



# أهم إجراءات ومؤشرات أداء قطاع الخدمات المالية غير المصرفية خلال العام المالي 2009/2008

استهدفت سياسات الحكومة منذ يوليو 2004 تطوير وإصلاح قطاع الخدمات المالية غير المصرفية وتنظيم الأسواق وتطوير هيكلها التنظيمي والتشريعي، وكذلك تدعيم الأطر الرقابية، وتقوية الهياكل الرأسمالية للمؤسسات المالية وحماية حقوق المتعاملين فيها. وتجدر الإشارة إلى أن الحكومة قد تبنت تلك السياسات قبل ظهور الأزمة المالية الحالية، وهو ما ساهم في تدعيم قدرة قطاع الخدمات المالية غير المصرفية على التعامل مع أثارها وقلل من انعكاساتها السلبية على هذا القطاع.

وقد استمر العمل خلال العام المالي 2009/2008 على تطوير وتفعيل قطاع الخدمات المالية غير المصرفية، والتي تشمل أنشطة سوق المال، والتأمين، والتمويل العقاري، والتأجير التمويلي، والتخصيم من خلال القيام بإصلاحات هيكلية وتعديلات في البنية التشريعية والمؤسسية لهذه القطاعات، بهدف رفع كفاءة وقدرة هذا القطاع على توفير التمويل متوسط وطويل الأجل، وزيادة مساهمته في النمو الاقتصادي، والارتقاء بقدرته التنافسية، وكذلك زيادة قدرة السوق على استيعاب الخدمات المالية المتطورة.

وفي إطار تنفيذ برنامج إصلاح قطاع الخدمات المالية غير المصرفية فقد شهد العام المالي 2009/2008 إقرار قانون رقم 10 لسنة 2009 الخاص بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية، والذي نص على توحيد جهات الرقابة على الخدمات المالية غير المصرفية في الهيئة العامة للرقابة المالية بهدف تفعيل عملية التطوير المؤسسي لأسواق الخدمات المالية غير المصرفية، والارتقاء بفاعلية الرقابة على الأنشطة المالية غير المصرفية، وتحل الهيئة الجديدة محل كل من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين، والهيئة العامة لسوق المال، والهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، وتعتبر الهيئة بمثابة الجهة المختصة بنشاط التأجير التمويلي، وقد بدأت الهيئة عملها في الأول من يوليو 2009.

وتركز المرحلة الثانية من إصلاح قطاع الخدمات المالية غير المصرفية والتي بدأت من 2009 وتستمر حتى 2012 على أهمية رفع الوعي المالي والارتقاء بالثقافة المالية، والتي تأتي ضمن مهام الهيئة العامة للرقابة المالية طبقاً للقانون رقم 10 لسنة 2009 الخاص بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية. كما تتضمن جهود وزارة الاستثمار للارتقاء بالمؤسسات العاملة في قطاع الخدمات المالية غير المصرفية تقديم تعديلات تشريعية تسمح بإنشاء اتحادات للعاملين في مجال الخدمات المالية غير المصرفية مثل التمويل العقاري والتأجير التمويلي، حيث سيتم تنظيم عمل هذه الاتحادات بحكم القانون بحيث تعكس هذه الاتحادات اهتماماً بالسوق والعاملين فيه، كما ستعكس اهتماماً بتطوير الحرفة، والدفاع عن هذه المهن، وسيُنظم مشروع القانون الترتيبات المؤسسية اللازمة لقيام هذه الاتحادات.



## سوق المال:

شهد سوق المال تطوراً كبيراً من حيث تطور التشريعات الحاكمة للسوق خلال السنوات الخمس الأخيرة والتي شهدت استحداث آليات تداول جديدة كالشراء بالهامش وبيع الأوراق المالية المقترضة واستحداث أدوات مالية جديدة كسندات التوريق ووثائق البورصة المتداولة. وعلي صعيد آخر، تم تطوير القواعد والتشريعات المتعلقة بحماية المتعاملين وخاصة صغار المتعاملين في السوق ورفع معدلات الشفافية والإفصاح.

أما علي صعيد أسواق التداول فتعد البورصة المصرية من أكثر البورصات عمقاً وسيولة وانفتاحاً في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا حيث عكفت البورصة المصرية علي تطوير بنيتها التحتية بصورة ملحوظة لاستيعاب ارتفاع معدلات التداول في الأعوام الأخيرة كما عملت علي جذب العديد من الشركات للتسجيل بالبورصة وهو الأمر الذي رفع من عدد الشركات التي تمثل القطاعات المختلفة للاقتصاد المصري. وأدت هذه التطورات إلي قيام العديد من المؤسسات الدولية بإصدار وثائق صناديق الاستثمار المتداولة في الأسواق العالمية علي مؤشر البورصة المصرية إي جي اكس 30 (EGX30)، وهو المؤشر الخاص بأداء أنشط ثلاثين شركة في السوق المصري.

