المركز المصري للفكر والدراسات الاستراتيجية
ECSS
EGYPTIAN CENTER FOR STRATEGIC STUDIES

النشرة الاقتصادية

4 فبراير 2025

"ديب سيك" الصيني يهدد التكنولوجيا الامريكية

المركز المصري
للفكر والدراسات الاستراتيجية
EGYPTIAN CENTER FOR STRATEGIC STUDIES

المدير العام
د. خالد عكاشة

نائب المدير العام
اللواء محمد ابراهيم الدويري

المستشار الأكاديمي
د. عبد المنعم سعيد

تحرير
أ. أحمد بيومي

مستشار التحرير
محمد عبد العاطي

إخراج فني
عبد المنعم أبوطالب

الباحثون المشاركون
أحمد بيومي
أسماء رفعت
بسنت جمال
آية حمدي
سالي عاشور
شادي هلال
أمل إسماعيل
د. أحمد سلطان
د. عمر الحسيني
مصطفى عبد اللاه
دعاء عبد المنعم

100 شارع الميرغني – مصر الجديدة – القاهرة
+20226905863 | +20226905862 |+20226905861

ecsstudies
www.ecss.com.eg

المحتويات

4 تقديم

5 أبرز قضايا الأسبوع

18 معلومة مصورة

19 مقالات تحليلية

مقالات تحليلية

19 REITs: أداة مالية تعيد رسم ملامح الاستثمار العقاري

28 المرحلة الثانية لممر الصين-باكستان الاقتصادي تسريع انتقال الطاقة الخضراء

تقديم

في هذا العدد، نستعرض أهم الأحداث والتطورات الاقتصادية التي شغلت الساحة خلال الأسبوع، مسلطين الضوء على المستجدات المحلية والإقليمية والعالمية، بما يشمل استثمارات كبرى، شراكات استراتيجية، وتحولات بارزة في القطاعات المختلفة.

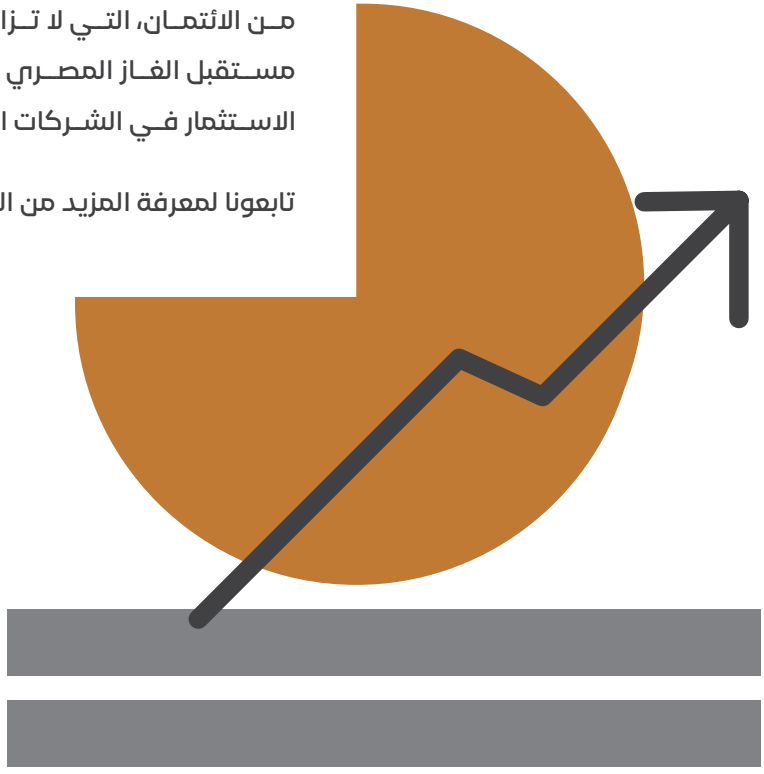
محليًا، تجاوزت تحويلات المصريين العاملين بالخارج 26.3 مليار دولار، في خطوة تعكس استقرار مصادر النقد الأجنبي. كما تبنّت مصر استراتيجية طموحة لتحسين مؤشرات الدين، في حين شهدت البورصة ارتفاعًا جماعيًا خلال شهر يناير، مما يعكس أداءً إيجابيًا للأسواق المالية. وفي قطاع الصناعة، افتُتحت النسخة الثانية من معرض تعميق التصنيع المحلي بمشاركة 210 شركات، بينما تم اعتماد معايير جديدة لإنشاء المناطق الحرة، بهدف تعزيز بيئة الاستثمار. أما التبادل التجاري بين مصر والعراق، فقد سجل نموًا بنسبة 32% ليصل إلى 703 ملايين دولار.

إقليميًا، قررت البنوك المركزية الخليجية الإبقاء على أسعار الفائدة دون تغيير، عقب قرار الفيدرالي الأمريكي، مما يعكس استقرار السياسات النقدية في المنطقة.

عالميًا، هزّت شركة «ديب سيك» الصينية عرش عمالقة التكنولوجيا، ما يشير إلى تحولات كبيرة في مشهد الابتكار التكنولوجي العالمي.

بالإضافة إلى ذلك، نسلط الضوء على معلومة مصورة حول حصة القطاع الخاص من الائتمان، التي لا تزال دون 23%. وفي قسم المقالات التحليلية، نستكشف مستقبل الغاز المصري عبر اكتشاف «نفرتاري»، ونتناول تنافسية واستدامة الاستثمار في الشركات الناشئة بين مصر والسعودية.

تابعونا لمعرفة المزيد من التفاصيل حول هذه القضايا وأكثر!



.. أبرز قضايا الأسبوع

محليًا

تحويلات المصريين العاملين بالخارج تتجاوز 26.3 مليار دولار

تشهد تحويلات المصريين العاملين بالخارج قفزات متتالية نتيجة الإجراءات الإصلاحية التي تم إطلاقها في مارس 2024. ففي شهر نوفمبر 2024، ارتفعت التحويلات بنسبة 65.4٪ لتصل إلى نحو 26.3 مليار دولار مقارنةً بنحو 1.6 مليار دولار في نفس الشهر من العام الماضي. كما سجلت الفترة من يوليو إلى نوفمبر 2024 ارتفاعاً بنسبة 77٪، حيث بلغت التحويلات خلالها نحو 13.8 مليار دولار مقابل نحو 7.8 مليار دولار في الفترة المناظرة من العام الماضي، مما أظهر ارتفاعاً إجمالياً بمعدل 47.1٪ مقارنةً بتحويلات بلغت نحو 26.3 مليار دولار مقابل نحو 17.9 مليار دولار.

مصر ضمن أكبر 10 دول إفريقية في احتياطيات النفط الخام المؤكدة

جاءت مصر ضمن قائمة أكبر 10 دول إفريقية تمتلك احتياطيات نفطية خام مؤكدة خلال عام 2025، وفقًا لتصنيف منصة «بيزنس أفريكا». وذكرت المنصة في تقريرها أن النفط يُعد مصدرًا حيويًا للطاقة والاقتصاد في العديد من الدول الإفريقية، حيث تمتلك القارة احتياطيات ضخمة من هذا المورد الثمين، مما يجعله عنصرًا أساسيًا في تعزيز الإيرادات الاقتصادية وتحفيز النمو المحلي، إلى جانب دعم استراتيجية مصر للطاقة في السنوات القادمة.

وتسعى مصر، وفقًا للبيانات الحكومية، إلى توسيع عمليات الاستكشاف في قطاع النفط، وتسريع جذب الاستثمارات وتعزيز التعاون المستمر بين شركات القطاع الخاص. وفي هذا

الإطـار، أعلنـت الشـركة العامـة للبتـرول عـن خطتهـا لحفـر 41 بئـرًا جديـدة لاستكشـاف وإنتـاج البتـرول والغـاز فـي مناطـق الصحـراء الشـرقية والغربيـة وخليـج السـويس، إضافـةً إلـى إصلاح وإعـادة تكملـة 39 بئـرًا بحقـول الشـركة المختلفـة، وذلـك خلال العام المالـي المقبـل 2026/2025.

