؤاد، أن انتقال الهيئات والوزارات إلى العاصمة الإدارية الجديدة سينعش مبيعات

### يجب تكثيف المؤتمرات والمعارض الخارجية للترويج للعقار المصري في الخارج

تامر فؤاد:



## انتقال الهيئات والوزارات إلى العاصمة الإدارية سينعش مبيعات الشركات العقارية



### العاصمة الإدارية تمثل نقلة نوعية في مجال التنمية العمرانية

الشركات العقارية بالعاصمة. وأوضح تامر فؤاد، أن التسهيلات التي أقرتها الحكومة خلال الفترة الماضية للمطورين العقاريين تساهم في دعم المطور خاصة في التحديات التي يشهدها القطاع العقاري في الوقت الحالي من ارتفاع التضخم وأسعار مواد البناء ونقص الخامات.

وأكد تامر فؤاد، على أهمية منح مدد سداد إضافية للشركات العقارية، موضحاً أن المطور العقاري يتحمل أعباءً مالية كبيرة في الوقت الحالي ولا بد من تقديم التسهيلات اللازمة لدعمه.

وقال طارق عبدالرحمن، الشريك التنفيذي في شركة «كومباس كابيتال»، إن المشروعات الإدارية تمر بفترة صعبة منذ انتشار أزمة جائحة «كورونا» على المستوى المحلي والعالمي.

وأضاف طارق عبدالرحمن، أنه خلال أزمة «كورونا» تم إغلاق المولات التجارية لفترة 6 أشهر، ثم حدثت الأزمة الاقتصادية التي أعقبت الحرب الروسية الأوكرانية، وارتفعت أسعار

### التسهيلات التي أقرتها الحكومة للمطورين العقاريين تساهم في دعم السوق

نوفمبر 2023



## «كومباس كابيتال» تدرس تحويل هيكل ملكية «بنيان» المملوكة لها إلى صندوق عقارى

وأضاف طارق عبدالرحمن، أن ندرة الصناديق العقارية في السوق المصرى بسبب فرض ضريبة دخل على الصناديق العقارية، ولكن بعد حل الأزمة في التشريعات الأخيرة من المتوقع أن نرى زخمًا في تدشين الصناديق العقارية خاصة وأن مصر بحاجة إلى تلك النوعية من الصناديق. وتابع طارق عبدالرحمن: «المستثمر لا يجب أن يمتلك وحدة إدارية بل يجب أن يمتلك وثيقة في صندوق عقارى يشغل ويدير الوحدات الإدارية بما يضمن تحقيق أفضل عائد استثمارى له». وقال محمد جلال، مؤسس مجموعة TSM للاستثمار وإدارة الأصول، إن المجموعة تأسست عام 2009، وتقدم حلول الاستشارات للمستثمرين والمطورين العقاريين في المشاريع التجارية من الإنشاء وحتى التشغيل والإدارة. وأضاف جلال، أن إدارة المشروع العقارى تبدأ من اختيار قطعة الأرض وتحديد عناصر القوة الموجودة فيها ومدى ملاءمتها للنشاط المستهدف تنفيذه.

### المشروعات الإدارية تمر بفترة صعبة منذ انتشار أزمة «كورونا»

### من المتوقع أن نرى زخمًا فى تدشين الصناديق العقارية خلال الفترة المقبلة

المنتجات المباعة داخل المولات، وأيضًا عانت الشركات العالمية من عدم قدرتها على استيراد المنتجات، وبالتالي قامت بعرض خطوط الشتاء في وقت الصيف بالنسبة للملابس على سبيل المثال. وأوضح طارق عبد الرحمن، أن الأنشطة التجارية تشهد طلبًا مقابل الأنشطة الإدارية في ظل الوضع الحالى، مؤكدًا أن الخدمات التجارية تأثرت أيضًا بانتشار التجارة الإلكترونية.

لكنه ذكر أنه مازال هناك زائر يرغب في الترفيه وقضاء عطلة يوم كامل، والمستقبل سيكون للأماكن التجارية التى تقدم خدمات تلبى حاجته وكشف طارق عبد الرحمن، أن شركة «كومباس كابيتال» تدرس تحويل هيكل ملكية «بنيان» المملوكة لها إلى صندوق عقارى، وطرحها في البورصة خلال الفترة المقبلة.

وقال طارق عبدالرحمن، إن «بنيان» تستهدف الاستحواذ على 40 ألف متر مربع بنشاط إدارى خلال الفترة المقبلة، إلى جانب إدارتها أكثر من 150 ألف متر تابعين لها.

محمد جلال:



## إدارة المشروع العقاري تبدأ من اختيار قطعة الأرض ومدى ملائمتها للنشاط المستهدف



## مجموعة «TSM» تقدم حلول الاستشارات للمستثمرين في المشاريع التجارية

وأوضح محمد جلال، أن شركة «TSM» بدأت تنقسم بعد ذلك إلى مجموعة من الشركات التي تقدم خدمات متنوعة للمستثمرين.

وقال محمد جلال، إنه يجب الانتباه للتحويل في الطلب بالسوق المصري، فبعد أزمة جائحة «كورونا» وانتشار التجارة الإلكترونية، وارتفاع القدرات اللوجستية لشركات التجارة الإلكترونية، عاد الطلب مجدداً على النوادي الاجتماعية.

وأضاف محمد جلال، أن عملهم كمتخصصين في الإدارة في السوق المصري، كشف لهم أن المشكلة الأزلية هي عدم القدرة على التشبيك بين المستثمر

والمستخدم النهائي للوحدة العقارية. وقال محمد جلال، إنهم في شركة «TSM»، يحاولون إدخال جميع الأصول العقارية التجارية فيما يشبه قاعدة بيانات وتوصيلها بالعميل الفعلي وأضاف محمد جلال، أن التحدي حالياً هو الأزمة الاقتصادية، متوقفاً تحسن الأوضاع خلال عامين، وأن تشهد العلامات التجارية المحلية طفرة في مبيعاتها.

## المشكلة الدائمة هي عدم القدرة على التشبيك بين المستثمر والمستخدم النهائي للوحدة

نوفمبر 2023

# ECONOMYPLUS

An economy-focused digital  
media platform

---



Videos



Newsletter



Infographics



 [www.economyplusme.com](http://www.economyplusme.com)

---

# كيف يستفيد القطاع العقاري من نمو سوق الشقق الفندقية؟

شهدت الجلسة الثانية من النسخة السابعة للمائدة المستديرة «ثك كوميرشال»، التي عقدت بعنوان «الوحدات الفندقية.. سوق جديد لتوسعات الشركات العقارية»، نقاشًا ساخنًا حول سوق الشقق الفندقية والسياحية ومدى احتياجه لضوابط تشريعية وتنظيمية بعد ظهور طلب خارجي.



الفنادق والمنتجعات في القطاع السياحي». وتبلغ الطاقة الفندقية العاملة في مصر نحو 220 ألف غرفة، وتسعى مصر للوصول إلى 500 ألف غرفة بحلول 2028 بالتزامن مع استهداف 30 مليون سائح، وتعد الشقق الفندقية أحد الوسائل التي يسعى القطاع السياحي لإتاحتها خلال الفترة المقبلة.