## مؤشرات أداء سوق الأوراق المالية خلال العام المالي 2009/2008:

### مؤشرات الأسعار:

تعرض سوق الأوراق المالية المصري خلال العام المالي 2009/2008 لعدة عوارض سلبية أهمها استمرار التأثير السلبي لقرارات الخامس من مايو 2008 والتي أدت إلى ذبوع الشائعات بفرض ضرائب على الأرباح الرأسمالية وعوائد الأسهم على غرار فرض الضرائب على أذون وسندات الخزانة، وهذا الأمر أدى إلى قيام العديد من المستثمرين بتسييل استثماراتهم في السوق المصري، والذي أدى بدوره إلى انخفاض مؤشر البورصة المصرية بحوالي 19% خلال الفترة من يونيو إلى منتصف سبتمبر 2008.

وجاءت الأزمة المالية والتي بدأت منذ منتصف سبتمبر 2008 بإعلان إفلاس بنك ليمان براذرز لتؤثر بالسلب على السوق المصري، وقد تأثرت الأسواق المتقدمة والناشئة على السواء ولم يكن السوق المصري بمنأى عن هذه الانخفاضات حيث انخفض مؤشر البورصة بحوالي 58% منذ بداية الأزمة ووصولاً إلى أدنى مستوياته في فبراير 2008. وبناءً عليه فإن إجمالي الانخفاض في الأسعار منذ بداية العام المالي إلى شهر فبراير بلغ حوالي 66%.

إلا أنه مع إعلان العديد من الحكومات والبنوك المركزية عن حزم إجراءات التحفيز ومنها الحكومة المصرية، تحسنت قدرة المستثمرين على تقييم الاستثمارات المتاحة لهم، وبوصول أسعار الأسهم في السوق المصري لمستويات جاذبة، قام العديد من المستثمرين سواء كانوا أجانب أو مصريين برفع معدلات استثماراتهم في السوق المصري. وبالفعل تغير اتجاه مؤشرات الأسعار مع زيادة معدلات الاستثمار وبدأ المؤشر في الارتفاع منذ فبراير 2009 إلى نهاية يونيو بمعدل عائد إيجابي بلغ 68%، وبناءً علي ما سبق فإن إجمالي معدل الانخفاض للعام المالي ككل بلغ 41.97%.

### قيمة وحجم تداول الأسهم والسندات:

انخفضت قيمة الأسهم والسندات المتداولة المقيدة بالبورصة المصرية خلال العام المالي 2009/2008 لتصل إلى نحو 280 مليار جنيه مقارنة بنحو 547 مليار جنيه خلال العام المالي 2008/2007 بنسبة انخفاض بلغت نحو 49%.



وقد بلغ المتوسط الشهري لقيمة التداول خلال العام المالي 2009/2008 حوالي 23.3 مليار جنيه، وذلك مقارنة بمتوسط شهري بلغ حوالي 46.1 مليار جنيه خلال العام المالي 2008/2007. وتجدر الإشارة إلي أن الانخفاض في القيمة يرجع بالأساس إلي انخفاض قيمة الأسهم المتداولة وليس انخفاضاً في حجم التداول، حيث ارتفع حجم تداول الأسهم والسندات المقيدة خلال العام المالي 2009/2008 ليصل إلى 25.9 مليار ورقة مقارنة بنحو 19.6 مليار ورقة خلال العام المالي 2008/2007 بنسبة زيادة بلغت حوالي 32%، كما بلغ المتوسط الشهري لحجم التداول حوالي 2.2 مليار ورقة مقارنة بحوالي 1.6 مليار ورقة خلال العام المالي 2008/2007. وتجدر الإشارة إلي أن هذا الأمر يدل علي عمق السوق المصري حيث إنه علي الرغم من الانخفاض الكبير في مستويات الأسعار إلي أن أحجام التداول ظلت مرتفعة.

### رأس المال السوقي:

بلغ رأس المال السوقي بنهاية العام المالي 2009/2008 نحو 463 مليار جنيه مقارنة بنحو 813 مليار جنيه بنهاية العام المالي 2008/2007، كما بلغت نسبة رأس المال السوقي للنتائج المحلي الإجمالي نحو 45% مقارنةً بنسبة بلغت حوالي 91% خلال العام المالي 2008/2007. وتجدر الإشارة إلي إن هذا الأمر يرجع إلي سببين، أولهما وهو السبب الرئيسي يرجع إلي انخفاض أسعار الأسهم المتداولة بالبورصة المصرية نتيجة الأزمة المالية العالمية، وثانيهما هو الاستمرار في التطبيق الصارم لقواعد القيد المتعلقة بالإفصاح والشفافية والحوكمة حيث انخفض عدد الشركات المقيدة ليصل إلي 333 بنهاية يونيو 2009 وذلك مقارنة بـ 375 بنهاية يونيو 2008.

### إصدارات تأسيس الشركات وزيادة رأس المال والسندات:

انخفضت قيمة إصدارات تأسيس الشركات الجديدة، وإصدارات زيادة رؤوس الأموال وإصدارات السندات لتبلغ حوالي 14 و 56 و 15 مليار جنيه علي التوالي خلال العام المالي 2009/2008، وذلك مقارنة بقيمة إجمالية قُدرت بحوالي 21 و 84 و 22 مليار جنيه علي التوالي خلال العام المالي 2008/2007. وذلك بمعدل انخفاض قدر بحوالي 33%.

