

تصريح صريح جدا و مفاجئمن م. عمرو سليمان الرئيس التنفيذى لشركة ماونتن فيو

عمرو سليمان
أستاذ الاقتصاد

اقتصاد · Kamal Aya اية كمال · 2026-07-21

احنا سعداء جدا ان احنا معانا ضيف مميز حقيقي وهيقدر يجاوبنا على اسئله كتير ممكن تبقى اسئله مهمه للقطاع العقاري وللعميل ولكل اطراف الحدوته العقاريه هيكون معانا دلوقتي باشمهندس عمر سليمان وكيل غرفه التطوير العقاري في اتحاد الصناعات المصريه والرئيس لشركه باونتن فيو اهلا بحضرتك >> نورنا >> وطبعا حضرتك عليك عبق كبير الفتره بيه وعليك ضغط كبير انه السوق

العقاري يبقى في افضل حالاته لانه زي ما احنا بنقول ان الاقتصاد المصري مرايته الملف العقاري كلما يبقى احسن كل ما الاقتصاد المصري كله بيبقى احسن >> تمام >> ا عارفه ان في اجتماع مهم ان شاء الله اتمنى لكم فيه النجاح والتوفيق وا نجاح اكبر للملف العقار عشان نبدا عايزين بس نسال حاجه سؤال مهم قوي وهو ال العميل

دلوقتي لما بيجي يشتري في في العالم حاجات حاجات بتبقى محببه اليه ففي بعض الدول بيبقى البورصه هي الاساس في بعض الدول الذهب هو الاساس احنا هنا في مصر العقار هو الملازل الامن بتاعنا بالعكس لما يحصل اضطرابات وخوف وقلق نجري على العقار اكت ونحط فلوسنا فيه اكت عشان يحافظ على قيمه الفلوس ليه في مصر العقار هو الاساس >>

طيب خليني اقول لحضرتك دلوقتي ايه ايه المختلف عن مصر عن مثلا الدول الاوروبيه او ناس بتيجي بتتكلم الدول الاوروبيه بيحصل ان كل سبع سنين في طلوه للعقار وفي نزول للعقار >> او لجميع السلع هتلاقوا حتى في مصر برده جميع السلع اللي موجوده بيطلع لها دوره السفن يرز دول السفن يرز دي بتتدرس في جميع جامعات العالم وبتقول كده

طيب اللي بيحصل ايه المختلف عن العقار وهنرد كمان على سؤالاني عشان دايما بيتقال ليه نسبه الكونستراكشن والريل ستيت في مصر 20% مع ان الجي تي بي في العالم الجي تي بي في العالم عاده الكونستراكشن وريل استيت 10% >> صحيح >> فلازم ناخد لقطه ناخدها بدراسه عميقه >> الدراسه العميقه بتقول ايه انا لو انا رحت لاوروبا واتكلمت على

البلاد المتطوره او النمق اللي هي بتنزي مصر >> عندنا اختلاف في التركيبه السكانيه حضرتك هنا عندهم بيقلوا في المواليد احنا عندنا متواليه هندسيه عدديه بتزيد في المواليد >> الحاجه الثانيه ان انت عندك بلد ناميه بلد الشباب كلها 65% من الشباب البلاد اللي هناك بتعاني من ان هم عندهم الكبار السن و وره >> فبالتالي استحاله ان بلد يكون

فيها ناس بتقل يحصل ان العقار يزيد فيها >> فاللي بيحصل ايه بيحصل فيها دوره السبع سنين ايه اللي بيحصل في دوره السبع سنين ان العقار بيكون عليه الموضوع كله اللي في الاخر راجع للعرض والطلب >> فالاول بيبقى في عرض موجود بيبتدي يقل وبعدين بيحصل عمليه نمو ثاني احتياج للعقارات وبعدين يبتدي يزيد يزيد يزيد لغايه ما يوصل للزياده

اللي هي اقصى الزياده ثم يحصل له السايكل بتاع السبع سنين ليه هنا لما انا بتكلم هنا على المواليد او السكان هم شريحه واحده >> وبالتالي ولا الجي دي بي ينفع يزيد عن 10 12% في الكونستراكشن ستيت لان اولا اراضيهم خلصت يعني حكما تبصي على بلد زي اوروبا هي ما عندهاش سحره وبتنميها لا ده هي بلاد