وتسعى مصر للوصول إلى 15 مليون سائح بنهاية العام الجاري، وتجاوز الأعداد المحققة خلال 2010، والتي بلغت نحو 14.7 مليون سائح وأكد وزير السياحة الأسبق، أن القطاع بحاجة لضوابط حاکمة ومنظمة، كما أن الشقق الفندقية يحكمها حاليا البند الأول وهو إخطار وزارة السياحة بجانب وجود مسئول عن الوحدة وكذلك إخطار وزارة الداخلية بتواجد نزيل أجنبي



THINK  
COMMERCIAL  
Roundtable

وبدأ محمد سمير، الخبير المصري المتخصص في التمويل العقاري، ومدير الجلسة، النقاش بتوجيه التساؤل لـ«هشام زعزوع»، وزير السياحة الأسبق، عن الفرق بين الوحدات والشقق الفندقية ومدى تواجد ضوابط تشريعية تنظم اقتنائها وتداولها في مصر حاليًا وتاريخيًا.

وقال هشام زعزوع وزير السياحة الأسبق، إن القطاع السياحي على مستوى العالم يمر بمتغيرات سريعة ومتلاحقة جعلت من الشقق الفندقية نمطًا سياحيًا مهما لتلبية التدفقات السياحية الكبيرة خلال الفترة الأخيرة في مختلف البلدان السياحية الكبيرة.

وأضاف هشام زعزوع: «هناك خلط بين الشقق الفندقية والفنادق من حيث الوضع القانوني وأيضًا المعايير الواجب توافرها فيها مقارنة بالمتوافرة في



تجارية لخدمة هذه النوعية من الاستثمارات في إطار فرص النمو الكبيرة المتاحة أمامها. وقال إن القطاع السياحي بمصر يحتاج إلى عملية تنظيم من جانب الحكومة حتى يساهم في انتعاشة الإيرادات المنتجة منه، لكي يحقق العديد من العوائد بتوفير العملة الصعبة الأجنبية خصوصاً أن مصر لديها العديد من المقومات من موقع متميز وطبيعة الجو المناسب طوال العام، موضحاً أن الأسعار في مصر تنافسية وجاذبة جداً وأكد منتصر، أن مصر تحتاج إلى توفير 200 ألف غرفة فندقية خلال 4 سنوات، لافتاً إلى أن المطورين العقاريين ليس لديهم القدرة على تنفيذ ذلك بسبب ضعف عمليات التمويل من جانب البنوك.

وقال إن لديه تجربة استثمارية في مشروعين بمدينة شرم الشيخ، لكنه وجد أن مصر تفتقر إلى البنية التحتية الجيدة رغم الطفرة العمرانية التي حدثت في السنوات الماضية في ظل عدم كفاءة قطاع الطيران، حيث لا بد من استهداف مضاعفة الطاقة الاستيعابية لكافة المطارات المصرية خاصة

بالوحدة مقيم بصفة دائمة أو شبه دائمة، لكن لا توجد أي مواصفات وضوابط حاكمة لهذه الشقق حتى نهاية عام 2021.

وقال محمد سمير، مدير الجلسة، إن هناك تساؤلات واضحة عن تقييم عمليات تسويق الشقق والوحدات الفندقية محلياً وخارجياً ومن ناحية أخرى الطلب الأجنبي عليها وهل يوازى حجم الفرص المتاحة أم لا؟.

وأجاب محمد منتصر نائب رئيس لجنة السياحة بجمعية رجال الأعمال المصريين، بأن مصر تضم شققاً فندقية وبأعداد جيدة وهناك طلب عليها في منطقة شرم الشيخ وكذلك في الغردقة وبصورة أقل في الأقصر وأسوان.

وأكد أن التوسع في الشقق الفندقية يتطلب طرح أراضى من قبل هيئة التنمية السياحية بنشاط فندقى، مشيراً إلى أن البريطانيين يشترون عقارات سياحية بقيمة 10 مليارات جنيه إسترليني سنوياً، بجانب أسبانيا وفرنسا وتليهم تركيا لكن حجم السوق في مصر منخفض مقارنة بحجم التطوير العقارى والفرص الاستثمارية المتاحة بالقطاع.

وأوضح محمد منتصر، أن التوجه لتأسيس غرفة

## سوق الشقق الفندقية يحتاج لضوابط تشريعية وتنظيمية بعد ظهور طلب خارجى



وحدات وفق تصور مختلف عن تلك التي يطلبها  
مشتريين من الخليج والتي تتطلب خصوصية  
بصورة أكبر».

وتابع آسر حمدي، أن العميل يجب أن يشعر  
بأن الاستثمار يعود عليه بعائد يتراوح من 8% إلى  
10% حتى يكون هناك إمكانية لجذب الأجانب  
والمصريين المهاجرين.

وطالب عضو لجنة السياحة بالغرفة التجارية  
الأمريكية، بأن يكون هناك تعديلا للبنية  
التشريعية نظراً لكون القطاع «بدون أب شرعي»  
بين الجهات والوزارات المختلفة، لذلك لا بد من  
جهة رقابة وعقد متوازن بين الطرفين إلى جانب  
تسهيل الإجراءات المتعلقة بالتسجيل لهذه  
الوحدات.

وقال آسر حمدي، إن التعديلات التشريعية  
الخاصة بشراء الأجانب للوحدات السكنية محفزة  
للغاية لهذا القطاع، ويجب تسويق ذلك بشكل  
أكبر.

وأكد أن تكلفة بناء الشقق الفندقية اقل بكثير

95%

من عقارات مصر  
غير مسجلة وهو أمر  
طارد للاستثمار

مصر تحتاج إلى  
تواجد 500 ألف  
غرفة فندقية بحلول  
عام 2028

بالمدن الساحلية مثل شرم الشيخ والغردقة  
والعلمين.

وأضاف أنه لا بد أن تنظر الحكومة نظرة جيدة  
لإنشاء مطار في أي مدينة سياحية لأنه من الأمور  
الضرورية التي تسهل عملية نقل السائحين  
وتشجعهم على السفر منها وإليها.

وقال محمد سمير، مدير الجلسة، إن نجاح  
ملف تصدير العقار يحتاج إلى العديد من  
المقومات ولعل أبرزها الانتهاء من ملف ملكية  
العقار الذي يسبب أزمة كبيرة بالسوق العقاري  
خصوصاً أن 5% من عقارات مصر غير مسجلة.

وقال آسر حمدي عضو لجنة السياحة بغرفة  
التجارة الأمريكية، إنه قبل ضخ الاستثمارات بقطاع  
السياحة ينبغي دراسة السوق جيداً والإجابة عن  
عدد من التساؤلات بشأن مدى الطلب على هذه  
النوعية من الوحدات وأي المناطق تعد أكثر  
جاذبية من غيرها، ونوعية الوحدة وتناسبها مع  
طلبات المشتري.