جهاز حماية المستهلك يوافق على صفقات استحواذ كبرى جديدة

أعلنـت لجنـة فحـص ملفـات إخطـار التركـزات الاقتصاديـة بجهـاز حمايـة المنافسـة ومنـع الممارسـات الاحتكاريـة موافقتهـا علـى عـدة طلبـات اسـتحواذ، فـي خطـوة تعكـس توجـه الدولـة نحـو تعزيـز بيئـة اسـتثمارية تنافسـية.

وبحسب ما أعلنه الجهاز، شملت الموافقات الصفقات التالية:

1. استحواذ شركة إنترناشيونال بيبر على 66.3% من إجمالي أسهم شركة دي إس سميث.
2. استحواذ صندوق كلايتون ودوبيليه ورايس 12 إل بي على 50% من إجمالي أسهم شركة أوبيلا هيلث كير.
3. استحواذ شركة رامون إنفسمنتس بتي ليمتد على حصة لا تتجاوز 24.5% من إجمالي أسهم شركة سبيد جيه في سي أو إس إيه آر إل، مما يمنحها سيطرة غير مباشرة على 19.6% من أسهم شركة في إف إس جلوبال إيه جي.

وتأتي هذه الصفقات في إطار استراتيجية مصر لتمكين القطاع الخاص وجذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية المباشرة، بما يتماشى مع وثيقة ملكية الدولة التي تهدف إلى تعزيز دور القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي للدولة، مما يسهم في تحقيق معدلات نمو مرتفعة وخلق فرص عمل جديدة.

مصر تتبنى استراتيجية طموحة لتحسين مؤشرات الدين

أكد وزير المالية أحمد كوجوك أن الوزارة تعمل على تنفيذ استراتيجية طموحة تهدف إلى تحسين مؤشرات الدين، بما يسهم في تعزيز الثقة في الإصلاح الاقتصادي وتحقيق استقرار مالي مستدام. وأوضح الوزير أنه وفقًا لهذه الاستراتيجية، تم تحقيق نجاح ملحوظ في خفض دين أجهزة الموازنة إلى 89% من الناتج المحلي الإجمالي، إلى جانب تراجع الدين الخارجي بنحو 3 مليارات دولار خلال العام المالي الماضي 2024/2023.

وأشار كوجوك إلى أن تعزيز دور القطاع الخاص في قيادة التنمية الاقتصادية يسهم بشكل إيجابي في تحسين إدارة الموارد المالية، وتحقيق استدامة النمو الاقتصادي. وأضاف أن الوزارة تعمل على تنفيذ مجموعة من البرامج والمبادرات التحفيزية لدعم النشاط الاقتصادي، وتعزيز تنافسيته، ومساندة الإنتاج والتصدير، في إطار رؤية شاملة لتحفيز الاقتصاد المصري.

افتتاح النسخة الثانية من معرض تعميق التصنيع المحلي بمشاركة 210 شركة

انطلقت السبت فعاليات المعرض السنوي «تعميق التصنيع المحلي للصناعات الهندسية» في نسخته الثانية، والذي يستمر حتى 3 فبراير المقبل بمركز المعارض بمدينة نصر، بمشاركة 210 شركات عارضة، وبرعاية نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الصناعة والنقل الفريق كامل الوزير، بالتعاون مع اتحاد الصناعات المصرية برئاسة المهندس محمد السويدي.

ويأتي تنظيم النسخة الثانية من المعرض بعد النجاح الكبير الذي حققته النسخة الأولى في عام 2024، والتي أسفرت عن العديد من الشراكات الناجحة التي ساهمت في تحقيق

التكامل الصناعي. وقد انعكس ذلك إيجابيًا على قطاع الصناعات الهندسية، حيث تراجعت الفاتورة الاستيرادية لمستلزمات الإنتاج، وارتفعت نسبة الصادرات الهندسية بشكل ملحوظ، في إطار جهود غرفة الصناعات الهندسية لتعزيز التكامل بين المصنعين، وتشجيع التواصل المباشر بينهم لدعم الصناعة المحلية.

منهجية جديدة لإعداد خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية

أعلنت وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية والتعاون الدولي عن إعداد منهجية جديدة لوضع خطة التنمية للعام المالي المقبل 2026/2025، وذلك في إطار تعزيز الموازنة التشاركية ومنظومة تخطيط متكاملة قائمة على النمو الاحتوائي، ومعايير الاستدامة، وتحقيق كفاءة الإنفاق العام. وتهدف هذه المنهجية إلى تحقيق تنمية شاملة ومتوازنة تتماشى مع أهداف التخطيط القومي طويل المدى والأولويات متوسطة وقصيرة المدى للدولة.

وأكدت الوزارة أن الحكومة تولي إعادة هيكلة الهيئات الاقتصادية أهمية قصوى، بهدف رفع معدلات الكفاءة وزيادة مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي. وفي هذا السياق، تم تشكيل اللجنة العليا للهيئات الاقتصادية في عام 2022، تلاها تشكيل اللجنة الفنية برئاسة الدكتور حسين عيسى، والتي تتولى دراسة أوضاع الهيئات الاقتصادية وتحديد الخيارات المثلى لإعادة هيكلتها، بما يحقق أقصى استفادة للاقتصاد القومي.

10 معايير جديدة لإنشاء المناطق الحرة

أعلنت وزارة الصناعة تعاونها مع وزارة الاستثمار والتجارة الخارجية لوضع 10 معايير جديدة للموافقة على إنشاء المناطق الحرة الخاصة من قبل هيئة الاستثمار والمناطق الحرة. يأتي هذا التوجه في إطار برنامج عمل الحكومة حتى العام المالي 2027/2026، والذي يضع ملف الصناعة كأحد أولوياته الرئيسية لتعزيز النمو الاقتصادي وجذب الاستثمارات.

وتشمل المعايير المحددة للموافقة على إنشاء المناطق الحرة الخاصة نوعية الأنشطة المستهدفة، واختيار الموقع الجغرافي، ومدى إسهام المشروع في خلق فرص عمل جديدة، بالإضافة إلى حجم التصدير للأسواق الخارجية، ومصادر التمويل الأجنبي. كما تتضمن المعايير التكنولوجيا المستخدمة، ومساحة المشروع، ورأس المال المستثمر، والتكاليف الاستثمارية، ومدى الاعتماد على المكون المحلي في عمليات الإنتاج.

وسيتم تقييم المشروعات وفقًا لهذه المعايير، بحيث تُمنح درجة لكل معيار، وتُقبل الطلبات التي تحصل على 70 درجة فأكثر للعمل بنظام المناطق الحرة الخاصة. أما المشروعات التي لا تحقق هذا الحد الأدنى، فسيتم توجيهها إلى أنظمة استثمار أخرى، بما يضمن تحقيق أكبر استفادة ممكنة للاقتصاد الوطني وتعزيز تنافسية قطاع الصناعة في مصر.

نظام ضريبي متكامل ومبسط لأنشطة ريادة الأعمال والشركات الصغيرة

وافق مجلس النواب على نظام ضريبي متكامل يستهدف الشركات الصغيرة، وأنشطة ريادة الأعمال، والمهنيين، حيث يتضمن حوافز وإعفاءات وتيسيرات ضريبية تشمل جميع أنواع الضرائب، بما في ذلك ضريبة الدخل، والقيمة المضافة، والدمغة، ورسم التنمية.

ويشمل هذا النظام إعفاءات ضريبية متعددة، منها الإعفاء من ضريبة الدمغة، ورسم التنمية، ورسوم الشهر والتوثيق، بالإضافة إلى ضريبة الأرباح الرأسمالية وتوزيعات الأرباح. كما يتم تطبيق ضريبة نسبية مبسطة على الإيرادات السنوية، بحيث تُحسب وفقًا لحجم الأعمال دون الحاجة إلى حساب صافي الأرباح، مما يسهل الإجراءات على الشركات الناشئة وصغار الممولين.

