خلّينا النهارده نتكلّم عن موضوع مهمّ جدّا

ألا وهو موضوع أسعار الأراضي والمصانع

-

بنسمع مبالغات عجيبة غريبة في أسعار المصانع

ناس عاوزة تبيع متر الأرض علي حدود ليبيا ب 1500 جنيه

وناس عاوزة تبيع متر الأرض علي حدود السعوديّة

أو قبرص ب 2000 جنيه

وناس عاوزة تبيع متر المصانع على حدود السودان ب 7000 جنيه

وناس شارية متر المصانع في أكتوبر ب 10000 جنيه

وناس عارضه متر المصانع في الدور التاني في العاشر من رمضان

ب 11000 جنيه

وفي الدور الأوّل ب 13000 جنيه

وحاجة نيلة بعيد عنّك

إيييييييييييييييييييييييه

فيه إيه ؟!!!!!

-

هتقول لي ما حدّش هياخد بالأسعار دي

أقول لك لأ طبعا فيه ناس بتاخد بالأسعار دي

إزّاي ؟

أوّلا فيه ناس ما تعرفش الأسعار العادلة

ثانيا فيه ناس في دماغها هتشتري ب 5000 وتبيع ب 10000

أخيرا فيه ناس لسّه عايشة في نظريّة

إنّ دي أرض لا بتاكل ولا بتشرب

وآهي بتغلى مع الوقت

ونبقى أمّننا مستقبل العيال

-

فخلّينا نردّ علي الحالات دي

-

أوّلا

عشان نقيّم مصنع بننظر للتالي

الأرض والمباني

-

أوّلا

متر الأرض حاليا في المتوسّط في المدن الصناعيّة الكبيرة

العاشر من رمضان و 6 أكتوبر

يساوي حوالي 1000 جنيه

-

ده مواصفته إيه أبو 1000 جنيه ده ؟

ده يا فندم متر أرض في المدن اللي قلت لك عليها

واصلاه المرافق

مياه

كهرباء

صرف

-

لو رحت لمدن أبعد من العاشر وأكتوبر

يعني السادات مثلا

السعر هينزل شويّه

يعني 800 جنيه مثلا

-

رحت أبعد شويّة

يعني برج العرب مثلا أو العين السخنة أو بني سويف

هينزل شويّة

يعني 600 جنيه مثلا

-

لو بعدت أكتر من كده

يعني وصلت المنيا أسيوط سوهاج قنا

هتوصل لإنّ متر الأرض يبقي ببلاش

ببلاش حرفيّا

-

ثانيا

ما تنساش إنّي قلت لك على حالة المرافق

فلو متر الأرض اللي ب 1000 جنيه في العاشر مش مترفّق

يبقي هتنزل في السعر بردو

-

أمّال أنا سامع ليه إنّ متر الأرض في جمصة

والعين السخنة ب 2000 جنيه

لا يا فندم ده مش مجرّد سمع

دي حقيقة

وفيه ناس بتشتري على كده

إزّاي ؟

ما أنا قلت لك في أوّل البوست

-

ثانيا

المباني

المباني المفروض بتكون علي 60 أو 65 % من المساحة

بسّ إحنا بننطقها كلّها في بعضها

يعني ما بنقولش إنّ سعر المباني للمباني فقط

-

وبنقدّر تكلفة متر المباني

الجمالون والأرضيّات والتشطيب بحوالي 1500 جنيه

-

يعني لو مكان مساحنة مثلا 6000 متر

يبقي هتبني علي 4000 متر

وهيكون تكلفة المتر في العاشر من رمضان

أو 6 أكتوبر ب 2500 جنيه

تشتريه حضرتك ب 3000 جنيه يكون سعر معقول

-

بنرجع نشوف هل المباني دي مبنيّة امتي ؟

كلّ ما ترجع في الزمن كلّ ما السعر يقلّ

يعني جمالون مبني سنة 2018 غير جمالون مبني 2014

وهكذا

-

طيّب لو قدّامي مصنع مبني

وقدّامي إنّي آخد أرض وأبنيها

أيّهما أفضل ؟

-

قلت لك لو هتشتري المصنع مبني

هيكون ب 3000 جنيه تقريبا

لو هتبنيه هيتكلّف 2500 مثلا

فده يفرق معاك 500 جنيه

في مصنع 6000 متر يعني يفرق 3 مليون جنيه

-

أرجع أقول لك

لو هتبني المصنع ده هياخد معاك سنة ولّا سنتين

خلال السنة أو السنتين دول

لو إنتا بدأت شغل النهارده هتكون كسبت كام ؟