وأضاف آسر حمدي: «الأوروبيين يحتاجون إلى

## هشام زعزوع:



الجديدة شهدت طلبًا على وحدات سياحية مختلفة، متسائلًا عن طبيعة الطلب على هذا المنتج في مدن الجيل الرابع. وقالت عبير عصام الدين، عضو مجلس غرفة التطوير العقاري باتحاد الصناعات وعضو مجلس إدارة جمعية مستثمري 6 أكتوبر، إن هناك تطور في الظروف والمتغيرات جعلت قطاعات السياحة والعقارات تتشابك سويًا. وأضافت أن النمو العمراني في مدينة 6 أكتوبر التي تعد نموذجا كبيرا على التطور بهذا القطاع منذ عام 1987، ومع نمو عدد الجامعات توافر طلب قوى على الوحدات الفندقية. وأشارت إلى ضرورة أن يكون هناك استثمارات في الشقق الفندقية تحديداً في المولات التجارية العملاقة، فضلاً عن أن تدفق العرب للمدينة خلق حاجة ملحة لوحدات ذات خصائص مختلفة. كما أشارت عبير عصام، إلى نجاح تجربة تحويل الدور الأخير من المولات التجارية بمدينة 6 أكتوبر إلى وحدات فندقية.

### الطلب موجود على الوحدات الفندقية ولكنه عشوائياً

### وجود عقد استرشادي يضمن حقوق المشتري سيجذب الاستثمارات

من بناء غرفة داخل فندق، موضحاً أن نفس المواصفات الخاصة في البناء يتم مراعاتها بخلاف أن الفندق يحتاج بناء مرافق خدمية داخله كالمطبخ مقابل أن الشقة الفندقية لا تحتاج ذلك مما يوفر جزءاً كبيراً من التكلفة. وأضاف أسر حمدي، أنه من المفترض إنشاء موقع إلكتروني يعرض الشقق المتاحة للشراء، لسهولة الوصول للعميل بالخارج الباحث عن اقتناء عقار مقيم. وأوضح أن بناء الشقق الفندقية سيسمح بتغطية الفجوة الموجودة بين استهداف زيادة عدد الغرف الفندقية، وبين عدد السياح المستهدف من قبل خطة وزارة السياحة والآثار. وتستهدف وزارة السياحة والآثار زيادة عدد السياح الوافدين للمقصد السياحي المصري لتصل إلى 30 مليون سائح بحلول عام 2028، وبلغ عدد السياح الوافدين للمقصد المصري خلال النصف الأول من العام الجاري، نحو 7 ملايين سائح. وقال محمد سمير مدير الجلسة، إن المدن



تعداد سكان مستمر بالصعود بمعدلات شبه ثابتة، لذلك يحتاج السكان لوحدة سكنية أكثر، بشكل دائم.

وأوضح البستاني، أن مصر ينقصها وحدات عقارية تناسب أعداد السياح المستهدف الوصول إليها، وأن العاصمة الإدارية لا يوجد بها سوى 4 فنادق بالرغم من أن بها كل شيء يتعلق بالوطن العربي من وزارات وسفارات وغيره، ما يستدعي توفير وحدات فندقية للسياح الذين سيأتون للعاصمة الإدارية سواء بغرض المعارض أو الرياضة أو غيره.

وأشار إلى أن الوحدة الفندقية من أفضل الاستثمارات الموجودة، ومن الممكن أن تحقق أرباحاً أكبر من الوحدات التجارية، لذلك ينبغي الاستثمار في الوحدات الفندقية.

وتسائل محمد سمير، مدير الجلسة، عن وجود طلب على الوحدات الفندقية والسياحية بالساحل الشمالى وتحديدًا بمدينة العلمين الجديدة. وأجاب كريم مأمون الرئيس التنفيذي لشركة

## يجب مضاعفة الطاقة الاستيعابية لجميع المطارات المصرية لزيادة أعداد السياح

المطورون العقاريون ليس لديهم القدرة وحدهم على تحقيق مستهدفات 2030 السياحية

وقالت إن تحويل العمارات إلى شقق فندقية وتأجيرها لطلاب الجامعات في مدن أكتوبر أدى لعشوائية كبيرة في المدينة، جعلت هناك ضرورة لوجود تدخل تشريعي ينظم الوحدات الفندقية والسياحية.

وأضافت عبير عصام، أن المتغيرات الأخيرة أوجدت توجهها لدى الدولة بطرح أراضى للاستثمار السياحي في المدينة في ظل الطلب المرتفع، وتابعت: «هذا الطلب أوجد توجهها لدى المستثمرين في المولات باستغلال المساحات الفراغية في الشقق الفندقية أو الترفيه».

وقال محمد البستاني رئيس جمعية مطوري القاهرة الجديدة، إن الشقق الفندقية تحقق عائد استثماري يصل إلى 20% سنويًا وهو عائد واعد ومنافس لكل الأوعية الاستثمارية المختلفة.

وأضاف أن الفقاعة العقارية غير موجودة في مصر حاليًا، نظرًا لعدم انخفاض أسعار الأراضي، في المقابل أسعار العقارات مستمرة في الصعود، وكذلك لا توجد أي ممارسات احتكارية، كما أن

## محمد البستاني:



## الشقق الفندقية تحقق عائدًا استثماريًا يصل إلى 20% سنويًا

سيرك للتطوير العقاري، بأن الساحل الشمالي بذرة جديدة في حقل السياحة المصرية الداخري، بما يتطلب أفكارًا تسويقية جديدة، حيث نرى تدفقات عربية كبيرة للمنطقة في الفترة الأخيرة مما يحتم استغلال ذلك.

وطالب مأمون باتاحة أدوات تسويقية جديدة واستهداف أسواق خارجية خاصة في المنطقة العربية والأوروبية.

وقال الرئيس التنفيذي لشركة سيرك للتطوير العقاري، إن مصر ضعيفة جدًا في التسويق للسياحة حيث لم تستغل أزمة روسيا كمقصد

سياحي مثلما فعلت دبي، لذا ينبغي وضع خطة حقيقة للتسويق، ومعرفة احتياجات السياح وتلبيتها، قائلا إن الساحل الشمالي يجب التسويق له من خلال شخصيات مؤثرة مثل لاعب كرة القدم العالمي محمد صلاح، ووضع أفكار جديدة للترويج للسياحة.

وقال طارق عيد عضو مجلس إدارة شركة الرياض كاسيل للتطوير العقاري، إن مصر

## يجب إنشاء هيئة عليا لتصدير العقار تابعة لمجلس الوزراء

## كريم مأمون:



## تسويق الوحدات السياحية في مصر ضعيف جدًا

استقبلت في النصف الأول من العام الجاري 7 ملايين سائح، موضحًا أن الحد الأقصى الذي يمكن أن تستوعبه البلاد 15 مليون سائح، بسبب عدم توافر غرف فندقية، لذا تستهدف مصر الوصول إلى 500 ألف غرفة فندقية خلال 5 سنوات. وأضاف طارق عيد، أن تكلفة إنشاء الغرفة الفندقية تتراوح من 50 إلى 200 ألف دولار، وهي أكبر من الشقق السكنية، مشيدًا بتزايد الاستثمار في الغرف الفندقية، موجهًا بضرورة الاهتمام بالاستثمار بالغرف الفندقية في محافظات مثل الأقصر وأسوان وسيوة.

وأوضح أن القطاع السياحي يشهد خلال الفترة الحالية انتعاشة كبيرة بفضل الاستقرار السياسي والأمني ولكن نواجه مشكلة وهي قلة عدد الوحدات الفندقية المتاحة.