إلى جانب ذلك، يتضمن النظام تبسيط الإجراءات الضريبية من خلال إقرار مبسط لضريبة الدخل سنويًا، وإقرار آخر لضريبة المرتبات والأجور، إضافة إلى إقرارات ربع سنوية بدلًا من شهرية لضريبة القيمة المضافة لمن لا تتجاوز إيراداته 20 مليون جنيه سنويًا. كما يتضمن النظام نظمًا مبسطة للسجلات والدفاتر والمستندات، مع إعفاء الشركات من نظام الخصم تحت حساب الضريبة أو الدفعات المقدمة، وسيتم إجراء أول فحص ضريبي بعد مرور خمس سنوات، في خطوة تهدف إلى تعزيز الثقة في الشركات الصغيرة ودعم نموها المستدام.

البورصة تسجل ارتفاعًا جماعيًا خلال شهر يناير

حققت البورصة المصرية أداءً إيجابيًا خلال شهر يناير، حيث سجلت ارتفاعًا جماعيًا لمؤشراتها، ما أدى إلى زيادة رأس المال السوقي بنحو 60 مليار جنيه، ليصل إلى 2.2 تريليون جنيه، مقارنة بـ 2.1 تريليون جنيه في الشهر السابق.

وبلغ إجمالي قيمة التداول خلال يناير نحو 1,621.4 مليار جنيه، في حين وصلت كمية التداول إلى 29,689 مليون ورقة مالية منفذة على 2,135 ألف عملية. وجاء ذلك بالمقارنة مع إجمالي قيمة تداول قدرها 1,993.22 مليار جنيه، وكمية تداول بلغت 31,128 مليون ورقة مالية منفذة على 2,273 ألف عملية خلال ديسمبر 2024.

يعكس هذا الأداء تحسن شهية المستثمرين، وزيادة الثقة في السوق المصري، مع استمرار النشاط القوي في أحجام التداول، مما يعزز التوقعات الإيجابية للأشهر المقبلة.

450 مليون دولار صادرات مصر من دقيق القمح في 2024

حققت صادرات مصر من دقيق القمح نموًا بنسبة 15% خلال عام 2024، لتصل إلى 450 مليون دولار مقارنة بـ 392 مليون دولار في 2023، وفقًا لبيانات المجلس التصديري للصناعات الغذائية.

وأشار المجلس إلى أن صادرات دقيق القمح المصرية شهدت زيادة كبيرة خلال العقد الأخير، حيث تضاعفت 10 مرات، بعدما كانت 111 ألف طن بقيمة 46 مليون دولار.

وكانت الصادرات قد تأثرت بقرارات حظر التصدير في بعض الفترات للحفاظ على الأمن الغذائي المحلي، حيث انخفضت بنسبة 22% في عام 2020 خلال جائحة كورونا، وبنسبة 26% في 2022 نتيجة الحرب الروسية الأوكرانية. إلا أن الصادرات شهدت قفزة كبيرة في 2023، حيث ارتفعت بنسبة 168%، ما يعكس استعادة القطاع لنشاطه ونمو الطلب العالمي على دقيق القمح المصري.

إقليميًا

نمو التبادل التجاري بين مصر والعراق بنسبة 32% ليصل إلى 703 ملايين دولار

سجل حجم التبادل التجاري بين مصر والعراق ارتفاعًا بنسبة 32% خلال عام 2023، ليصل إلى 703 ملايين دولار، وفقًا لبيانات وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية والتعاون الدولي. كما بلغت الاستثمارات العراقية في مصر نحو 542 مليون دولار حتى أبريل 2023. جاء هذا الإعلان بالتزامن مع انعقاد الدورة الثالثة للجنة العليا المشتركة المصرية العراقية في بغداد، والتي شهدت مشاركة واسعة لتعزيز التعاون بين البلدين.

وخلال المنتدى، أكد الدكتور مصطفى مدبولي، رئيس مجلس الوزراء المصري، التزام مصر بدعم العراق الشقيق في جهوده لاستعادة مكانته الاقتصادية، مشددًا على أن هذا الدعم يمثل إرادة شعبية مصرية قبل أن يكون توجهًا سياسيًا للدولة. وأشار إلى أن العراق كان ولا يزال قلعة صناعية وزراعية عربية، مؤكدًا أن مصر حريصة على تعزيز التعاون الثنائي في مختلف المجالات لتحقيق التكامل الاقتصادي.

وأضاف مدبولي أن التحديات التي تمر بها المنطقة العربية والعالم اليوم تؤكد أهمية التكامل والتنسيق بين الدول، خاصة في المجال الاقتصادي. وأوضح أن الأزمة الاقتصادية العالمية، والتضخم، والضغوط الاجتماعية تلقي بظلالها على جميع الدول، بما في ذلك المتقدمة، مشيرًا إلى أن السبيل الوحيد لمواجهة هذه التحديات هو تعزيز التعاون العربي المشترك، والاستفادة من الروابط التاريخية والثقافية والاقتصادية التي تجمع دول المنطقة.

الأول من نوعه في الشرق الأوسط.. إدراج سندات زرقاء بـ100 مليون دولار من موانئ دبي العالمية في ناسداك دبي

رحّبت ناسداك دبي بإدراج أول سندات زرقاء للشركات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، بقيمة 100 مليون دولار، والتي أصدرتها مجموعة موانئ دبي العالمية «دي بي ورلد»، المزوّد الرائد للخدمات اللوجستية وحلول سلاسل التوريد الذكية المتكاملة.

يأتي هذا الإصدار ضمن برنامج السندات متوسطة الأجل للمجموعة، والذي تبلغ قيمته 10 مليارات دولار، وتستحق هذه السندات في عام 2029 بعائد 5.25%. وقد تم تسعير السندات بفارق 99.6 نقطة أساس فوق أسعار سندات الخزانة الأمريكية، وهو أقل فارق أسعار على الإطلاق في سوق السندات والصكوك الصادرة عن مجموعة دبي العالمية.

وستُخصص عائدات الإصدار لتمويل مشاريع حيوية تشمل النقل البحري، والبنية التحتية للموانئ، والمبادرات الإيجابية في مجال المياه، ما يعكس التزام المجموعة بتعزيز الاستدامة البيئية في عملياتها ومشاريعها المستقبلية.

البنوك المركزية الخليجية تُبقي على أسعار الفائدة دون تغيير بعد قرار الفيدرالي الأمريكي

في أعقاب قرار مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بالإبقاء على أسعار الفائدة في أول اجتماعاته بعد تنصيب دونالد ترامب رئيسًا للولايات المتحدة، قررت عدة بنوك مركزية خليجية عدم تغيير معدلات الفائدة لديها.

قرر مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي الإبقاء على «سعر الأساس» على تسهيلات الإيداع لليلة واحدة عند 4.4%، في خطوة تتماشى مع سياسة الاستقرار النقدي في المنطقة.

وفي قطر، أبقى بنك قطر المركزي على أسعار الفائدة عند مستوياتها الحالية، حيث استقرت عند 4.6% للإيداع، و5.1% للإقراض، و4.85% لإعادة الشراء.

أما في السعودية، فلم يُعلن البنك المركزي السعودي عن أي تغييرات في أسعار الفائدة منذ اجتماعه الأخير في الشهر الماضي. وفي ذات السياق، قرر البنك المركزي العماني الإبقاء على أسعار الفائدة على أدوات السياسة النقدية عند مستوياتها الحالية دون تغيير.

تعكس هذه القرارات ترقب الأسواق الخليجية للاتجاهات النقدية العالمية، مع الحرص على الحفاظ على استقرار السياسات النقدية في ظل التطورات الاقتصادية العالمية.

عمان ترفع أسعار المنتجات البترولية لشهر فبراير

قررت لجنة تسعير المشتقات النفطية في سلطنة عمان رفع أسعار الوقود لشهر فبراير، حيث زاد سعر البنزين 90 إلى 885 فلسًا/لتر بدلًا من 870 فلسًا/لتر، وارتفع سعر البنزين أوكتان 95 إلى 1,110 فلسًا/لتر بدلًا من 1,100 فلس/لتر، كما زاد سعر السولار ليصل إلى 720 فلسًا/لتر بدلًا من 690 فلسًا/لتر. في المقابل، قررت اللجنة تثبيت سعر مادة الكاز عند 620 فلسًا/لتر، مع الإبقاء على سعر أسطوانة الغاز المنزلي (12.5 كجم) عند 7 دنانير/أسطوانة. تأتي هذه التعديلات في إطار مراجعة الأسعار الدورية، والتي تتأثر بتغيرات أسعار النفط العالمية وانعكاساتها على الأسواق المحلية.