كلها يا

اما ارض خضرا تبص عليها من الطياره >> يا اما جبل يا اما في حته فيها سيتي ومواليد بتقل ده رد الاول على السؤال هو ليه في مصر 20% الجي دي بي كده وليه لما نقارنه بال 10% بنقول بالطريقه العلميه انه لان احنا عندنا بلاد بتنمو فلما نيجي ناخد مقارنه ما ينفعش اخد المقارنه على اطلاقها واقول الاوروبا بتعمل

كده يبقى انا لازم اكون بعمل زي اوروبا لا كل بلد وكل مجموعه بلاد ليها طبيعه بتاعتها >> ولها تركيبه سكانيه وتركيبه زياده والكلام ده كله ده اللي بيرد برده على السؤال الثاني هو ليه الناس لما بتيجي تحط فلوسها في العقار >> ايوه >> واحنا عملنا دراسه انا مش انا بتكلم بالارقام بالارقام من سنه 2005 والدراسه دي احنا

نشرناها >> خلاص وكان عندنا في برامج تلفزيونيه نشرناها بتقول ايه؟ بتقول اللي استثمر في العقار وانا بتك على هذا الكلام >> ايوه >> عمل خمسه اكس للدولار يعني عشان بس نقول نحيد عمليه الدولار انا من 2005 ل 2026 >> عملت خمس اضعاف السايكل بتاعتي >> للدولار لو خدتيه حضرتك بالمصري لو خدت الدولار وقتها كان بكام حضرتك هتلاقيه

بالمصري عملتي 50 ضعف للعقار طب ليه الكلام ده بيحصل لانه في الاخر احنا بلد عندها تضخم وعندها انفليشن فاللي بيحصل ان انا لما بحط فلوسي عندي ثلاث مصادر يا احط فلوسي في الذهب >> يا احط فلوسي في عمله >> يا احط فلوسي في العقار دي الثلاث او اكون انا بعمل زنس او الكلام ده كله ده طبعا اول

حاجه لو انا عندي البزنس بتاعي بعمل استثمارات تجاريه او استثمارات ايا كان ده هيبقى افضل شيء الثلاث مصادر الاخرى ليه دايما لو انا وعملنا الدراسه دي وقارنا لما بقول لحجه بثبتها بالدولار عملت فايف اكس لو كنت حضرتك حاطه الفلوس في البنك كانت هتعمل تو اكس لو حطيتيهم في البورصه كانت هتعمل 2ين ونص اكس لو حطيتيهم في الدهب

كانت هتعمل لاته وعملنا السايكل دي على 25 سنه بتوري ال 25 سنه وبالتالي سايكل كبيره من السبعات اللي موجوده اللي انا قلتهم لحضرتك ده ليه؟ لان انا عندي اول حاجه بيحصل عمليه المتواليه الهندسيه من المواليد بيكونوا موجودين دي حاجه >> الحاجه الثانيه لما حضك بتفتحي مدن جديده >> المدن الجديده ليها نوع من النضج زي الماتيورتي المدينه النهارده

بيحصل لها ايه يعني لما ابص على التجمع الخامس وانزل بيه 15 سنه ورا وبص النهارده على المولات وعلى المحلات وعلى الكومباوندز وعلى السكني وعلى الكلام ده كله طبيعي بالخدمات بالمستشفيات هيحصل ايه في البلاد اللي بتطور او بتنمو النهارده لو حرك وانا بقول ويقدر كلنا بيحصل في العاصمه دلوقتي >> ده بيحصل في العاصمه او بيحصل في التجمع او

بيحصل او في راس الحكمه او بيحصل في 6 اكتوبر او الكلام ده كله اللي بيحصل ايه عمليه حاجه اسمها نضج المدن نضج المدن مع المتوال العدديه الهندسيه ففي زياده يعني لما كومباوند بيخلص بيحصل له زياده ولكن لما المنطقه اللي حواليه كمان بتخلص مستشفياتك محلاتك مش عارف ايه الكلام ده كله بيحصل نضج في العقار في الاخر بالارقام >>