وقال طارق عيد، إن فكرة تحويل الوحدات العقارية إلى شقق فندقية جيدة وحققت الكثير من العوائد لشركات التطوير العقاري ولا بد أن يكون المطور لديه الجاهزية للدخول في القطاع

## يجب استغلال «محمد صلاح» للترويج لمقاصد مصر السياحية



مشيراً إلى ضرورة الإنتهاء من ملف ملكية العقار لأنه يمثل عائق كبير أمام المستثمرين الأجانب الذين يرغبون في شراء العقارات بمصر.

لفت محمد سمير، مدير الجلسة، إلى أن استمرار وجود 95 % من العقارات في مصر دون ملكية واضحة أو غير مسجلة لا تطمئن المستثمر الأجنبي باتخاذ قرار شراء العقارات بمصر.

وتابع قائلاً: «العقار أصبح يأكل ويشرب، بعد فرض الضرائب العقارية التي يلتزم المالك للوحدة بسدادها»، وليس كما يعتقد البعض أن الاستثمار في العقار وتجميده لن يكلف شيئاً.

وقال هشام زعزوع، إن وجود عقد استرشادي سيضمن العميل الأجنبي بنسبة 80% وفقاً لبنوده، لافتاً إلى أنه تم بالفعل العمل على إصدار العقود الاسترشادية قبل عام 2011 لكن لم يستكمل.

وقال وزير السياحة الأسبق، إن المفتاح للاستثمار الصحيح في الوحدات الفندقية هو بدء التسويق الحقيقي للسياحة، وتوفير الحماية للمستثمر، من خلال شركات إدارة متخصصة دولية تكون

# 10%

## حدًا أدنى لمعدل العائد الاستثماري من الوحدات الفندقية

## التعديلات التشريعية الخاصة بشراء الأجانب للوحدات السكنية محفزة

السياحي والفندقي لكي يحقق نجاحات. وأوضح أنه لابد من إعداد دراسات جيدة لمعرفة متطلبات كل عميل من خلال طرح المساحات المختلفة وبأسعار متنوعة تناسب كل عميل، مشيراً إلى أن القطاع الفندقي قطاع واعد يحقق الكثير من العوائد التي تعتبر الأعلى بالسوق العقاري مقارنة بالمنتجات الأخرى.

وأشار إلى أن الوحدات الفندقية صغيرة المساحة هي الأكثر طلباً لأنها تتميز بانخفاض سعرها مقارنة بالوحدات كبيرة المساحة ولدينا العديد من المدن التي تتسم بارتفاع الطلب على شراء الوحدات الفندقية بها كمدينة شرم الشيخ والغردقة وأسوان والأقصر ومرسى مطروح.

وأكد أن معدل العوائد المتوقعة للاستثمار في الوحدات الفندقية يتراوح من 10% إلى 14%، مشيراً إلى العوائد المتوقعة مرتبطة بنسبة الإشغالات والحجوزات في الفنادق.

وأضاف أن دولة ألمانيا هي الأكثر طلباً على شراء الوحدات الفندقية بمصر يليها روسيا ثم السعودية

## عبير عصام الدين:



في توفير العملة الصعبة لأن حجم الطلب عليها من جانب الأجانب مرتفع.

وقال إنه يجب إنشاء هيئة عليا لتصدير العقار تابعة لمجلس الوزراء تشمل جميع الجهات المعنية ولا بد أن يكون لها هدف معين خلال مدى زمني واضح، على أن يتم منح الرخصة الذهبية للشركة التي تستطيع تصدير العقار وأن يكون لها شركة تسويق عالمية خاصة لتسويق المدن الجديدة التي تم إنشائها.

وأوضح أن المطورين يواجهون خلال الفترة الحالية مشكلة كبيرة في ارتفاع تكاليف إنشاء المشروعات بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء وخامات التشطيب، مشيراً إلى أن يجب على المطورين بيع مشروعاتهم من خلال عدة مراحل تجنباً للوقوع في خسائر.

وفي نهاية الجلسة، طالب محمد سمير، مدير الجلسة الحضور بإصدار توصيات بشأن تحفيز الاستثمار بقطاع السياحة، وقالت عبير عصام، عضو مجلس إدارة غرفة التطوير العقاري، إن

### مدينة الجلالة توفر مستقبل واعد للاستثمار السياحي

### الجامعات والمولات في أكتوبر ساهمت في تحول كبير بالشقق الفندقية

وسيط بين المشتري والمستأجر للوحدات، ويجب أن تكون الوحدات مضمونة الملكية للمستثمر، موجهاً توصية بوجود جهة محايدة مثل مكاتب المحاماة لحماية المشتري.

وأوصى وزير السياحة الأسبق، بوجود عقد استشاري يساعد على اطمئنان المستثمرين، معتبراً أن الحماية القانونية للمستثمرين جزء أساسي لتطوير التسويق الخاص بالوحدات الفندقية.

وأوضح أنه لتسهيل عمليات البحث عن الجهة صاحبة الولاية على العقارات لمستثمرى القطاع «السياحي العقاري»، يجب على القطاع الخاص الخروج باقتراحات وآليات لتنظيم العمل موجهة للحكومة ومجلس النواب.

وأكد محمد البستاني، رئيس جمعية مطوري القاهرة الجديدة، أنه يجب على الحكومة تقديم التسهيلات والحوافز للمطورين وخصوصاً طرح الأراضي بسعر مقبول للتوسع في إقامة المشاريع السياحية وإنشاء الوحدات الفندقية لأنها تساهم

## طارق عيد:



## الاستقرار الأمني يوفر انتعاشة كبيرة بالقطاع السياحي حاليًا

مدينة الجلالة تمثل مستقبل واعد للاستثمار السياحي وستكون قبلة للمستثمرين خلال السنوات القادمة.

وقال محمد منتصر، نائب رئيس لجنة السياحة والطيران بجمعية رجال الأعمال المصريين، إن شريحة كبيرة من المستهلكين يتعدى عمرهم 60 عامًا، لذلك يجب أن يكون ضمن اشتراطات المناطق التي يتم فيها بناء شقق فندقية وجود مستشفى أو عيادات طوارئ.

وأضاف منتصر، أن إنشاء الشقق الفندقية يتعلق بوزارة الإسكان وجزء آخر يتعلق بوزارة

السياحة، لذا ينبغي تحقيق تعاون بين الوزارتين لإنجاح تسويق الشقق الفندقية.

كما اقترح أسر حمدي، عضو لجنة السياحة بغرفة التجارة الأمريكية، على وزارة السياحة، تشكيل مجلس يكون بمثابة أب شرعي، يكون هو المسئول الوحيد للتحدث مع المستثمرين في مجال الإسكان الفندقية.

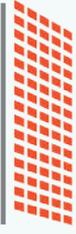
## يجب إعداد دراسات للسوق قبل التوسع في الوحدات الفندقية

# المطور الصناعي..

## يفتح بابًا جديدًا

### للمستثمرين

ناقشت شركات المطور الصناعي وعدد من المستثمرين فرص نمو نشاط التطوير الصناعي في السوق المصري، والإجراءات المطلوبة لدعم شركات المطور الصناعي، والنظام الأفضل لتخصيص الأراضي بآلية المطور الصناعي، والخدمات التي تقدمها شركات المطور للمستثمرين، وذلك خلال النسخة السابعة من سلسلة المائدة المستديرة «ثك كوميرشيوال».