### ثانياً: برامج وإجراءات تنشيط وتطوير سوق المال:

#### • تطوير التشريعات والقواعد الحاكمة لسوق المال:

أثمرت الإجراءات التي تبنتها وزارة الاستثمار منذ يوليو 2004 عن قطاع مالي قوي قادر على التعامل مع المستجدات التي يشهدها الاقتصاد العالمي، وتستمر وزارة الاستثمار وجهاتها التابعة في تطبيق برنامج إصلاح قطاع الخدمات المالية غير المصرفية ومنها الخدمات المتعلقة بسوق الأوراق المالية. وفيما يلي عرض لأهم الإجراءات التي تم اتخاذها في سوق المال من حيث تطوير القواعد الرقابية والتنظيمية وقواعد الإفصاح والشفافية خلال العام المالي 2009/2008:

#### - تطوير الرقابة وتنظيم السوق:

- صدور القانون رقم 127 لسنة 2009 بشأن تعديل بعض أحكام قانون الإيداع والقيد المركزي للأوراق المالية الصادر بالقانون رقم 93 لسنة 2000، بهدف تعزيز الرقابة على حركة التداولات في البورصة، حيث يسمح بأن تكون أسهم



شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي للأوراق المالية مملوكة لبورصات الأوراق المالية المصرية ولأعضاء الإيداع المركزي، وتكون نسبة مساهمة عضو الإيداع المركزي على نحو يناسب حجم تعاملاته مع الشركة وفقاً لما يسددها من أتعاب ومصروفات.

- صدور الأحكام المنظمة لإدارة البورصة المصرية وشئونها المالية، حيث صدر قرار السيد رئيس الجمهورية رقم 191 لسنة 2009 بشأن الأحكام المنظمة لإدارة البورصة المصرية وشئونها المالية وذلك للتأكيد على سلامة تداول الأوراق المالية وكفاءة أداء المتعاملين فيها وحسن سير العمل في السوق واستقرار المعاملات فيه.

### - الارتقاء بجودة الإفصاح والشفافية :

- تطوير معايير المحاسبة المصرية، حيث صدر قرار وزير الاستثمار رقم 234 لسنة 2008 بتعديل المعيارين 25، و26 من معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 243 لسنة 2006 لتتوافق مع معايير المحاسبة الدولية.

- إصدار قواعد جديدة لقيود واستمرار قيود وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية، حيث تم تعديل قواعد قيود واستمرار قيود وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية، ومن أبرز هذه التعديلات تعديل جداول البورصة ورفع معدلات الإفصاح والشفافية المطلوبة من الشركات المقيدة ورفع نسبة الحد الأدنى من الأسهم حرة التداول لرفع معدلات التداول بالسوق.

- صدور قواعد تنظيمية لمراقبي الحسابات، حيث أصدر مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال عدة قرارات لتنظيم إجراءات مراجعة الشركات المقيدة أوراها ببورصات الأوراق المالية وشركات الاكتتاب العام والشركات العاملة في مجال الأوراق المالية وصناديق الاستثمار المنشئة بالبنوك وشركات التأمين وذلك من جانب مراقبي الحسابات المسجلين بالهيئة.

### • تنشيط بورصة النيل واستحداث آليات جديدة للاستثمار في الأوراق المالية :

يتم العمل على تطوير السوق واستحداث أدوات مالية جديدة واتخاذ إجراءات لتيسير إتاحة التمويل للقطاعات الاقتصادية على اختلاف أحجامها وقطاعاتها، وتوجت الجهود التي تم بذلها بتحقيق ما يلي:

- بلغ عدد الرعاة المعتمدين لبورصة النيل 22 راعي معتمد، وقيود ثالث شركة ببورصة النيل للشركات الصغيرة والمتوسطة:

بلغ عدد الرعاة المعتمدين لبورصة النيل 22 راعي معتمد، كما وافقت لجنة القيد بالبورصة المصرية على قيد شركة تي ان هولدنجز للاستثمار في بورصة النيل من خلال راع معتمد، حيث يبلغ رأس المال المصدر للشركة 20 مليون جنيه، ليصل بذلك عدد الشركات المقيدة ببورصة النيل إلى ثلاث شركات.

- إصدار أول صندوق مؤشرات على أحد مؤشرات السوق المصرية وتداول وثائقه ببورصة يورونكست بباريس:

بالرغم من الأزمة التي تشهدها أسواق المال حول العالم، أطلق بنك "بي إن بي باريس" بفرنسا أحد أكبر البنوك في العالم أول صندوق للمؤشرات على مؤشر DJ EGX Titans الذي يضم أنشط عشرين شركة في البورصة المصرية من حيث السيولة وصافي الإيرادات ورأس المال السوقي .



- الاستعداد لتدشين أول صندوق للمؤشرات في السوق على مؤشر EGX30:

تستعد شركة بلتون فاينانشال لإطلاق أول صندوق للمؤشرات (ETFs) في السوق المصري، حيث يتكون الصندوق الجديد من سلة من الأوراق المالية المكونة لمؤشر البورصة الرئيسي EGX30 والذي يتابع أنشط الشركات في السوق المصري، وسيتم تداول الوثائق المكونة للصندوق بشكل يومي من خلال بورصة الأوراق المالية كأى سهم آخر مقيد بالسوق تحت اسم XT-MISR ويسري عليه جميع قواعد تداول الأسهم في البورصة.