الصادرات السلعية غير النفطية بين السعودية ودول الخليج تسجل 9.46 مليار ريال في نوفمبر 2024

بلغ إجمالي الصادرات السلعية غير النفطية، والتي تشمل الصادرات الوطنية وإعادة التصدير بين المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي، نحو 9.46 مليارات ريال في نوفمبر 2024، مسجلًا نموًا سنويًا بنسبة 43%، بزيادة بلغت 2.84 مليار ريال مقارنة بالفترة نفسها من عام 2023، التي سجلت خلالها 6.62 مليارات ريال. وفي المقابل، بلغ إجمالي الواردات السلعية نحو 5.66 مليارات ريال.

وحقق الميزان التجاري السعودي غير النفطي مع دول مجلس التعاون الخليجي فائضًا بلغ 3.71 مليارات ريال في نوفمبر 2024، ليصل إلى 3.80 مليارات ريال، مسجلًا نموًا سنويًا هائلًا بنسبة 4,277.7% مقارنة بالفترة نفسها من 2023، حيث لم يتجاوز حينها 86.9 مليون ريال، وفقًا للبيانات الأولية لتقرير التجارة الدولية الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

المجموعة التشاورية الإقليمية لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تعقد اجتماعها في شرم الشيخ

عقدت المجموعة التشاورية الإقليمية لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا التابعة لـمجلس الاستقرار المالي اجتماعها في شرم الشيخ، مصر، برئاسة محافظ البنك المركزي السعودي أيمن بن محمد السياري، ومحافظ البنك المركزي المصري حسن عبدالله، وبرعاية البنك المركزي المصري.

البنك المركزي المصري
CENTRAL BANK OF EGYPT

ناقش الاجتماع برنامج عمل مجلس الاستقرار المالي لعام 2025، حيث تبادل الأعضاء وجهات النظر حول آليات تضمين وجهات نظر الإقليم في المبادرات المستقبلية للمجلس، إضافة إلى استعراض آخر التطورات في الأسواق المالية العالمية والإقليمية، والتحديات التي تواجه الاستقرار المالي.

تركزت النقاشات حول عدد من الموضوعات الهامة مثل التقدم المحرز في المدفوعات عبر الحدود، والتطورات في قطاع الوساطة المالية غير المصرفية، بالإضافة إلى مناقشة الأطر التنظيمية للأصول المشفرة.

وتضم المجموعة التشاورية الإقليمية ممثلين عن الجهات المالية في السعودية، البحرين، قطر، الإمارات، عمان، الكويت، مصر، الأردن، المغرب، لبنان، الجزائر، تونس، وتركيا، حيث تهدف إلى تعزيز التعاون المالي والاستقرار الاقتصادي في المنطقة.

تحالف ثلاثي لتنظيم مؤتمر رياضي خليجي عربي دولي حول فض منازعات الاستثمارات الرياضية

أعلن الاتحاد العربي للتسويق والاستثمار الرياضي عن تنظيم مؤتمر دولي حول صناعة كرة القدم، في العاصمة الإدارية بمصر خلال 12 - 14 ديسمبر 2025، بالشراكة مع مركز التحكيم التجاري لدول الخليج والجمعية الدولية لقانون الرياضة.

وسيناقش المؤتمر عدة موضوعات رئيسية تتعلق بالاستثمار الرياضي، إدارة الاتحادات والأندية، والتسويق في البطولات القارية والعالمية، بالإضافة إلى قضايا المسؤولية الاجتماعية، الذكاء الاصطناعي، التغير المناخي، وحقوق الإعلان والرعاية. كما سيُختتم البرنامج بجلسة متخصصة حول القانون والقضاء الرياضي، بهدف تعزيز البيئة القانونية والتنظيمية للاستثمارات الرياضية.

الناتج المحلي الإجمالي للسعودية ينمو بنسبة 4.4% في الربع الرابع من 2024

أعلنت الهيئة العامة للإحصاء السعودية أن الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي سجل نموًا بنسبة 4.4% خلال الربع الرابع من عام 2024، وهو أعلى معدل نمو في عامين، مدعومًا بتوسع الأنشطة الاقتصادية الرئيسية.

وأظهرت التقديرات أن الأنشطة غير النفطية سجلت نموًا بنسبة 4.6%، فيما نمت الأنشطة النفطية بنسبة 4.4%، وحققت الأنشطة الحكومية زيادة بنسبة 2.2% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2023. كما ارتفع الناتج المحلي الإجمالي المُعدَّل موسميًا بنسبة 0.3% مقارنةً بالربع الثالث من 2024، مما يعكس تحسنًا مستمرًا في الأداء الاقتصادي.

اختتام قمة الطاقة الأفريقية بإعلان دار السلام وتمويل يتجاوز 50 مليار دولار

اختتمت قمة الطاقة الأفريقية في دار السلام، تنزانيا، بمشاركة القادة الأفارقة، حيث تم تقديم أكثر من 50 مليار دولار لدعم الوصول إلى الطاقة في القارة. وأكد إعلان دار السلام للطاقة على أهمية معالجة فجوة الطاقة التي تؤثر على أكثر من 600 مليون شخص يفتقرون إلى الكهرباء.

وشدد القادة الأفارقة على توسيع الوصول إلى الطاقة، وتعزيز استخدام الطاقات المتجددة، وتنفيذ إصلاحات شاملة لضمان توفير كهرباء موثوقة ومستدامة لدعم النمو الاقتصادي وتحسين جودة الحياة وخلق فرص عمل. كما يأتي الإعلان ضمن مبادرة «مهمة 300»، التي تهدف إلى ربط 300 مليون أفريقي بالكهرباء بحلول عام 2030.

ويحدد الإعلان استراتيجيات لخفض تكاليف الكهرباء، وتقليل الاعتماد على الحطب، وزيادة إنتاج الطاقة النظيفة، مما يعزز الأمل في مستقبل مستدام للقارة. كما تعهد القادة بتوفير الطاقة الكهربائية بأسعار مناسبة خلال السنوات الخمس المقبلة، في خطوة تهدف إلى تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية شاملة في أفريقيا.

دوليا

«ديب سيك» الصيني يهز عرش عمالقة التكنولوجيا عالميًا

شهدت أسواق المال العالمية هزة قوية، الإثنين الماضي، بعد إطلاق روبوت الدردشة الصيني «ديب سيك»، الذي تفوق على تطبيقات الذكاء الاصطناعي المنافسة مثل «تشات جي بي تي» التابع لشركة أوبن إيه آي. وحقق التطبيق نجاحًا كبيرًا، حيث تصدّر قائمة التطبيقات المجانية الأكثر تحميلًا على كل من أندرويد وiOS.

أدى هذا التفوق إلى تراجع أسهم كبرى شركات التكنولوجيا الأمريكية، حيث شهدت شركات مثل إنفيديا، مايكروسوفت، وميتا انخفاضات حادة في قيمتها السوقية. وكانت أكبر الخسائر من نصيب إنفيديا، التي فقدت 600 مليار دولار من قيمتها السوقية في يوم واحد، مسجلة أكبر خسارة يومية في تاريخ الأسواق المالية الأمريكية.

الفيدرالي الأمريكي يُبقي على أسعار الفائدة دون تغيير في أول اجتماعاته لعام 2025

قرر مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي الإبقاء على أسعار الفائدة المرجعية دون تغيير في أول اجتماعاته لعام 2025، حيث ثبت سعر الفائدة الرئيسي لليلة واحدة ضمن نطاق 4.25% - 4.50%، دون تقديم إشارات واضحة حول توقيت تخفيض تكاليف الاقتراض، في ظل تراجع معدل البطالة واستمرار النمو الاقتصادي، وارتفاع التضخم بوتيرة تفوق المعدل المستهدف البالغ 2%.