وطالبوا باستمرار الحكومة في طرح الأراضي الصناعية لتنشيط السوق وتحفيز شركات جديدة لدخول السوق المصري، كما طالبوا بعقد اجتماعات مستمرة مع الهيئة العامة للتنمية الصناعية لحل المشكلات المتراكمة وإفساح الطريق أمامهم.

وانعقدت الجلسة بعنوان «المطور الصناعي.. نشاط جديد للتنمية»، والتي أدارها الدكتور شريف الجبلي رئيس غرفة الصناعات الكيماوية باتحاد الصناعات المصرية ورئيس لجنة الشؤون الأفريقية بمجلس النواب.

وقال الدكتور شريف الجبلي، إن الأراضي الصناعية تعد عنصر أساسي للتنمية الصناعية، إلا أن هناك العديد من العوائق أمام فرص نمو نشاط التطوير الصناعي في السوق المصري.

وأضاف أن التطوير الصناعي يواجه تحديات كبيرة خلال الفترة الحالية، داعيًا الهيئة العامة للتنمية الصناعية والمطورين الصناعيين لعقد لقاءات موسعة للتوصل إلى حلول تساهم في توفير أرض صناعية مرفقة أمام المستثمرين.

وأوضح الجبلي أن الأراضي الصناعية هي الخطوة الرئيسية لبداية عملية الاستثمار الصناعي، وبالتالي لابد من تخصيصها للمستثمرين بأسعار مخفضة

لتمكينهم من تحقيق خطة التنمية المستدامة التي تستهدفها الدولة بنهاية 2030.

وأشار إلى أن الدولة عملت خلال السنوات الماضية على التوسع في ترفيق الأراضي الصناعية، لكنها بالتأكيد لن تستطيع أن تلبى احتياجات المستثمرين بشكل كامل ولا بد من مساندة القطاع الخاص لأنه الشريك الرئيسي في النهوض بالاقتصاد المصري.

وقال الجبلي، إن مصر تتطلع إلى التوسع في العملية التصديرية خلال الفترة المقبلة، وتشجيع الشركات على تلك الخطوة يحتاج إلى حزم كبيرة





لأن الطرح يقوم على أسعار غير حقيقية، بينما ذلك الأمر لا ينطبق على المطور الصناعي الذي يعتمد على أسعار حقيقية فلا يوجد مجال لتدخل السماسرة.

وأكد المدير العام للمجموعة، أن المناطق الصناعية التي تم إنشائها من خلال المطورين الصناعيين، تتمتع بمرافق وخدمات متكاملة، حيث إن المطور الصناعي لديه مرونة في تحقيق رغبات المستثمرين وتوفير المرافق وفق احتياجاته الفعلية.

وأشار إلى أن متوسط الأسعار المطروحة من قبل المطورين يختلف حسب المنطقة والسعر الذي باعت به الحكومة الأرض والمدخلات الأخرى الخاصة بتكلفة التنفيذ، لافتاً إلى أن سعر الأرض زاد كثيراً منذ 2018، بسبب الزيادات التي طرأت على أسعار مدخلات الترفيق.

وتابع شعيرة: «وصل سعر المتر في مدينة السادات الصناعية نحو 1500 جنيه، وقد يرتفع قليلاً بسبب الزيادة التي طرأت على التكلفة مثل أسعار مواد البناء والترفيق التي ارتفعت من 100% إلى 150% ولا بد من الوصول إلى تسهيلات في السداد مع البنوك تصل إلى 5 سنوات».

من التسهيلات في مقدمتها الأرض بأسعار مخفضة أو توفير أرض مرفقة.

وأضاف أن مصر تسعى إلى توطين ما يقرب من 152 سلعة يتم استيرادها من الخارج أبرزها صناعة السيارات ومستلزمات التصنيع، لذا لا بد من التأكد من وجود أرض صناعية جاهزة.

وقال الجبلي، إن الصناعة المصرية تحتل المركز الثالث عربيًا بعد السعودية والإمارات والمركز 38 عالمياً وهو تصنيف لا يليق بمصر، وعلى الحكومة والقطاع الخاص العمل بالتوازي لحل جميع المشكلات التي تخيم على حركة الاستثمار الصناعي ولا يجب أن تتعامل مع كل موضوع بشكل منفصل عن الآخر.

وقال باسل شعيرة المدير العام لمجموعة بولاريس باركس للتطوير الصناعي، إن هناك منطقتين صناعيتين في مدينة السادس من أكتوبر، ومنطقة السادات الصناعية تم ترفيقهم وتنفيذهم بالكامل من قبل المطور الصناعي، وحاليًا تلك المصانع تحت التشغيل، وتم تشغيل مصانع أكتوبر بنسبة وصلت إلى 90% حاليًا.

وأضاف شعيرة، أن الحكومة تطرح أراضي صناعية، إلا أن معظم الطرح يتجه إلى السماسرة،

## مطالب باستمرار طرح الأراضي الصناعية لتحفيز شركات جديدة على دخول السوق المصري

## شريف الجبلى:



المربع، من الممكن أن تسترد منه في شكل تطوير وضمان مرافق».

وأضاف شعيرة: «المناطق الصناعية التي نفذت بنظام المطور الصناعى نسب الإشغال فيها أعلى من التي تمت من خلال الحكومة».

واستطرد أن «المطور يوفر المرافق التي يحتاجها المستثمر، ولديه قدرة على المرونة من أجل إرضاء المستثمر».

أوضح أن كل الجهات الأجنبية التي تستعين بها

## الدولة لا تستطيع توفير الأراضي بدون مساندة القطاع الخاص

## توفير الأراضي الصناعية مرفقة ورخصة يدعم الاستثمار

وأشار إلى توفير وحدات جاهزة للتشغيل مساحتها حوالى 400 متر، معتبرا أن هذا النموذج ناجح في بعض المدن، وفاشل في مدن أخرى، حيث يجب خلاله اختيار التجمعات القريبة من المناطق السكنية أو المناطق الصناعية القائمة، والحكومة قامت وحدها بتنفيذ 17 مجمع ناجح بهذا الشكل.

وقال إن أسعار الأراضي التي تباع من خلال المطور معقولة للغاية وأفضل من التي تباع من قبل الحكومة، وتابع: «لو افترضنا أن الأرضى تباع من قبل المطورين بأسعار 2000 جنيه للمتر

## باسل شعيرة:



وسأل شريف الجبلى أحمد رضوان ممثل الهيئة العامة للتنمية الصناعية، عن ترخيص أراضٍ صناعية للمطورين خلال الفترة المقبلة، وأجاب «لن يتم تطوير أى أرض جديدة قبل تطوير التي استلموها وتشغيلها».