### • المسؤولية الاجتماعية للشركات المقيدة في البورصة المصرية:

الإعداد لإطلاق المؤشر المصري للالتزام بالمعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، ففي إطار التعاون المستمر بين المركز المصري لمسئولية الشركات ومركز المديرين المصري التابع لوزارة الاستثمار من جهة والبورصة المصرية وشركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي من جهة أخرى بهدف تطوير المناخ المصري ونشر مبادئ الحوكمة والمسئولية الاجتماعية للشركات، هم بصدد إطلاق مؤشر خاص للمسئولية الاجتماعية وحوكمة الشركات، والذي يتم من خلاله دراسة مدى اتساق استراتيجيات الشركات مع الأهداف التنموية للدولة، وتقييم أداء الشركات فيما يخص المحاور الأساسية لمسئولية الشركات والتي تشمل الحوكمة الجيدة، والحفاظ على البيئة، والمساهمة في تنمية المجتمع، ومحاربة الفساد، بالإضافة إلى المحافظة على حقوق المتعاملين مع الشركة من العاملين والموردين.

### • تفعيل مبادئ الحوكمة والإفصاح والشفافية في البورصة المصرية:

عكفت وزارة الاستثمار علي تفعيل تطبيق مبادئ الحوكمة المصرية والمتوافقة ومبادئ الحوكمة الدولية بالنسبة للشركات المقيدة أسهمها بالبورصة المصرية حيث تم تعديل العديد من قواعد قيد واستمرار قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية لتعكس أهم قواعد ومعايير الحوكمة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم 332 لسنة 2005. وفي إطار سعي وزارة الاستثمار لتحسين جودة الإفصاح والشفافية وتحسين معدلات التواصل مع المستثمرين، قامت وزارة الاستثمار من خلال معهد الاستثمار والتمويل والذي تم إنشائه باتفاقية بين الوزارة والأكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا بتقديم أول برنامج تدريبي لمسئولي علاقات المستثمرين بالشركات المقيدة بالبورصة المصرية.

### ثانياً: قطاع التأمين:

تبنت وزارة الاستثمار منذ العام المالي 2004/2005 - تنفيذ خطة إستراتيجية لإصلاح وتطوير قطاع التأمين، وذلك في إطار المرحلة الأولى من إصلاح القطاع المالي، بهدف تنمية القطاع وزيادة معدلات نموه، وزيادة إسهامه في جذب وتعبئة المدخرات من أجل تمويل الاستثمارات، الأمر الذي ترتب عليه زيادة عدد شركات التأمين العاملة في السوق بما يساهم في تحقيق معدلات النمو المطلوبة، ويتواكب مع متطلبات سوق التأمين من مهارات فنية.

وقد أثمرت مجموعة الإجراءات والسياسات التي اتخذتها وزارة الاستثمار منذ يوليو 2004 عن الارتقاء بمعدلات نمو هذا القطاع، بالإضافة إلى مساهمته بالاستثمار في أكثر من 350 مشروعاً في مختلف القطاعات الاقتصادية الرئيسية بالدولة حيث حققت تلك الاستثمارات عوائد كبيرة، وأتاحت العديد من الخدمات وفرص العمل المختلفة.



كما أثمرت عمليات إعادة هيكلة قطاع التأمين ودمج شركات التأمين العامة عن ظهور كيانات تأمينية قوية، ودعمت قدرة القطاع على التعامل مع تداعيات الأزمة المالية العالمية، فقد قامت الدولة بزيادة رأسمال شركة مصر للتأمين ليصل إلى 1.9 مليار جنيه، وبدء تنفيذ خطة زيادة رأسمال شركة التأمين الأهلية من 350 مليون جنيه إلى 750 مليون جنيه.

وفى إطار المرحلة الثانية من برنامج إصلاح القطاع المالي ( 2009-2012 ) سيتم التركيز على إتاحة المزيد من الخدمات التأمين لمختلف قطاعات وفئات المجتمع، وترتكز خطة تطوير قطاع التأمين في إطار المرحلة الثانية لإصلاح القطاع المالي على المحاور الآتية:

- الاهتمام بالتأمين للمشروعات الصغيرة والمتوسطة، والتأمين متناهي الصغر.
  - العمل على الانتهاء من مشروعات القوانين الجديدة التي يجري انجازها في قطاع التأمين، والتي تشمل إصدار مشروع قانون الصناديق الخاصة والمعاشات الاختيارية، ومشروع قانون شركات الرعاية الصحية، والانتهاء من مشروع إنشاء صندوق حماية حقوق حملة الوثائق، بالإضافة إلى إصدار التشريعات والمعايير اللازمة لمزاولة التأمين متناهي الصغر.
  - تطوير قواعد الرقابة على شركات التأمين العاملة في السوق المصري، وكذلك صناديق الاستثمار.
  - الارتقاء بتطبيق قواعد زيادة المنافسة بين المؤسسات القائمة، وتطبيق قواعد حوكمة الشركات والمسئولية الاجتماعية.
  - إصدار ميثاق شرف المهنة لصناعة التأمين وللعاملين فيها.
  - التوسع في تقديم الخدمات التأمينية في كافة محافظات الجمهورية من خلال افتتاح فروع لشركات التأمين.
  - التواجد الإقليمي لشركات التأمين المصرية خارج مصر، وذلك من خلال التواجد في الأسواق العربية والآسيوية.
  - تنويع استثمارات شركات التأمين في أدوات استثمارية مختلفة ومتنوعة المخاطر والعائد متضمنة السندات بأنواعها والأسهم والاستثمارات طويلة الأجل والودائع مع احتفاظها بنسب السيولة المناسبة وفقاً للقواعد الرقابية.
- وقد أثمرت جهود توسيع مجال نشاط التأمين ودفع معدلات نمو هذا النشاط في زيادة نسبة أقساط التأمين إلى الناتج المحلي الإجمالي من 0.8% خلال العام المالي 2005/2004 إلى 1.1% خلال العام المالي 2009/2008، وتستهدف برامج الوزارة للارتقاء بهذا المعدل خلال الفترة القادمة من خلال تدعيم قدرات هذا القطاع على المساهمة في توفير الموارد التمويلية للاقتصاد القومي.

كما ارتفعت القيمة الإجمالية لأصول شركات التأمين (متضمنة الاستثمارات) إلى 40.5 مليار جنيه بنهاية العام المالي 2009/2008 مقارنة بنحو 20.1 مليار جنيه بنهاية العام المالي 2005/2004 بمعدل نمو 101.5%، وارتفعت إجمالي استثمارات شركات التأمين إلى 34.5 مليار جنيه بنهاية العام المالي 2009/2008 مقارنة بنحو 16.8 مليار جنيه بنهاية العام المالي 2005/2004 بمعدل نمو 105.4%، وقد حققت شركات التأمين خلال العام المالي 2009/2008 صافى أرباح تقدر بنحو 613 مليون جنيه مقابل 591 مليون جنيه خلال العام المالي 2005/2004 بمعدل نمو بلغ 3.7%. وبالنسبة لصناديق التأمين الخاصة، فقد بلغ عدد صناديق التأمين الخاصة 638 صندوقاً خلال عام 2008، وبلغ عدد الأعضاء المشتركين فيها نحو 4.6 مليون عضو، وارتفعت جملة أصول صناديق التأمين



الخاصة (متضمنة قيمة الاستثمارات) لتبلغ نحو 26.2 مليار جنيه خلال عام 2008 مقابل 16.6 مليار جنيه خلال عام 2004 بمعدل نمو يبلغ 58.5%. كما ارتفعت استثمارات صناديق التأمين الخاصة من 14.4 مليار جنيه خلال عام 2004 لتصل إلى نحو 23.8 مليار جنيه خلال عام 2008 بمعدل نمو 64.4%.

### • أهم السياسات والإجراءات الخاصة بتطوير وإصلاح قطاع التأمين:

تطوير القواعد التشريعية والإجراءات التنفيذية والرقابية، حيث شهد العام المالي 2009/2008 تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الإشراف والرقابة على التأمين رقم 10 لسنة 1981، بالإضافة إلى الانتهاء من إعداد مشروعات عدد من القوانين الخاصة بتنشيط وتفعيل قطاع التأمين، حيث صدر القرار الوزاري رقم 245 لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الإشراف والرقابة على التأمين رقم 10 لسنة 1981، حيث تم وضع القواعد الرئيسية للرقابة على مزاولة نشاط التأمين وإعادة التأمين من خلال أساليب تقييم وإدارة المخاطر وقواعد الملاءة المالية، واتخاذ الإجراءات التنفيذية لزيادة الحد الأدنى لرأس مال شركات التأمين وإعادة التأمين المصدر إلى "60 مليون جنيه" لزيادة الملاءة المالية لشركات التأمين.

كما تم خلال العام المالي 2009/2008 الانتهاء من إعداد مشروع قانون مستقل ينظم نشاط شركات الرعاية الصحية، ويقتن أوضاعها بما يتناسب وطبيعة هذا النشاط، ومشروع قانون لتطوير نظم صناديق التأمين الخاصة والمعاشات الاختيارية يحل محل القانون الحالي رقم 54 لسنة 1975 بشأن صناديق التأمين الخاصة، حيث يهدف إلى إعادة تنظيم صناديق التأمين الخاصة تنظيمًا متكاملًا من جميع الوجوه مع إتاحة المجال لإنشاء شركات للمعاشات الاختيارية وإيجاد تنظيم قانوني لها بهدف المساعدة على مد مظلة المعاشات لكافة شرائح المجتمع، والوفاء بالتزاماتها.