وأوضحت لجنة السوق المفتوحة في بيانها أن النشاط الاقتصادي يواصل التوسع بقوة، بينما ظل معدل البطالة مستقرًا عند مستويات منخفضة، مع استمرار قوة سوق العمل. وأضافت اللجنة أنها ستقوم بتقييم دقيق للبيانات الاقتصادية والتوقعات والمخاطر قبل اتخاذ أي تعديلات إضافية على السياسة النقدية، مما يشير إلى نهج حذر في قراراتها المستقبلية بشأن أسعار الفائدة.

الناتج المحلي الإجمالي للاتحاد الأوروبي ينمو بنسبة 0.1% في الربع الأخير من 2024

سجّل الناتج المحلي الإجمالي المعدل في منطقة اليورو استقرارًا، بينما ارتفع بنسبة 0.1% في الاتحاد الأوروبي خلال الربع الأخير من عام 2024 مقارنة بالربع السابق، وفقًا لبيانات مكتب الإحصائيات الأوروبي (يوروستات).

وأظهرت البيانات أن الناتج المحلي الإجمالي في الربع الثالث من 2024 قد نما بنسبة 0.4% في كل من منطقة اليورو والاتحاد الأوروبي. أما على أساس النمو السنوي لعام 2024، فقد ارتفع الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 0.7% في منطقة اليورو و0.8% في الاتحاد الأوروبي، وفقًا للتقديرات الأولية المستندة إلى البيانات المعدلة ربع السنوية.

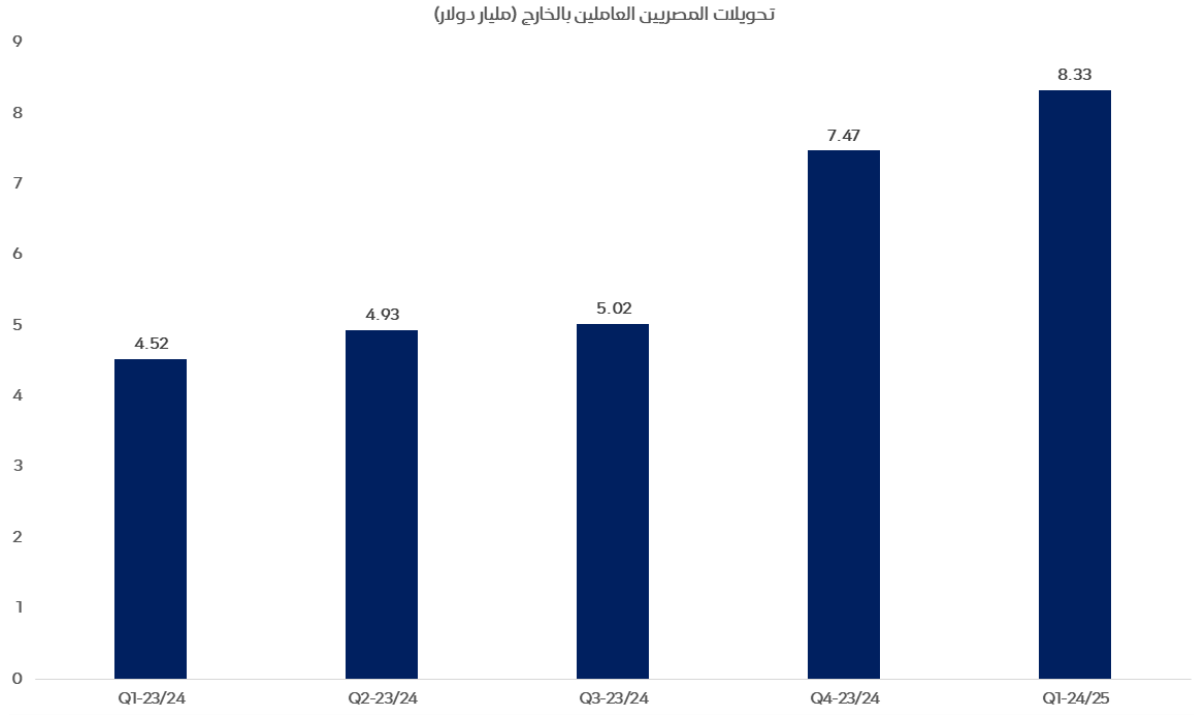
المركزي الروسي يرفع سعر الدولار واليورو ويخفض اليوان مقابل الروبل

أعلن البنك المركزي الروسي عن تعديل أسعار صرف العملات الأجنبية أمام الروبل، حيث رفع سعر صرف الدولار الأمريكي بمقدار 4.68 كوبيكات ليصل إلى 98.012 روبل، كما زاد سعر صرف اليورو بمقدار 80.84 كوبيكًا ليبلغ 102.4041 روبل. وفي المقابل، خفض البنك سعر صرف اليوان الصيني بمقدار 8 كوبيكات ليصل إلى 13.3817 روبل، مقارنة بالأسعار الرسمية المسجلة في اليوم السابق.

.. معلومة مصورة

تُعد تحويلات المصريين العاملين بالخارج أحد أهم مصادر النقد الأجنبي في مصر، حيث تسهم بشكل مباشر في دعم ميزان المدفوعات، وتعزيز احتياطي النقد الأجنبي، مما يساعد على استقرار سعر الصرف وتلبية احتياجات الاستيراد. كما تُشكل هذه التحويلات رافدًا أساسيًا للإنفاق الأسري، مما يعزز القوة الشرائية للمواطنين، ويدعم القطاعات الاقتصادية المختلفة مثل الإسكان، والتعليم، والرعاية الصحية.

شهدت تحويلات المصرين العاملين بالخارج ارتفاع بنسبة 84.3% في الربع الأول من عام 25/24 مقابل نفس الربع من العام الماضي، حيث بلغت 8.33 مليار دولار للربع الاول من عام 25/24 مقابل 4.52 مليار دولار للربع الأول من عام 24/23.



2024*: بيانات شهر نوفمبر 2024

مصدر البيانات: البنك المركزي المصري تقرير شهر نوفمبر 2024

.. مقالات تحليلية

REITs: أداة مالية تعيد رسم ملامح الاستثمار العقاري

أحمد بيومي
نائب رئيس وحدة الاقتصاد ودراسات الطاقة بالمركز المصري للفكر والدراسات الاستراتيجية

في مايو 2024، عقد رئيس مجلس الوزراء المصري اجتماعًالمتابعة ملفات تصدير العقار وتفعيل صناديق الاستثمار العقاري. تم خلال الاجتماع مناقشة سبل تعزيز دور هذه الصناديق في دعم القطاع العقاري وتوفير التمويل اللازم للمشروعات، مع التأكيد على ضرورة إزالة العقبات التشريعية والإجرائية التي قد تعرقل نموها، وفي يوليو 2024 ناقش مجلس الشيوخ تعديلًا لقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992، بهدف تحسين الإطار التنظيمي لصناديق الملكية الخاصة وصناديق الاستثمار العقاري. تضمنت التعديلات المقترحة السماح لهذه الصناديق باتخاذ شكل شركة التوصية البسيطة أو الشركة ذات المسؤولية المحدودة، مما يوفر مرونة أكبر في هيكلتها وإدارتها، فما هي صناديق الاستثمار العقاري وما هو حجمها وتطور ادائها بمصر والمنطقة.

صناديق الاستثمار العقاري (REITs) هي شركات استثمارية تجمع رؤوس أموال المستثمرين لشراء وإدارة العقارات المدرة للدخل، مثل المكاتب والمباني التجارية والفنادق والمنشآت الصناعية. تتيح هذه الصناديق للمستثمرين فرصة الاستثمار في العقارات دون الحاجة إلى امتلاكها مباشرة، حيث يتم تداول أسهمها في البورصات، مما يوفر سيولة عالية وسهولة في الدخول والخروج من السوق، تتميز صناديق REITs المتداولة بأنها توفر شفافية أكبر وسيولة مرتفعة نظرًا لإدراجها في الأسواق المالية، بينما الصناديق غير المدرجة تكون أقل سيولة وتتطلب وقتًا أطول للتخارج. كما أن الاستثمار في صناديق REITs متاح للأفراد برأس مال أقل، في حين أن الصناديق غير المدرجة غالبًا ما تستهدف المستثمرين المؤسسيين أو ذوي الملاءة المالية العالية.