-

لو هتكون كسبت 4 مليون مثلا

يبقي ضحّي بفرق السعر ال 3 مليون

لأنّك هتعوّضه من أرباح التشغيل خلال فترة البناء

ده غير إنّك بتتجنّب صداع البناء

-

لو الأرباح ما تغطّيش فرق السعر

يبقي اشتري أرض وابنيها براحتك

وآهو تبقي إنتا اللي باني المصنع على مزاجك

وعارف إنتا عامل فيه إيه

وتعتزّ بالمصنع كده وتقف قدّامك وتقول له

أنا اللي بنيتك

-

طيّب

هل فيه فروق بين المدن الصناعيّة في الأسعار

أقول لك المفروض ما يكونش فيه فروق كبيرة

لكن المتعارف عليه إنّ الأغلي هو

القاهرة الجديدة

بعدها العبور وأكتوبر

بعدها العاشر وبدر

وأنا باعتبر العاشر من رمضان مرجع

بعدهم السادات

بعدهم تبدأ الدنيا تنزل

-

هتقول لي بسّ أنا مش شايف ده على الأرض

أقول لحضرتك وأنا مالي ؟!

أنا بقول لك على الأسعار العادلة

إنتا مش عاجبك كلامي

وعاوز تشتري بسعر السوق إنتا حرّ

-

طيّب بالنسبة للإيجار

أقول لحضرتك

الإيجار المفروض يكون 1 % شهريّا من قيمة المصنع

يعني المصنع اللي مساحته مثلا 2000 متر

في العاشر من رمضان

المفروض سعر بيعه يكون 6 مليون

يبقي سعر إيجاره 60 ألف شهريّا

-

هتلاقي أكتر من كده حاجة بسيطة

أقلّ من كده حاجة بسيطة

حاجة بسيطة يعني 10 آلاف جنيه مثلا

لكن أكتر من كده لأ

-

طبعا القاعدة دي

ما بتكونش دقيقة مع المساحات الصغيّرة

يعني ال 300 متر أو ال 500 متر في العاشر

لو حسبتها بالحسبة دي

يطلع سعر البيع مثلا 900 ألف لل 300 متر

وسعر الإيجار 9 آلاف

-

لا غالبا مش هتبقي كده

غالبا في المساحات الصغيّرة

الأسعار بتعلي عن المتوسّط ده

وفي المقابل إنتا بتنتفع أحيانا بكامل المساحة

مش ب 60 أو 65 % منها

زيّ ما هو حاصل في المساحات الكبيرة

-

لكن بردو ممكن تعرف إنّ سعر إيجار المتر

المفروض يكون في المباني النضيفة 30 جنيه للمتر

زي المباني اللي بتقدّمها هيئة التنمية الصناعيّة

الهناجر الجاهزة ب 30 جنيه للمتر في الشهر

هيئة الاستثمار بتعطي ب 40 جنيه للمتر في الشهر

وده أغلى من التنمية الصناعيّة

-

هتنزل لمباني أقلّ في الجودة والتشطيب

ممكن تلاقي سعر الإيجار للمتر في الشهر 25 جنيه

-

يعني لو عاوز مصنع إيجار

في مؤسّسة الزكاة مثلا 600 متر

يبقي المفروض الإيجار يكون 15 ألف جنيه في الشهر

ونشوف بقي هل هوّا قريّب من الدائريّ بعيد عن الدائريّ

فيه كهربا إيه

هل ممكن يستخدم كمخزن ولّا لأ

وهكذا

-

تنزل بقي لهناجر معمولة جمالونات أيّ كلام

فالسعر هينزل وهينزل

وبردو ما تقوليش

ده فلان عارض في آخر الدنيا في العشوائيّات

مصنع 500 متر ب 700 ألف ينّ يابانيّ في الشهر

روح خد منّه يا عمّ وما تصدّعليش دماغي

-

طيّب والمطوّرين

شوف حضرتك

المطوّرين دي تروحها لمّا تبقى باشا

يعني الناس عايشة في عماير

واحد قرّر يروح يعيش في فيلا في كومباوند

هوّا حرّ

-

بسّ ده يكون في مرحلة إنّه خلاص ارتاح

وعيشته ارتاحت

يعني يبقي مصنعه في المطوّرين

وفيلته في الشويفات

وبيبدّل الويك إندات بين شاليه السخنة وفيلا الساحل

كده معقول

-

لكن تبقى عايش في الجبل مع المطاريد

وتقول لي المطوّرين إيه اخبارها ؟!

وإنتا مال أسرتك ؟!