وتحدث محمد القماح الرئيس التنفيذي لمجموعة السويدى للتنمية الصناعية، عن تجربة التطوير الصناعى، قائلا: «إن مجموعة السويدى تمكنت من التوسع فى الأراضى الصناعية خارج مصر، وبالنسبة لمصر تم التوسع فى المدن الرئيسية التي يتواجد فيها الأنشطة الصناعية».

وتابع القماح: «السويدى لديها استثمارات كبرى، بداية من الأراضى، والشركة قدمت تسهيلات فى السداد للمستثمرين ويوجد توسع فى هذه التجربة».

وأضاف أنه تم تخصيص الأراضى من الدولة ولم تستغل الاستغلال الأمثل، وهذا شكل عائق على الدولة للمطورين، مضيفا أن المطور الصناعى يستطيع العمل من خلال حق الانتفاع الذي

# 150%

## زيادة بالأسعار بسبب الارتفاعات المتتالية لمدخلات الترفيق

## البنك الدولى والاتحاد الأوروبى أشادوا بأداء المطور الصناعى

الحكومة للتقييم والإشراف على المناطق الصناعية مثل البنك الدولى أو الاتحاد الأوروبى يفضلون نموذج المطور الصناعى، لعدم وجود سلبات أو تجربة نتائجها على أرض الواقع سلبية.

وقال أحمد رضوان مستشار رئيس الهيئة العامة للتنمية الصناعية، إن الدولة خصصت مساحة 22.9 مليون متر مربع للأراضى الصناعية، ومنذ 2007 تم الاهتمام بالمطور الصناعى الذى عمل على استلام الأرض وتنفيذها وتطويرها، حيث إن فكرة المطور الصناعى تقوم على الشراكة بين الدولة والمطور والمستثمر.

وتابع رضوان: «المطور يستهدف المستثمر سواء المحلى أو الأجنبى، والمطور يتعاقد مع المستثمر وهناك شروط وضوابط يتم تطبيقها بغرض إنجاح المشروعات التي تقام على أرض المطور».

وأشار رضوان إلى نمو المساحات المخصصة للمطورين الصناعيين، وأنه تم الاتفاق على تعديل العقد بين هيئة التنمية الصناعية والمطورين الصناعيين بشأن ترخيص الأراضى الصناعية لهم.

## أحمد رضوان:



قضية حياة أو موت بالنسبة لمصر. وطلب بهاء الدين من الهيئة العامة للتنمية الصناعية، ضرورة وضع رoshة علاجية لتطوير الصناعة، قائلاً: «إن الصناعة في مصر تحتضر بسبب المشكلات والتحديات التي تواجهها خلال الفترة الحالية».

وأشار إلى أن شركة سي بي سي، بدأت كمطور صناعي في السعودية ثم انتقلت إلى السوق المحلي وحصلت على مليون ونصف المليون متر مربع وبدأت عملية التطوير.

وتابع بهاء الدين: «الدولة من عام 2008 إلى عام 2016 لم تطور سوى 6 ملايين متر مربع، لكن المطور الصناعي استطاع خلال فترة زمنية قصيرة تطوير 14 مليون متر مربع تقريبًا حتى الآن».

وأشار إلى أن الدولة تتعامل مع المطور الصناعي على أنه سمسار، حيث أن الدولة تبيع له الأرض بدون مرافق، لذلك فإن تهيئة المناخ أمام المستثمرين بنظام المطور الصناعي سيساهم في التخفيف على المستثمرين الصناعيين في رفع جزء

### تعديل التعاقد بين «التنمية الصناعية» والمطورين لترخيص الأراضي الجديدة

الدولة خصصت  
22.9 مليون متر  
مربع أراضي صناعية  
للمطورين منذ 2007

يحتاج إلى نوعية معينة من المستثمرين. وأوضح القماح، أن مصر لديها مقومات جيدة للصناعة لذلك يجب تقديم دعم من الدولة للمطورين الصناعيين الذين لديهم دراسات كاملة للتطوير الصناعي، مطالبًا بتوفير الأراضي الجديدة على أن تكون مرفقة بالكامل «المرافق هي روح الصناعة».

وقال المعتز بهاء الدين، الرئيس التنفيذي لشركة «cpc» مصر للتطوير الصناعي، إن الحكومة لديها أراضي تباعها بـ 6 أو 7 آلاف جنيه للمتر، بالإضافة إلى مطالبة المطور الصناعي بتوفير المياه والكهرباء، وهو ما يمثل عائقًا كبيرًا يواجهه عملية التطوير الصناعي، وتابع: المطور لا يبيع أقل من 5 آلاف متر بسبب تكلفة المرافق.

وأضاف بهاء الدين، أن كل مليون متر من الأراضي الصناعية يحقق استثمار مباشر للصناعة في الدولة بقيمة تصل إلى 15 مليار جنيه وما يقرب من 12 ألف فرصة عمل، مشددًا على وجوب الاهتمام بالتطوير الصناعي، والذي يعتبر



وقال محمد خميس شعبان، رئيس جمعية مستثمري أكتوبر، إن المطور الصناعي له دور والدولة لها دور في تطوير الأراضي، وهيئة التنمية الصناعية ليس غرضها الربح، إلا أن أغلب الأراضي الصناعية تتسرب إلى السماسرة، لذلك يجب تعديل النظام الخاص بتخصيص الأراضي ووجود مراقبة شديدة على التشغيل.

وأضاف شعبان، أن تخصيص الأراضي بنظام حق الانتفاع يتم العمل به في جمعيات الفيوم، ويكون حق الانتفاع سنة أو سنتين ثم يمكن نقل الملكية، إلا أنه من المشكلات التي تواجههم هو عدم وجود سور حول المنطقة الصناعية، قائلاً: «يجب النظر إلى تلك الأخطاء التي قد لا يكون من الممكن إصلاحها».

وأشار إلى أن المشكلات الحقيقية ليست في الأراضي الصناعية فقط، ولكن القرارات والحوافز التي تطلقها الحكومة لدعم الصناعة لا تفعل بشكل سريع.

وأوضح شعبان، أنه يأمل أن يتبنى المجلس الأعلى

## «المرافق هي روح الصناعة» ونتطلع إلى طروحات جديدة الفترة المقبلة

مصر لديها مقومات جيدة للصناعة لذلك يجب تقديم دعم من الدولة للمطورين

كبير من التكاليف عنهم.

وتابع بهاء الدين: نحن نعمل بطريقتين الأولى رأسياً من خلال اختيار نوعية العملاء الذين يتم التعاقد معهم، والثاني أفقياً من خلال رؤية ونوعية النشاط الذي يتم توفير الأرض له.

وذكر أن «الاستثمار الحقيقي في الصناعة وهي أمر أساسي لنهضة مصر، لذلك يجب أن تولى الدولة أهمية كبيرة للتطوير الصناعي، فالمستثمر الذي سيقوم بالاستثمار في الصناعة لا يمكن أن يترك مصر».

ووفقاً لوزارة التجارة والصناعة بلغ عدد المناطق الصناعية المعتمدة على مستوى الجمهورية 147 منطقة صناعية تابعة لـ 7 جهات بإجمالي مساحة تصل إلى نحو 1.7 مليون فدان.

وأكدت الوزارة في بيان لها، أن عدد المناطق الصناعية بنظام المطور الصناعي يصل إلى 17 منطقة صناعية، بإجمالي مساحة تصل إلى 22.7 مليون متر مربع حتى الآن.