نشأت الصناديق

نشأت صناديق الاستثمار العقاري (REITs) في الولايات المتحدة عام 1960 بعد إقرار الكونغرس قانونًا يسمح للأفراد بالاستثمار في العقارات المدرة للدخل دون الحاجة إلى امتلاكها مباشرة، مما جعل الاستثمار العقاري أكثر سهولة على غرار الأسهم والسندات. بعد نجاح النموذج الأمريكي، تبنته دول أخرى مثل هولندا (1969)، أستراليا (1971)، وكندا (1993)، وأصبحت هذه الصناديق متاحة اليوم في أكثر من 40 دولة، اليوم، تمتلك الولايات المتحدة حاليًا 190 صندوق REITs بقيمة 1.3 تريليون دولار، بينما تمتلك كندا 48 صندوقًا بقيمة 78.3 مليار دولار. في أوروبا، تم تقديم صناديق REITs في المملكة المتحدة عام 2007، حيث ارتفع عددها إلى 53 صندوقًا بحلول 2022 برأس مال سوقي قدره 83.5 مليار دولار. رغم التحديات الاقتصادية مثل أزمة الطاقة وجائحة كوفيد-19، يستمر نمو هذا القطاع عالميًا، مع توقعات بمعدل نمو 5.70% سنويًا بين 2024 و2029.

بدأ انتشار صناديق الاستثمار العقاري (REITs) في الشرق الأوسط منذ أواخر التسعينيات، حيث تم إطلاق أول صندوق في مصر عام 1999 تحت اسم «صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر» برأس مال 200 مليون جنيه مصري. في السعودية، شهدت هذه الصناديق تطورًا كبيرًا، حيث تم إطلاق أول صندوق استثمار عقاري متداول في 2016، مما جعل المملكة واحدة من أبرز الأسواق الرائدة في هذا المجال مع زيادة عدد الصناديق المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

فـي الإمـارات، تُعـد دبـي مـن الأسـواق الرائـدة، حيـث تـم إطلاق «صنـدوق الإمارات ريـت» كأول صنـدوق اسـتثمار عقـاري متوافـق مـع الشـريعة الإسلاميـة فـي 2010، وتـم إدراجـه فـي بورصـة ناسـداك دبـي عـام 2014. كمـا شـهدت دبـي تطـورًا فـي منصـات الاسـتثمار العقـاري الرقميـة مثـل منصـة «سـتيك» (Stake)، التـي توفـر فـرص اسـتثمارية بحـد أدنـى منخفـض، ممـا يسـهل وصـول المسـتثمرين الأفـراد إلـى السـوق العقـاري.

شـهدت صناديـق الاسـتثمار العقـاري (REITs) نمـوًا عالميًـا ملحوظًـا، حيـث بلغـت قيمتهـا السـوقية 3.9 تريليـون دولار فـي عـام 2023، مـع توقعـات بوصولهـا إلـى 4.8 تريليـون دولار بحلـول 2030. فـي أوروبـا، تنمـو هـذه الصناعـة بمعـدل 5.70% سـنويًا، مـع تزايـد عـدد الصناديـق وحجـم رؤوس الأمـوال المسـتثمرة. فـي المملكـة المتحـدة، ارتفـع عـدد صناديـق الاسـتثمار العقـاري إلـى 53 صندوقًـا بحلـول يونيـو 2022، بإجمالـي رأس مـال سـوقي قـدره 83.5 مليـار دولار. .

نماذج الصناديق العقارية عالميا

تتنـوع صناديـق الاسـتثمار العقـاري (REITs) عالميًـا حسـب هيكلتهـا التنظيميـة ونـوع الأصـول التـي تسـتثمر فيهـا، ممـا يجعلهـا أداة اسـتثمارية مرنـة تلبـي احتياجـات المسـتثمرين المختلفيـن. تشـمل الصناديـق المتداولـة، التـي تُـدرج فـي البورصـات مثـل NYSE وLSE وتـداول السـعودية، وتتميـز بسـيولة عاليـة، بينمـا الصناديـق غيـر المتداولـة لا تُـدرج فـي الأسـواق الماليـة، مـا يجعلهـا أقـل سـيولة ولكنهـا توفـر عائـدات طويلـة الأجـل.

هنـاك أيضًـا الصناديـق الخاصـة، التـي تسـتهدف المسـتثمرين المؤسسـيين وأصحـاب الثـروات الكبيـرة، وتتمتـع بمرونـة اسـتثمارية أكبـر، بالإضافـة إلـى الصناديـق المملوكـة للحكومـات التـي تركـز علـى تمويـل مشـاريع البنيـة التحتيـة مثـل صنـدوق مصـر السـيادي. كمـا توجـد الصناديـق الإسلاميـة، التـي تلتـزم بأحـكام الشـريعة الإسلاميـة مثـل Emirates REIT.

إضافـة إلـى ذلـك، هنـاك الصناديـق العقاريـة المتخصصـة، التـي تسـتثمر فـي قطاعـات محـددة مثـل المبانـي المكتبيـة (Boston Properties)، مراكـز التسـوق (Simon Property Group)، المرافـق الصناعيـة (Prologis)، العقـارات السـكنية (Equity Residential)، والرعايـة الصحيـة (Ventas Inc.).

تشـمل الفئـات الأخـرى الصناديـق العالميـة، التـي تسـتثمر فـي عقـارات متعـددة الـدول مثـل Brookfield Asset Management (كنـدا) وGoodman Group (أسـتراليا)، إضافـة إلـى الصناديـق الهجينـة، التـي تجمـع بيـن الاسـتثمار المباشـر فـي العقـارات وإقـراض الشـركات العقاريـة، ممـا يوفـر تنوعًـا فـي العوائـد بيـن الدخـل الثابـت والعوائـد المتغيـرة.

أداء الصناديق العقارية

شـهدت الصناديـق العقاريـة (Real Estate Investment Trusts - REITs) نمـوًا ملحوظًـا علـى مسـتوى العالـم خلال السـنوات الأخيـرة، حيـث أصبحـت أداة اسـتثمارية جذابـة للمسـتثمرين الباحثيـن عـن عوائـد دوريـة وعائـدات رأسـمالية محتملـة. وفقًـا لبيانـات مـن EPRA

(الجمعية الأوروبية للصناديق العقارية)، بلغت القيمة السوقية الإجمالية للصناديق العقارية العالمية حوالي 2 تريليون دولار أمريكي بحلول نهاية عام 2022. وتعد الولايات المتحدة أكبر سوق للصناديق العقارية، حيث تمثل حوالي 65% من إجمالي القيمة السوقية العالمية، تليها آسيا بنسبة 20%، ثم أوروبا بنسبة 10%.

فيما يتعلق بالأداء، حققت الصناديق العقارية العالمية عوائد سنوية مركبة تتراوح بين 8% إلى 12% خلال العقد الماضي، وفقًا لتقارير S&P Global Market Intelligence. ومع ذلك، تأثر أداء هذه الصناديق بالتقلبات الاقتصادية العالمية، مثل ارتفاع أسعار الفائدة وتأثيرات جائحة كوفيد- 19، مما أدى إلى تراجع بعض القطاعات مثل المكاتب والفنادق، بينما شهدت قطاعات مثل المستودعات اللوجستية والعقارات السكنية نموًا قويًا.

في منطقة الشرق الأوسط، بدأت الصناديق العقارية تكتسب زخمًا كبيرًا كأداة استثمارية، خاصة في دول مثل المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. وفقًا لتقرير صادر عن Knight Frank، بلغت القيمة السوقية الإجمالية للصناديق العقارية في الشرق الأوسط حوالي 15 مليار دولار أمريكي في عام 2022، مع توقعات بنموها إلى 25 مليار دولار بحلول عام 2025.

في المملكة العربية السعودية، تعد الصناديق العقارية جزءًا رئيسيًا من رؤية 2030، حيث تم إطلاق عدة صناديق عقارية مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). ومن أبرزها صندوق «الراجحي العقاري» و**»صندوق الجزيرة العقاري»**، حيث بلغت القيمة السوقية الإجمالية للصناديق العقارية السعودية حوالي 7 مليارات دولار في عام 2022. وقد حققت

هـذه الصناديـق عوائـد توزيعـات سـنوية تتـراوح بيـن 5% إلـى 8%، وفقًـا لبيانـات مـن تـداول السـعودية.