### • تطوير وتحديث سوق التأمين:

شهد العام المالي 2009/2008 العمل على تطوير وتحديث أساليب العمل في سوق التأمين من خلال تطوير أسلوب فحص أعمال شركات التأمين من خلال تطبيق أسلوب الرقابة على أساس المخاطر، فقد بدأ تطبيق هذا الأسلوب على 6 شركات فقط في العام المالي 2008/2007، بينما شهد العام المالي 2009/2008 استكمال تطبيق هذا الأسلوب على جميع الشركات المسجلة بالهيئة والعاملة بالسوق، والتزام شركات التأمين بتطبيق معايير المحاسبة المصرية في إعداد قوائمها المالية وفقاً لما ورد بالدليل التطبيقي الذي أعدته الهيئة المصرية للرقابة على التأمين في هذا الشأن، والتنسيق والتعاون بين شركات التأمين، وبعض الجهات الدولية كالبرنامج الإنمائي للأمم المتحدة، ومؤسسات التمويل متناهي الصغر لإعداد إطار لإستراتيجية التأمين متناهي الصغر في مصر، وبالفعل تم إعداد تصور مبدئي لسياسة الهيئة لتنمية التأمين متناهي الصغر في مصر.

### • تطور هيكل سوق التأمين المصري:

شهد العام المالي 2009/2008 دخول سبعة شركات منها ثلاث شركات تأمين تجارى وهى: شركة إسكان للتأمين، وشركة أروب للتأمين على الحياة - مصر وشركة أروب لتأمينات الممتلكات والمسئوليات - مصر، وكذلك 4 شركات تأمين تكافلي وهى: شركة سوليدرتي للتكافل العائلي - مصر، وشركة نايل جينرال تكافل، وشركة نايل فاملي تكافل وشركة المشرق العربي للتأمين التكافلي - مصر.



كما تم منح الموافقة المبدئية لثلاث شركات تأمين وهم: شركة النيل للتأمين التكافلي - ممتلكات، شركة سي ايه لايف إنشورنس ايجيبت (حياة) وشركة المتوسط والخليج للتأمين - ميد جلف مصر (تأمينات ممتلكات)، وتسجيل أنظمة أساسية لعدد 7 صناديق تأمين خاصة جديدة، في حين تم شطب عدد 7 صناديق، وتعديل عدد 198 صندوق قائم بحيث يصبح عدد الصناديق المسجلة بالهيئة 638 صندوقاً.

### • النشاط في مجال الارتقاء بالوعي التأميني:

تم خلال العام المالي 2009/2008 تبني خطة إعلامية متكاملة لقطاع التأمين تقوم على عدة مراحل (نوعية/ زمنية)، بهدف نشر الوعي والثقافة التأمينية بين المواطنين والقائمين على الوحدات والمنشآت الإنتاجية والخدمية المختلفة بغرض توسيع قاعدة المستفيدين من خدمات التأمين، وذلك بالتعاون مع الاتحاد المصري للتأمين وشركات التأمين العاملة في السوق. وبالفعل تم الانتهاء من المرحلة الأولى من الحملة الإعلامية، وقد أسفر التقييم العلمي والفني لها من خلال استطلاعات الرأي بالطرق المختلفة إلى تحقيق نتائج إيجابية متعددة، حيث تعد نقلة نوعية في أسلوب مخاطبة الجماهير.

وقد شهد العام المالي 2009/2008 انعقاد مؤتمر اليورومني الأول للتأمين في أبريل 2009 والذي عقد تحت رعاية السيد الدكتور/ أحمد نظيف وبمشاركة أكثر من 500 من ممثلي شركات التأمين العامة والخاصة والخبراء في هذا المجال، وألقى السيد وزير الاستثمار كلمة في المؤتمر حول تنمية سوق التأمين المصري، وتحدث عن المحاور المختلفة التي يتضمنها برنامج العمل لتطوير قطاع التأمين في إطار المرحلة الثانية لإصلاح القطاع المالي. كما أكد السيد الوزير خلال المؤتمر على ضرورة الاهتمام بالتأمين للمشروعات الصغيرة والمتوسطة والتأمين متناهي الصغر.

### ثالثاً: التمويل العقاري:

شهد نشاط التمويل العقاري خلال العام المالي 2009/2008 نمواً ملحوظاً، وذلك على الرغم من الآثار السلبية للأزمة المالية العالمية على الاقتصاد المصري بشكل عام. ويرجع تحقيق هذا النمو إلى ما يتسم به سوق التمويل العقاري في مصر من أسلوب منضبط للتمويل يتميز بدرجة عالية من الانضباط المالي والرقابي هذا فضلاً عن كونه سوقاً ناشئاً بدأ في العمل منذ سنوات قليلة مما يحول دون حدوث مثل هذه الأزمات في مصر، كما أن السوق العقاري المصري يتميز بعدد من الخصائص التي تمنع حدوث انخفاض حاد في أسعار العقارات.

وسيتم خلال المرحلة القادمة استمرار العمل على النهوض بقطاع التمويل العقاري في إطار المرحلة الثانية من برنامج إصلاح القطاع المالي (2009-2012) والتي تهدف إلى زيادة معدلات نمو التمويل العقاري، والمساهمة في رفع المستوى المعيشي للمجتمع من خلال توفير المسكن الملائم، وذلك مع التأكيد على إحكام قواعد الرقابة المالية المنضبطة على التمويل العقاري.