## المعتز بهاء الدين:



وطالب معتصم راشد، رئيس جمعية مستثمري المناطق الحرة الخاصة، الحكومة بمنح المطور الصناعي أهمية قصوى بجانب الاستثمار في طرح الأراضي أمامه للتجهيز والترفيق، ومساعدة المستثمر الأجنبي للوصول إلى أرض مرفقة حتى لا يضطر إلى الاستثمار في دولة أخرى. وأشار راشد إلى أن الاستثمار الحقيقي الذي تقوم عليه اقتصاديات الدول المتقدمة هو الاستثمار

**كل مليون متر أراض  
صناعية يحقق  
استثماراً مباشراً  
للصناعة 15 مليار جنيه**

## الحكومة تبيع المتر المربع بـ 7 آلاف جنيه في بعض المناطق الصناعية

للاستثمار فكرة التكامل الصناعي بين الصناعات الصغيرة والمصانع الكبرى حيث إن 70% من الصناعات القائمة في مصر هي صناعات تجميعية ولذلك لا بد من التفكير في الصناعة بحد ذاتها التي تمكن من إنتاج منتج صناعي متكامل. وقال إن هناك أراضى يأخذها سمسارة بطريقة غير مباشرة، ما يجعل هناك ضرورة ملحة لتعديل نظام تخصيص الأراضي العامة، ووضع مراقبة شديدة على من يشتري الأرض لمدة تتراوح من 6 شهور إلى سنة أو حتى التشغيل، وإذا استغلت بشكل غير صحيح أو لم يتم تشغيلها يتم سحبها وتغريم المستثمر غير الجاد.



ولفت إلى ضرورة وجود تشريعات لصالح المطور الصناعي، نظراً لأنه يساهم في توفير أراضٍ صناعية ذات جودة مرافق مرتفعة ما يؤدي إلى توفير تكاليف التشغيل.

وقال عبدالغنى، إن وجود رؤية شاملة لدى المطور الصناعي تجعل دوره مختلفاً مقارنة بدور هيئة التنمية الصناعية التي تمتلك مناطق صناعية بها أكثر من 140 جهازاً مثل جهاز تنمية الصعيد. وأضاف أنه يجب تقديم مزايا تفضيلية للمطورين الصناعيين تساهم في تخفيض التكلفة عليهم بما ينعكس بشكل إيجابي على المستثمرين، نظراً لقدرة المطور على تقديم الأراضى بأسعار أقل من الوقت الحالى.

وأوضح أن مكتب «ECB» يساهم في مساعدة المطورين الصناعيين بالمشاركة في إعداد دراسات تتضمن طريقة تقليل التكلفة.

وتحدث أحمد الرفاعي، الرئيس التنفيذي لشركة إيرا إيجيبت للتسويق العقارى، قائلاً: «إن السوق عبارة عن عرض وطلب، لذلك عندما ننظر

## أغلب الأراضى الصناعية تتسرب إلى السماسرة ويجب تعديل نظام التخصيص

## القرارات والحوافز التى تطلقها الحكومة لدعم الصناعة لا تفعل بشكل سريع

الصناعى وليس بيع وحدة سكنية أو تصدير عقار، والوصول إلى 100 مليار دولار صادرات يحتاج إلى 250 مليار دولار ناتج إجمالى صناعى.

وأضاف أن الصناعة يجب أن ينظر لها من منظور آخر ويفتح المجال أمام كل مستثمر جاد، والتصدي لكافة التحديات التى تقف أمامه، قائلاً: «النهاردة بتسلمنى الأرض بعد يومين أو 3 يحضر مسئول الضرائب يطالب بتحصيل قيم معينة».

وقال الدكتور محمد عبد الغنى، رئيس مجلس إدارة مكتب «ECB» للاستشارات الهندسية، إنهم أشرفوا على ما يزيد على 43 ألف فدان خاصين بمشروعات سكنية وصناعية، مشيراً إلى حدوث تأخيرات في شغل الأراضى.

وأشار عبد الغنى إلى أن أبرز المشكلات التى تواجه تطوير الأراضى هى ارتفاع سعر بيع الأراضى التى تبلغ 7 آلاف جنيه للمتر، وعدم وجود تمويل للتفريق من قبل الحكومة، ولتطوير سوق الأراضى الصناعية اقترح تخفيض قيمة الضرائب والجمارك للمعدات الصناعية.

## معتصم راشد:



أن 7 مطورين صناعيين تقدموا لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة؛ للحصول على أراضٍ لتطويرها، بمساحات مقترحة تصل إلى نحو 13 مليون متر مربع.

وأشار إلى أن الضوابط المطلوبة تتمثل في تخصيص الأرض على مرحلتين، بحيث تكون المدة الإجمالية للتنفيذ 5 سنوات للمرحلتين كحد أقصى، ويتم إنهاء الأعمال الأساسية والوصول إلى نسبة إنجاز 35% على الأقل للمباني وكامل مرافق المرحلة الأولى لإمكانية استلام المرحلة الثانية.

وتضم الضوابط أيضا التي وضعتها هيئة المجتمعات العمرانية أن يتم سداد كامل المرحلتين طبقا للسعر المعتمد من بداية المشروع، وفي حالة عدم إثبات الجدية يتم إلغاء المرحلة الثانية وتطبيق القواعد.

وقال محمد خميس شعبان، إن التحديات التي تواجه السوق خلال الفترة الأخيرة وبالتحديد عقب الحرب الروسية الأوكرانية ضاعفت الأعباء على القطاع الصناعي.

### توفير أراض مرفقة داعم قوى لجذب المستثمرين الأجانب إلى مصر

### الاستثمار الحقيقي الذي تقوم عليه اقتصاديات الدول المتقدمة هو «الصناعي»

إلى التطوير الصناعي نجد أنه ظهر في مصر سنة 1998، ويوجد في مصر حاليًا 7 مطورين صناعيين، وحوالي 20 منطقة صناعية، لذلك نواجه إشكالية في زيادة هذا العدد».

وأضاف أنه على عكس المتصور، فإن الطلبات على الوحدات الصناعية تأتي لكل مناطق مصر، في حين أن التطوير الصناعي في مصر يحدث فقط في 4 مدن هي 6 أكتوبر والعين السخنة والعاشر من رمضان ومدينة السادات، لذلك ينبغي على الحكومة أن تضع خطة لتطوير الأراض، ومنح امتيازات للمطورين لإحداث ثورة صناعية جديدة وكان الدكتور مصطفى مدبولي، رئيس الوزراء، قد طالب الجهات المختصة بطرح الأراض الصناعية بدراسة الضوابط التي سيتم الإعلان عنها لعودة توفير الأراض بنظام المطور الصناعي، وأهمها أن يكون ذلك في مدن الجيل الرابع، وتكون هناك ضوابط للمساحات المخصصة، وكذلك متابعة أعمال التنمية للأراض المخصصة.