أمـا عـن مصـر فقـد شـهدت الصناديـق العقاريـة فـي مصـر تطـورًا ملحوظًـا خلال السـنوات الأخيـرة، حيـث أصبحـت أداة اسـتثمارية جذابـة للمسـتثمرين المحلييـن والدولييـن. وفقًـا لبيانـات مـن هيئـة الرقابـة الماليـة المصريـة، بلغـت القيمـة السـوقية الإجماليـة للصناديـق العقاريـة المصريـة حوالـي 10 مليـارات جنيـه مصـري (مـا يعـادل حوالـي 320 مليـون دولار أمريكـي) بحلـول نهايـة عـام 2022. وعلـى الرغـم مـن أن هـذا الحجـم لا يـزال متواضعًـا مقارنـة بأسـواق أخـرى فـي المنطقـة، إلا أن القطـاع يشـهد نمـوًا مطـردًا مـع زيـادة الوعـي بأهميـة الصناديـق العقاريـة كأداة اسـتثمارية.

فـي الإمـارات العربيـة المتحـدة، شـهدت الصناديـق العقاريـة أيضًـا نموًا ملحوظًـا، خاصـة فـي دبـي وأبوظبـي. صنـدوق «إنهانـس» العقـاري، علـى سـبيل المثـال، حقـق عوائـد توزيعـات سـنوية بلغـت 6.5% فـي عـام 2022، وفقًـا لتقاريـر سـوق دبـي المالـي. كمـا تـم إطلاق عـدة صناديـق جديـدة خلال العـام الماضـي، ممـا يعكـس الثقـة المتزايـدة فـي هـذا القطـاع.

سوق الصناديق بمصر

شـهدت صناديـق الاسـتثمار العقـاري فـي مصـر تطـورًا ملحوظًـا خلال السـنوات الأخيـرة، حيـث تـم إطلاق عـدة صناديـق تهـدف إلـى تعزيـز الاسـتثمار فـي القطـاع العقـاري وتوفيـر فـرص للمسـتثمرين الأفـراد والمؤسسـات. ومـن أبـرز هـذه الصناديق صنـدوق المصريين للاسـتثمار

العقاري، الذي يُعتبر أول صندوق استثمار عقاري في مصر ويعمل تحت إشراف الهيئة العامة للرقابة المالية. يبلغ إجمالي أصوله 2.5 مليار جنيه مصري، موزعة على 250 مليون وثيقة بقيمة 10 جنيهات لكل وثيقة، مع خطط مستقبلية لزيادة حجمه إلى 10 مليارات جنيه.

من بين الصناديق المهمة أيضًا، صندوق استثمار مصر العقاري 1، الذي تم إطلاقه بالتعاون بين بنك مصر بنك القاهرة، شركة مصر القابضة للتأمين، وشركة أليانز للتأمين. يركز هذا الصندوق على استثمار الأصول التجارية ذات العائد الدوري، مع توزيع المخاطر على العقارات المملوكة، وهو جزء من سلسلة صناديق استثمارية يعتزم إطلاقها في المستقبل.

إضافة إلى ذلك، يلعب صندوق مصر السيادي دورًا مهمًا في تطوير الأصول والموارد غير المستغلة بالتعاون مع القطاع الخاص، بهدف تحقيق التنمية المستدامة. تشمل مجالات استثماره الخدمات المالية، التحول الرقمي، البنية التحتية، الخدمات الصحية، الصناعات الدوائية، السياحة، الاستثمار العقاري، وتطوير الآثار، ما يجعله أحد أهم الأدوات الاستثمارية الداعمة للاقتصاد المصري، أما صندوق الاستثمار العقاري بقيادة «ريدكون بروبيرتز»، فهو مبادرة جديدة تتولى إدارتها شركة «البركة كابيتال» بالتعاون مع تحالف استثماري يضم عدة شركات ومؤسسات مالية وبنوك. يبلغ حجمه المبدئي أكثر من مليار جنيه مصري، ويركز على إدارة المباني الإدارية والوحدات التجارية المدرة للعائد الإيجاري، مع التركيز على المشروعات المتميزة في شرق القاهرة.

عوائد الاستثمار بالصناديق العقارية

تُعتبر صناديق الاستثمار العقاري (REITs) فرصة مثالية للأفراد الذين يرغبون في الاستثمار في العقارات دون الحاجة إلى امتلاك وإدارة العقارات بشكل مباشر. توفر هذه الصناديق إمكانية الاستثمار بمبالغ صغيرة نسبيًا مقارنة بشراء العقارات التقليدية، مما يجعلها خيارًا متاحًا للمستثمرين الأفراد الذين يبحثون عن تنويع محافظهم الاستثمارية دون تحمل أعباء التمويل العقاري أو تكاليف الصيانة والإدارة. بالإضافة إلى ذلك، توفر هذه الصناديق مرونة عالية من حيث إمكانية شراء وبيع الوحدات بسهولة، خاصة إذا كانت الصناديق مدرجة في البورصات المالية، مما يمنح المستثمرين سيولة لا تتوفر عادةً عند الاستثمار المباشر في العقارات.

إحدى المزايا المهمة لصناديق الاستثمار العقاري هي التنويع الاستثماري، حيث تستثمر هذه الصناديق في مجموعة واسعة من الأصول العقارية، مثل المباني التجارية، والمكاتب، والمراكز التجارية، والمجمعات السكنية، والمرافق الصحية، والمستودعات الصناعية. هذا التنويع يساعد في تقليل المخاطر مقارنة بامتلاك عقار واحد فقط، حيث يمكن أن يؤثر التباطؤ في قطاع معين على العقارات الفردية، بينما تحافظ الصناديق على توازن استثماري عبر مختلف القطاعات العقارية.

أما عن العوائد، فتعد التوزيعات النقدية من أبرز العوائد التي يمكن للمستثمرين تحقيقها من صناديق الاستثمار العقاري، حيث تلتزم معظم هذه الصناديق بتوزيع نسبة كبيرة من أرباحها (عادةً

90% أو أكثر في بعض الدول) على المستثمرين على شكل توزيعات دورية. هذه التوزيعات تجعل صناديق الاستثمار العقاري خيارًا جذابًا للأفراد الباحثين عن تدفقات نقدية منتظمة، مثل المتقاعدين أو المستثمرين الراغبين في تحقيق دخل ثابت دون المخاطرة العالية المرتبطة بالأسواق المالية الأخرى.

إلى جانب التوزيعات النقدية، يستفيد المستثمرون أيضًا من نمو رأس المال، حيث يمكن أن ترتفع قيمة وحدات الصناديق العقارية بمرور الوقت نتيجة لزيادة قيمة الأصول العقارية التي تستثمر فيها الصناديق. مع مرور الوقت، تؤدي استثمارات الصناديق في عقارات ذات عوائد إيجارية مرتفعة أو تطوير مشاريع جديدة إلى ارتفاع قيمة أصولها، مما ينعكس إيجابيًا على قيمة استثمارات الأفراد فيها.

علاوةً على ذلك، تُعتبر صناديق الاستثمار العقاري وسيلة تحوط ضد التضخم، حيث تميل العقارات إلى الارتفاع في القيمة مع ارتفاع التضخم، كما أن العقود الإيجارية غالبًا ما تتضمن زيادات دورية في الإيجار، مما يحافظ على القوة الشرائية للعوائد الاستثمارية.

بشكل عام، تمنح صناديق الاستثمار العقاري الأفراد فرصة لتنويع استثماراتهم، وتحقيق عوائد دورية، والاستفادة من نمو الأصول العقارية، مما يجعلها واحدة من أفضل الأدوات الاستثمارية للراغبين في تحقيق استقرار مالي على المدى الطويل.