الزياده بالدولار يعني انا هنا بتكلم ليه عشان ما نخشش في دايما بتحاولي لما تعملي مقارنه توحدي المقارنه عامله ازاي لو بيل دولار انت بتحصل لك الفايف اكس طيب لو انا كنت حطيت فلوسي في البنك >> او حطيت فلوسي في الذهب اولا الذهب ده حاجه يعني انت لو عايز تستثمر حاجه تحافظ بس على قيمتها لكن ما تزيدش في

قيمتها طب ليه العقار كمان بيزيد كده الناس ساعات تقول ايه طب انا حطيت في مايدخليش دخل العقار بيدخل دخل العقار حتى لو ما دخلكيش دخل وانت بتشتري عشان لسه ما اجرتيوش او كده بس عندك ميزه لما بتشتريه من المطور وبتدفعي على ثمان ولا تسع 10 سنين فحك دفعتي لو بتشتري ذهب انا اشتريت بقيام القيمه يعني انا معايا

مثلا 10000 جنيه اشتريت بيهم ذهب انا كده لكن انا ب 10000 جنيه اشتريت ريل استيت فدفعت النهارده منه

viewz media – منصة الإعلامي العصامي

10% وهو كان احدث لنا بيزيد العقار المنتج على بعضه متوسط الزياده السنويه عندنا مع التاريخ انا بتكلم على ايه احنا عاملين بنحصل وننزل ونطلع لما الدولار سبت شويه شويه والكلام ده كله النهارده هيرجع تاني يبقى في زياده

10 او 15% على الاقل بس هنا ناخد بالنا من حاجه كويسه جدا ان انا مش بتزيد 10% على فلوسي اللي دفعتها اه طبعا >> بتزيد على بتزيد على قيمه العقار كله فحضرتك انا دلوقتي اشتريت النهارده جنيه اللي حضك اشتريتي 1000 جنيه ذهب هم 1000 جنيه ذهب >> صح >> لكن اشتريتي ب 1000 جنيه عقار فال 10% دي

>> القيمه الكامله 100 15% برافو على الحكم فهنا الموضوع بالناس بتقعد تلف ونعمل وفي الاخر بيرجع العقار كده ليه برض العقار لانه في الاخر العقار ده هو لما اجي اقول ارض في العالم هتخلص العقار هي بتشتري اسمه يعني ايه يعني حاجه على الارض طب ما هو الكره الارضيه دي هيجي لها يوم وهتخلص >> ف هنا انا بتكلم

على حاجه قيمتها ولكن ايه اللي بان بقى بالنسبه لنا بان ان ده عقار يعني استثمار طويل المدى >> ما نقدرش نبص عليه ان انا دفعت القسط النهارده فعايز العقار كله انا عايز يزيد الناس عملت مضاربات على هذا الموضوع ما نقدرش نقيس الماركت على المضاربات نقدر نقيسه على المستثمر الستيبل اللي بيقدر يحط فلوسه ويقدر يحط ويكمل اقساطه وينتظر

اللحظات المناسبه في الاخر هو بالاثبات اللي حضرتك >> لا هو الموضوع ده بالذات يعني ليه عوامل كتير يعني يجي يقول لك الريسيل ممكن يبقى ما بقدرش اخد منه المكسب اللي انا كنت متوقعه او اللي اتقال لي ماينفعش ان انا احط مقدم وقين واقول عايز اكسب االله ينور بس حضرتك لازم تسالي برده اللي بيقول ايه انا مش واخد

المكسب اللي انا عايزه ليه؟ تعال نسالك انت اشتريت ده من ثمان سنين ولا تسع سنين >> اشتريته اصلا بكام؟ البيت مثلا بمليون جنيه ولا 2 مليون جنيه النهارده بقى ب 78 مليون فلما تيجي عايز تبيعه ب 78 مليون وتقول انا مش قادر ابيعه ب 78 مليون انت لو بعته ب 6 مليون هيتباع >> بس انت بتبقى عايز

رقم معين >> فبتتخيل ان الوضع بتاع الموضوع طب حط بقى الفلوس دي في البنك او حطها وارجع السنين اللي موجوده ف >> لا كمان فكره ان ادفع مقدم وقين وعايزه ابيع واكسب دي بتبقى مشكله لانه اولا المطور بيبقى لسه عنده وحدات فالفرايتي عنده اعلى من اللي معاه وحده كمان ا ليه اجيلك اشتري منك ب 10 على ثمان