كما أعلن الدكتور عاصم الجزار، وزير الإسكان،



الجديدة، وكذا قطاع النقل فيما يتعلق برسوم الصادرات والجمارك، وتوحيد استراتيجية التسعير ودعا معتمهم راشد إلى التوسع في إقامة مناطق حرة خاصة ضمن مشروعات التطوير الصناعى في محاولة لتحقيق تنوع في الأراضى الصناعية المتاحة لتحقيق أهداف الدولة في جذب الاستثمارات الأجنبية.

وأضاف راشد أن مستثمرى المناطق الحرة الخاصة يتكبدون أموالاً طائلة في عملية الترفيق، خاصة وأن المناطق التى توفرها الدولة فى أغلب الأحيان غير مرفقة.

ووافق مجلس الوزراء، على تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الاستثمار الصادر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2310 لسنة 2017، والتي تسمح بإقامة مشروعات خدمية بنظام المناطق الحرة الخاصة وفق رؤية الوزير المختص، وسمح القانون بالموافقة على إقامة مشروعات المناطق الحرة الخاصة وفقاً لمجموعة من الشروط والضوابط.

## عدم توفير تمويل للترفيق أبرز تحديات التطوير الصناعى

## يجب تخفيض قيمة الضرائب والجمارك للمعدات الصناعية

وأضاف شعبان أن المساهمة فى حل تلك التحديات يدعم المصانع القائمة ويفتح الباب لدخول الاستثمارات الأجنبية. وأوضح شعبان أن المجلس الأعلى للاستثمار أصدر 22 قراراً خلال الفترة الأخيرة لدعم الاستثمار وتوطين الصناعات المستوردة محلياً للتعامل مع أزمة العملة.

وتضمنت القرارات التى وافق عليها المجلس خفض تكلفة تأسيس الشركات، والحد من القيود المفروضة على التأسيس، ومن الموافقات المطلوبة ومدة الحصول عليها، وكذا تسهيل تملك الأراضى، والتوسع فى إصدار الرخصة الذهبية، وتعزيز الحوكمة والشفافية والحياد التنافسى فى السوق المصرية.

بالإضافة إلى تقديم حزمة متكاملة، وتنافسية، من الحوافز والتسهيلات فى القطاع الزراعى، والصناعى، والطاقة فيما يخص إنتاج الهيدروجين الأخضر، وقطاع الإسكان وما يخص المطورين العقاريين والمشروعات الاستثمارية بالمدن

## أحمد الرفاعي:



ببناء المصانع وفق متطلباتهم سواء تبعاً لشكل الماكينات والآلات والمساحات المخصصة لكل منها ودورة العمل داخل المصنع والمراحل التي يمر بها المنتج من بدايته وحتى خروجه.

وأشار إلى أن هناك 4 شروط رئيسية يتم بناء عليها اختيار الأراضي، يتمثل أولها في طبيعة الأرض والمرافق الواصلة لها، والثاني أن تكون قريبة من توافر العمالة لتقليل التكلفة، والثالث قربها من الأسواق ومناطق البيع أو مناطق جلب المواد الخام، والرابع قربها من الطرق الرئيسية لنقل البضائع.

وقال إن أبرز ما يميز الوحدات الجاهزة في مجمعات المطور الصناعي عن غيرها، هو أن الأمر أشبه بما يتم في القطاع العقاري، من خلال الخدمات التي تقدمها شركات القطاع الخاص، فنحن في المطور الصناعي، دورنا لا يقف عند تطوير المجمع وبيعه، وإنما مسؤوليتنا الخدمات والمرافق، وإدارة الشبكات، سواء المياه أو الكهرباء أو الصرف أو الحماية من الحريق، وضمان ألا يقف المصنع ثانياً واحدة، أو تكون هناك مخلفات، إلى جانب الأمن المتواجد على مدار اليوم، ومقابل ذلك يتم تحصيل مصاريف صيانة سنوية من المصانع.

### مصر تضم 7 مطورين صناعيين .. ونواجه إشكالية في جذب مستثمرين جدد

### يجب على الحكومة منح امتيازات للمطورين لإحداث ثورة صناعية جديدة

ووفقاً للشروط والضوابط، تلتزم مشروعات المناطق الحرة الخاصة بشروط الأمن الصناعي، والدفاع المدني والحريق، وفقاً للكود المصري المتبع في هذا الشأن، أو وفقاً للقرارات الصادرة من الوزير المختص بشئون الصناعة بشأن المنشآت الصناعية، كما تلتزم بتأمين منشأتها وحدودها بأبراج حراسة وكاميرات مراقبة وتواجد أفراد من أمن الهيئة وأمن الموانئ وعلى نفقة المشروع.

كما تلتزم الهيئة العامة للاستثمار بمتابعة أنشطة مشروعات المناطق الحرة الخاصة بما يضمن حسن قيامها بأعمالها، والتأكد من الإجراءات المتبعة لمزاولة النشاط، على أن تقوم إدارة المنطقة المختصة بعرض تقارير دورية على مجلس إدارتها للنظر في مدى جدوى استمرار المشروع للعمل بنظام المناطق الحرة الخاصة من عدمه.

وقال المعتز بهاء الدين، إن نشاط التطوير الصناعي يختلف في البيع عن القطاع العقاري، إذ أن الشركات المطورة مجبرة على البيع قبل الإنشاء، وذلك لوجود نحو 4000 كود للصناعة، وكل منشأة تختلف عن الأخرى في متطلباتها، ولذلك فإننا نقوم ببيع الأراضي مرفقة للمصنعين، ليقوموا

صور من «ثنك كوميرشال»





# بنبني لعيلتك



 murano  
NEW CAIRO

 PROMENADE  
NEW CAIRO

 CLUBTown  
A Club Living Experience

 RIVER  
walk  
NEW CAIRO

 PYRAMIDS  
walk  
EL DOKKI

 NEOPOLIS  
NEW CAIRO

 WADI DEGLA  
Canal Residence  
MASARA

 Marina Wadi Degla

 TIJAN  
WADI

 TIJAN  
ZAHRA EL WADI

 meda  
AIN SOUKHA

 Blumar  
WADI EL RAHMAN

 Blumar  
HILLS

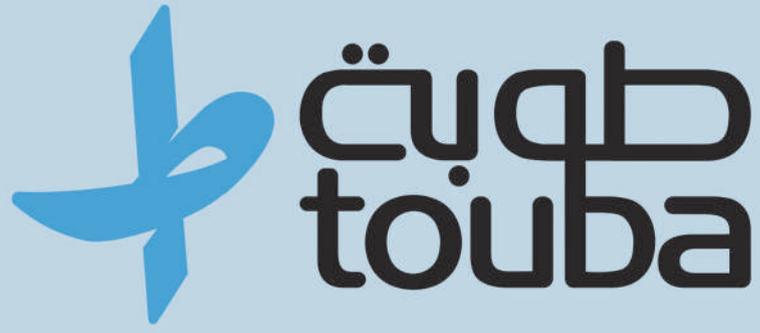
 Blumar  
EL DOMI

 Blumar  
EL SOUKHA



**WADI DEGLA** DEVELOPMENTS

**19917**



اشترى بيتك  
طوبى طوبى  
برادتك



16750 | madinetmasr.com

  
Madinet Masr  
INNOVATION LABS

 مدينة مصر  
Madinet Masr  
تأسست ١٩٥٩