-

فيه ناس بدأت بورشة في السبتيّة

واشتغلت واتسحلت 20 أو 30 سنة في الصناعة

وعملت كلّ الحاجات الغلط في تصميم وتنفيذ مصنعها

وبقت تلحم في الجمالون وتفوّر اللحام وتلحم تاني

ومش عارفة ميّة الشتا اللي بتنزل عليهم دي بتيجي منين

وعملوا ملايين خلاص

-

وبعد ما كنت الحاجّ فلان

بقى ابنك اسمه مستر فلان

وخلاص قرّرت تنضف بقى وتنضّف ولادك

وتبني لمستر فلان مصنع علي الستايل الأوروبّي

وخلايا شمسيّة وتجيب له مكنة اسبريسو في المكتب

أهلا وسهلا

-

روح خد في المطوّرين

المتر جاهز مبني ب 10 آلاف جنيه

لا تبصّ لأبو 3 آلاف جنيه

ولا أبو 3 آلاف جنيه يبصّ لك

لكن لو إنتا لسّه كحيان زيّ حالاتنا

فاقفل موضوع المطوّرين ده خالص

وتعالى اقعد جنبي في السيهات في العاشر

-

طيّب ما هو قولك فيما هو منسوب إليك بإنّه

الدولة عارضة المتر للبيع في المصانع الجاهزة

ب 6666 جنيه

فين بقى ال 3000 جنيه اللي بتقول عليهم ؟

-

ومين قال لك إنّ الدولة عارضة ده للبيع ؟!

آهو

في كرّاسة الشروط آهو

ما أنا عارف إنّه في كرّاسة الشروط

بسّ الدولة عارضة السعر ده لعدم البيع

مش للبيع

-

الدولة حاليا ماشية بسياسة مستقبليّة

إنّ كل الناس تأجّر مش تتملّك

وده صحّ بالمناسبة بسّ مش موضوعنا

-

بسّ أنا كدولة ما أقدرش أقول ده للناس في وشّهم

ما أقدرش أقول لهم لا مش هبيع لكم

فبقول لهم تعالوا يا حبايبي

أنا هاعمل لكوا اللي إنتوا عاوزينه

بيع ماشي

إيجار ماشي

بكام

بيع ب 6600 جنيه للمتر

وإيجار ب 30 جنيه للمتر

-

فالناس تتنطّط شويّة وترفض الشراء

وبعدين يروحوا للإيجار

يبقي أنا طلعت دولة ديموقراطيّة

عارض كلّ البدائل

بسّ الناس اللي مش عاوزة تشتري

وعاوزين يأجّروا

-

الشعب عندي بيموت في الإيجار

اعمل لهم إيه

ما لازم أنصاع لرغبات الشعب

يهدّها الديموقراطيّة

-

أخيرا

دلوقتي فيه ملايين الأمتار

بتتجهّز للطرح في مختلف المدن الصناعيّة

وحوالي 20 مجمّع مصانع جاهزة

تبع التنمية الصناعيّة

وبعض المجمّعات تبع الاستثمار

ده كلّه هيظبط الأسعار إن شاء الله

-

أخيرا بقى

حاليا بيتمّ حصر الأراضي

اللي الناس خدتها بغرض التسقيع

وهتتسحب من التجّار

وهيعاد طرحها

فهتسمع صراخ المرحلة الجايّة

صراخ صراخ

ده أنا مستمتع

خلّي الدنيا تنضف

-

والشئ بالشئ يذكر

ما تشتريش من حدّ شاري من الدولة

إلا لمّا يكون عقده مسجّل بشكل نهائيّ

في الشهر العقاريّ

وروح اسأل في هيئة التنمية الصناعيّة

أو أقرب فرع تابع ليها

عن موقف الأرض أو المصنع اللي هتشتريه

-

ملحوظة تانية

ما تاخدش حاجة من حدّ بأوفر

يا راجل ده فيه ناس خدت الأرض مجّانا في الصعيد

وعاوزة تبيعها بأوفر !!!

فيه فجر أكتر من كده ؟!

-

فموضوع الأوفر ده إنساه

يا تشتري مباشر من الدولة

يا تشتري من مالك كامل الملكيّة

يعني يكون مالك بنسبة 100 %

مش دفع قسط ولسّه 3

أو دفع 3 ولسّه قسط

-

حتّي لو لسّه ورقة دمغة

يجيبها ويخلّص أموره

ويسجّل مصنعه في الشهر العقاري

ويخلّص كلّ كلّ كلّ حاجة

بعدها تروح تشوف

هتشتري ولا هتبيع ولّا هتعمل إيه

-

ملحوظة أخيرة

كلّ مثال قلته في البوست ده

أنا احتكّيت بيه بشكل مباشر

وهيزعّل ناس كتير منّي

أوّلهم الحكومة لو فيها حدّ متابع الصفحة يعني

تانيهم المطوّرين لأنّي على علاقة مباشرة بأحدهم

وجبت سيرة أرضه في البوست

ثالثهم أصحاب المصانع اللي أنا باعرضها لهم للبيع

-

لكن جات لي رسالة امبارح

كالقشّة التي قصمت ظهر البعير

حدّ عارض مصنع بسعر مستفزّ زيّ كده بردو

بقالي 24 ساعة دمّي بيغلي

وأقول أكتب البوست ولّا لأ

لحدّ ما انفجرت وكتبته