وترتكز خطة تطوير سوق التمويل العقاري خلال المرحلة القادمة على ثلاثة محاور رئيسية، والتي تتمثل فيما يلي:

التطوير التشريعي: من خلال اتخاذ عدد من الإجراءات التي تهدف إلى تقوية الدور الرقابي لحماية السوق والمتعاملين فيه وزيادة القدرة على توقع حدوث الأزمات والتعامل معها مبكراً، وتفعيل نشاط صناديق الاستثمار العقاري وتطوير القواعد التنظيمية له، وإضافة بعض الإجراءات التنظيمية لتسهيل التعامل مع منظومة التمويل العقاري.



رفع كفاءة السوق: من خلال زيادة عدد الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري والخبراء والوكلاء والوسطاء، ونشر فروع لشركات التمويل العقاري في المحافظات.

رفع الوعي التمويلي والذي سيتم تنفيذه من خلال الهيئة العامة للرقابة المالية، والتي يعد واحداً من أبرز وظائفها الارتقاء بالثقافة المالية، كما يتم تنفيذ ذلك من خلال تأسيس شركة لخدمات المعلومات لقطاع الخدمات المالية غير المصرفية، والمزيد من التطوير لقواعد الإفصاح والنشر، والتعاون مع مؤسسات المجتمع المدني والإعلام.

### مؤشرات نشاط التمويل العقاري:

تمثلت أهم مظاهر النمو في قطاع التمويل العقاري في ارتفاع قيمة القروض الممنوحة من البنوك وشركات التمويل العقاري من 2.65 مليار جنيه في يونيو 2008 إلى ما يتجاوز 3.7 مليار جنيه في يونيو 2009. وقد صاحب هذا النمو تطوير في البنية الأساسية للسوق الأولي والثانوي شمل كافة المتعاملين به من جهات مانحة للتمويل، وخبراء متخصصين في هذا المجال من وسطاء، ووكلاء، ومقيمين عقاريين.

كما شهد العام المالي 2009/2008 زيادة في عدد الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري ليصل إلى 9 شركات، بالإضافة إلى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري فضلاً عن 19 بنكاً يعمل في هذا النشاط، وكذلك اتساع النطاق الجغرافي لنشاط التمويل العقاري بالشركات ليشمل كافة محافظات الجمهورية، علماً بأن 98% من التمويل الممنوح قد استهدف شراء وحدات سكنية منها 60% تم تخصيصها لشراء وحدات صغيرة بمساحات في حدود 86 م<sup>2</sup>.

وفيما يتعلق بنشاط شركات التمويل العقاري، فقد ارتفع إجمالي عدد المستثمرين من ثلاثة فقط خلال العام المالي 2005/2004 بإجمالي حجم تمويل بلغ 16 مليون جنيه إلى 9098 مستثمر بإجمالي حجم تمويل ممنوح وصل إلى 1308 مليون جنيه في يونيو 2009.

### إجراءات تفعيل نشاط التمويل العقاري خلال العام المالي 2009/2008:

#### • تطوير الإطار التشريعي والمؤسسي المنظم لنشاط التمويل العقاري:

شهد العام المالي 2009/2008 العديد من التطورات فيما يتعلق بالإطار التشريعي والمؤسسي المنظم لنشاط التمويل العقاري، ولعل أهم ما سيشهده القطاع من تطور في هذا الشأن هو تأسيس الهيئة العامة للرقابة المالية والتي ستولى ضمن مهامها الرقابة والإشراف على قطاع التمويل العقاري وكافة الأنشطة المالية المتعلقة بذلك كالتأمين والتوريق، وذلك بداية من العام المالي 2010/2009 مما سيساهم في تحقيق المزيد من التطور لنشاط التمويل العقاري. كما شهد العام المالي 2009/2008 اتخاذ عدة إجراءات لتطوير الإطار التشريعي والمؤسسي خلال العام المالي 2009/2008، منها اعتماد نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري بعد تعديلها، وتطوير نماذج اتفاقات التمويل العقاري الموحدة، وإصدار قواعد شراء محافظ عقارية من المستثمرين العقاريين، وتطوير الضوابط الرقابية لشركات التمويل العقاري بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.