سنين لان انت دفعت قصتين فبقت دفع 10 والمطور اصلا عارض لي بخمسه على ثمان سنين ف ففكره ان انا اعيد بيه الوحده وعايز اكسب فيها دي مش قبل اربع خمس سنين من تاريخ الشرا عشان اقدر اكس هو تعريفه استثمار طويل المدى ما هواش لو انا اخدته استثمار قصير المدى >> ده مش استثمار قصير المدى احنا في السوق

العقاري او المطورين العقاريين ماكتفوش بالسوق المصري دخلنا في تصدير العقار هستاذن حك تقول لنا احنا موقفنا ايه في تصدير العقار في مصر يعني حجمنا اتجاهاتنا الفتره الجايه في تصدير العقار وتبسط لنا فكره التصدير العقاردي اللي هي ايه الاول >> طيب تعال نشرح بس تصدير العقار دي عشان بتلخبط الناس احنا دايما ما بنصدر حاجه بناخد منتج من مصر

نوديه لبره >> اللي هنا احنا بدل ما بناخد المنتج احنا بنجيب المصدر نفسه اللي هو المشتري >> اه >> يعني فالمشتري اللي بره >> احنا عايزينه يجي على مصر ده بنسميه تصدير عقار ليه؟ لان انا جبت الاساس يعني انا دلوقتي النهارده لما باخد مثلا عربيه هصنعها في مصر وبعدين اوديها لواحد بره مصر فبيشتريها بره مصر احنا هنا

بنتكلم ان الراجل اللي بره مصر ده بنجيبه نفسه >> اللي هو المصدر مصدر التمويل >> لانه الوقتي هو بيشتري مني عربيه بره وانا بصنعها ما بالك بقى بقى لو انا جبته هو نفسه >> هو لما بيجي نمره واحد يفتح حساب عندي في البنك >> فيحط فلوسه في البنك يقدر بيشتري عندي مدارس >> يقدر يكون عندي بيشتغل

بيشتح

زنس بتاعه بيشتري العقار بتاعه كل الفوايد دي بتحصل اول ما اجيبه >> سؤال اخير بخبره حضرتك مطور عقاري باع من فتره طويله حصل تغيرات كتير ولسه ما نفذش المشروع >> تمام >> طبعا السعر اللي بيع بيه حاجه والوضع الحالي حاجه ثانيه تمام >> ممكن يعمل ايهساعد نفسه ازاي دلوقتي >> زي ما قلت حضرتك كده المطور في عالم

التطوير لابد ان انت تستعمل التاريخ التاريخ بيقول لك ايه ان بيحصل هذه التغيرات وحصلت قبل كده في ال 25 سنه اللي فاتت اكت من اربع خمس مرات >> فلابد ان لازم تعمل معادله لنفسك ايه اللي تنفذه >> وايه اللي تبنيه وما تكونش بايعه وايه اللي انت بتسيبه ارض عشان يقدر يعمل يعمل لك المعادله اللي يعني تغطي لك

هذا المنظومه لان انت ما تقدرش النهارده تتعامل مع شيء متغير بشيء ثابت تمام كده حجه كان المعادله اهي ما ينفعش >> شيء بيتغير >> تعادله >> اعامله بطريقه ثابته >> لازم المتغير بعمل له معادله برده من المتغير فانا النهارده ما اقدرش اقول ان المرحله هي عباره عن مرحله >> انا بعتها 100 بيت وحصل عليهم تغيير فاكيد ال

100 بيت دول هيبقى عليهم تاثير سلبي جدا >> يعني انقاذه الوحيد الوحدات بتاعته اللي لسه معاه >> انقاذه الوحيد ان يكون في لا انقاذه الوحيد ان يكون من الاول >> عامل حسابه >> عامل حسابه فانا بقول مثلا 100 بيت يبقى انا لازم يبقى قدامهم 20 بيت انا بنيهم >> ومش بايعهم وكمان 30 40 بيت ما تبانوش >>

ام >> بس في مرحله خلصانه فيبقى الاثنين مع بعض بيظبطوا ال 100 بيت >> احنا تعبناك النهارده وشرفتنا معلومات كتير وكنا يعني حابين نطول معك اكتر من كده بس انا عارفه ان حضرتك عايز تلحق الاجتماع >> ان شاء الله >> وان شاء الله على

المتحدث: عمرو سليمان