## • تفعيل نشاط صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري:

بلغ إجمالي عدد الوحدات التي تم دعمها من قبل الصندوق عدد 4486 وحدة سكنية بإجمالي دعم يقدر بنحو 42 مليون جنيه بنهاية يونيو 2009. وقد شهد العام المالي 2009/2008 العديد من التطورات المرتبطة بالقواعد التشريعية والضوابط والإجراءات المنظمة لنشاط صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري والتي استهدفت توسيع قاعدة المستفيدين من نشاط التمويل العقاري من منخفضي الدخل، حيث تم تعديل المادة السادسة من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري وذلك بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (1864) لعام 2008 والذي تم بمقتضاه رفع الحد الأقصى للدخل الشهري لمستحقي الدعم ليصل إلى 1750 جنيه شهرياً للأعزب و2500 جنيه شهرياً للأسرة، وتعديل الحد الأقصى لقيمة الوحدة السكنية التي يدعمها الصندوق إلى 95 ألف جنيه بدلاً من 75 ألف جنيه تجاوباً مع زيادة الأسعار، ورفع قيمة الحد الأقصى لدعم الوحدة السكنية من 7.5 ألف جنيه إلى 10 آلاف جنيه إلى 15 ألف جنيه، تم اعتماد زيادته إلى 25 ألف جنيه طبقاً لبيان الحكومة لعام 2009، وتخفيض قسط الضمان الشهري المحصل من كل من الجهات المانحة للتمويل من بنوك وشركات والمستثمر من غير ذوي الدخل المنخفضة ليتراوح ما بين 0.125% و0.5% بدلاً من 1% وفقاً لنسبة التمويل إلى قيمة العقار، وتستخدم هذه الأقساط من قبل الصندوق في السداد نيابة عن المستثمر في حالة التعثر عن الدفع لثلاثة أقساط متتالية وذلك مرة واحدة فقط كل خمس سنوات للمستثمر الواحد.

## • دعم تطوير السوق الثانوي للتمويل العقاري:

وفيما يتعلق بالسوق الثانوي لنشاط التمويل العقاري، فقد شهد نشاط الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري العديد من التطورات والتي تمثلت في توقيع أربعة عقود لإعادة التمويل العقاري بإجمالي قيمة 350 مليون جنيه، وفي هذا الإطار تم توفير ما قيمته 150 مليون جنيه، وقد بلغ عدد القروض التي تم إعادة تمويلها 1939 قرض بمتوسط قيمة 95 ألف جنيه للقرض.

## • تشجيع ودعم برامج نشر وتنمية الوعي بنشاط التمويل العقاري:

استمر العمل على نشر وتنمية الوعي بنشاط التمويل العقاري خلال العام المالي 2009/2008، ولعل أهم ما تم في هذا الصدد هو انعقاد مؤتمر اليورومني الثالث للاستثمار والتمويل العقاري في مصر في 25 مايو 2009 وهو يعد أهم المؤتمرات الدورية المتخصصة في هذا المجال. وقد تناول مؤتمر هذا العام محاولة تقديم رؤية جديدة للإسكان الاقتصادي في ظل التطورات الاقتصادية الراهنة، بالإضافة إلى مناقشة آثار الأزمة المالية العالمية على قطاع الإسكان في مصر والعالم وكيفية تفعيل دور المنمين العقاريين للمساهمة في بناء وحدات لمنخفضي الدخل.

## • جذب الاستثمارات في مجال التمويل العقاري:

شهد العام المالي 2009/2008 جذب المزيد من الاستثمارات في مجال التمويل العقاري، حيث بلغ إجمالي عدد الشركات العاملة بالسوق إلى 9 شركات بالإضافة إلى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري مقارنة بشركتين فقط خلال العام المالي 2005/2004.



## التأجير التمويلي:

بلغ عدد الشركات المسجلة لدى الهيئة العامة للاستثمار 267 شركة تأجير تمويلي حتى يونيو 2009، وبلغ العدد التراكمي لعقود شركات التأجير التمويلي 11989 عقد، وبلغ إجمالي حجم التمويل لهذه العقود نحو 27.9 مليار جنيه حتى نهاية يونيو 2009.

وقد شهد العام المالي 2009/2008 اتخاذ عدة إجراءات بهدف تطوير وتنشيط صناعة التأجير التمويلي منها الانتهاء من إعداد مقترح التعديلات التشريعية المطلوبة على قانون التأجير التمويلي رقم 95/1995 وتم اعتماد هذه التعديلات من اللجنة التشريعية لمجلس أمناء الاستثمار كما تم مناقشة هذه التعديلات في قسم التشريع بمجلس الدولة للوقوف على التعديلات النهائية لمشروع القانون. بالإضافة إلى القيام بالتعاون مع عدد من الجهات في التوعية بالنشاط والعمل على انتشاره خاصة في المحافظات.

## التخصيم:

تم تأسيس أول شركة للتخصيم في مصر والتي يشارك فيها كل من البنك التجاري الدولي، بنك FIM بمالطا ومؤسسة التمويل الدولية (وهي الشركة الوحيدة المقيدة بسجلات التخصيم لدى الهيئة لممارسة نشاط التخصيم وتعمل بنظام المناطق الحرة)، كما أنه يوجد شركتان تحت التأسيس.

تعديل المادة رقم (1) من اللائحة التنفيذية لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (8) لسنة 1997 لإضافة نشاط التخصيم إلى مجالات الاستثمار ومنح مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة سلطة إصدار قواعد مزاوله نشاط التخصيم.

وجدير بالذكر أنه ببدء عمل الهيئة العامة للرقابة المالية في الأول من يوليو 2009، فقد انتقل إليها اختصاص الرقابة والإشراف على نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم في ضوء ما أقره قانون رقم 10 لسنة 2009 بشأن تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية.

لمزيد من التفاصيل برجاء الاطلاع على  
بوابة الاستثمار المصرية

[www.investment.gov.eg](http://www.investment.gov.eg)