المرحلة الثانية لممر الصين-باكستان الاقتصادي
تسريع انتقال الطاقة الخضراء

د. أحمد سلطان
دكتور مهندس متخصص في شؤون النفط والطاقة

يُعد مشروع الممر الاقتصادي بين الصين وباكستان أحد أبرز المبادرات الاقتصادية في منطقة جنوب آسيا، ويهدف إلى تعزيز التعاون بين البلدين في مختلف المجالات، بما في ذلك البنية التحتية والطاقة والتجارة. ومع تطور هذا المشروع في مرحلته الثانية، أصبحت قضية الانتقال إلى الطاقة الخضراء جزءًا أساسيًا من أجندته الاستراتيجية. إذ يتطلب التحدي العالمي المتمثل في التغير المناخي تحولات كبيرة في مصادر الطاقة، وهذا ما يستدعي تحولًا عاجلًا نحو مصادر الطاقة المتجددة والمستدامة.

المصدر
الباحث / بيانات مُعلنة

إن تسريع انتقال الطاقة الخضراء ضمن المرحلة الثانية من الممر يشكل خطوة محورية نحو تحقيق أهداف التنمية المستدامة في باكستان والصين على حد سواء. من خلال تعزيز استخدام الطاقة الشمسية، وطاقة الرياح، والطاقة المائية، وابتكار تقنيات الطاقة النظيفة، يمكن تقليل الاعتماد على الوقود الأحفوري، وبالتالي تقليل الانبعاثات الكربونية وتحقيق استدامة بيئية. إضافة إلى ذلك، فإن الاستثمار في هذه القطاعات سيعزز من توفير فرص العمل ويعزز الاستقرار الاقتصادي على المدى الطويل.

كما أن الشراكات بين القطاعين العام والخاص، إلى جانب الدعم الحكومي والتعاون المستمر بين الوزارات المعنية في كلا البلدين، ستكون أساسية لتحقيق هذا التحول. إن توافر بيئة تنظيمية محفزة للاستثمار في الطاقة المتجددة وتوفير الحوافز اللازمة للمستثمرين سيعزز من نجاح هذا الانتقال. وبالتالي، يتيح الممر فرصة كبيرة لتسريع التحول نحو الطاقة الخضراء، بما يعود بالنفع على البيئة والاقتصاد والمجتمعات المحلية.

في المرحلة الأولى من ممر الصين-باكستان الاقتصادي، تم استثمار حوالي 34 مليار دولار أمريكي في قطاع الطاقة، والذي يشمل مشاريع مثل الفحم، والغاز الطبيعي المسال، والطاقة الكهرومائية، والطاقة النووية، والطاقة الشمسية، ومزارع الرياح. مع استثمار تقديري قدره 15 مليار دولار أمريكي (8020 ميجاوات، خط نقل عالي الجهد المباشر واحد)، تم إتمام 14 مشروعًا للطاقة، ويوجد مشروعان تحت الإنشاء باستثمار تقديري قدره 2.5 مليار دولار

أمريكي (1184 ميجاوات)، والمشاريع المتبقية في مراحل التخطيط. في عام 2023، بلغت استثمارات الصين في الطاقة الخضراء 7.9 مليار دولار أمريكي، ما يعادل 28% من مشاركتها في قطاع الطاقة، مع استثمار إضافي قدره 1.6 مليار دولار أمريكي (6%) في الطاقة الكهرومائية. وهذا يعد السنة الأكثر «خضرة» منذ انطلاق مبادرة الحزام والطريق في عام 2013. تهدف باكستان، التي تتمتع بإمكانات كبيرة في الرياح والطاقة الشمسية، إلى زيادة حصتها من الطاقة المتجددة من أقل من 5% إلى 30% بحلول عام 2030، باستخدام الخبرات الصينية كما هو موضح في سياستها للطاقة البديلة والمتجددة لعام 2019.

مشروعات الطاقة في ظل ممر الصين-باكستان الاقتصادي:

تهدف المشاريع تحت ممر الصين-باكستان الاقتصادي إلى إضافة كمية كبيرة من الكهرباء إلى الشبكة الوطنية، بقدرة إجمالية تبلغ حوالي 17,000 ميجاوات من خلال مصادر متنوعة بما في ذلك الفحم والرياح والطاقة الشمسية والطاقة الكهرومائية. تمتلك محطات توليد الطاقة بالفحم في الممر قدرة إجمالية تقدر بحوالي 4320 ميجاوات بتكلفة تقديرية تبلغ 5.8 مليار دولار أمريكي عبر مختلف المحافظات في باكستان. في عام 2024، قامت الشركات الصينية بتطوير وحدة جديدة لمحطة توليد طاقة بالفحم بقدرة 380 ميجاوات، كما وافقت الحكومة السابقة لباكستان على بناء محطة طاقة بالفحم بقدرة 300 ميجاوات في جوادر، ليتم إنشاؤها بواسطة الصين. أيضًا، هناك بعض المشاريع الأخرى قيد النظر مثل مشروع كوهالا للطاقة الكهرومائية بقدرة 1124 ميجاوات،

ومشـروع أزاد باتـان للطاقـة الكهرومائيـة بقـدرة 700.7 ميجـاوات، ومشـروع طاقـة الريـاح كاشـو بقـدرة 50 ميجـاوات، ومشـروع طاقـة الريـاح الغربـي (خـاص) بقـدرة 50 ميجـاوات.

المصدر

الباحث/ بيانات مُعلنة

سوق التمويل الأخضر في الصين:

تسـاهم هـذه التحـولات فـي الاقتصـاد منخفـض الكربـون فـي تعزيـز التنميـة المسـتدامة فـي الصيـن، حيـث تلتـزم الحكومـة الصينيـة بتوفيـر التمويـل اللازم لمشـاريع الطاقـة المتجـددة. فـي إطـار الحـزام والطريـق، تسـعى الصيـن إلـى زيـادة مشـاركتها فـي أسـواق الطاقـة النظيفـة عالميًـا. فـي عـام 2022، وصلـت اسـتثمارات الصيـن فـي الطاقـة المتجـددة إلـى حوالـي 50% مـن إجمالـي اسـتثمارات الطاقـة، مقارنـة بـ

32% في 2020، مما يبرز التحول الكبير نحو الطاقة النظيفة.

عند الانتقال نحو هذا النموذج، ستكون سوق التمويل الأخضر في الصين حاسمة في تسريع التنمية الصناعية وتوفير البنية التحتية اللازمة لدعم هذا التحول في قطاع الطاقة. تساعد الصين في تعزيز دعم هذا النمو من خلال تمويل مشاريع الطاقة المتجددة مثل الطاقة الشمسية وطاقة الرياح، مع التركيز على تحفيز الاستثمارات في الصناعات ذات الانبعاثات الكربونية المنخفضة، وكذلك تسريع خطط التحول الصناعي. وتظهر البيانات أن ما يقرب من 59% من سندات التمويل الأخضر في الصين تم إصدارها لدعم مشاريع الطاقة المتجددة منذ عام 2016، بما في ذلك الطاقة الشمسية وطاقة الرياح.

مشروع الممر الاقتصادي بين الصين وباكستان سيعزز التجارة الثنائية بين الصين والشرق الأوسط

إن منطقة الشرق الأوسط هي أكبر مورد للنفط الخام والغاز الطبيعي إلى الصين، وفي الوقت الحاضر، يتم نقل هذه الموارد بشكل رئيسي عن طريق الطرق البحرية إلى شرق الصين، حيث توجد معظم أنشطتها الصناعية. وبمجرد إنشاء السكك الحديدية وخطوط الأنابيب الخاصة بممر الصين الاقتصادي، سيكون من المجدي اقتصاديًا نقل السلع الأساسية، مثل النفط والغاز الطبيعي، إلى ميناء جوادر، ومن هناك إلى غرب الصين. كما يتوافق المشروع مع استراتيجية تنمية غرب الصين للحكومة الصينية، والتي تدعو إلى نقل بعض الأنشطة الصناعية كثيفة الطاقة من المناطق الشرقية المكتظة بالسكان إلى المقاطعات الغربية (بالقرب من باكستان). ستكون تكلفة نقل منتجات الطاقة هذه إلى المناطق

الغربية في الصين من خلال ممر الصين الاقتصادي أقل من استخدام الطريق البحري الحالي عبر المحيط الهندي إلى الساحل الشرقي للصين، يليه نقل بري (بالأنابيب والسكك الحديدية) إلى المناطق الغربية.

الاستفادة من التمويل الأخضر في الصين: الفرص والتحديات لباكستان في ضوء ممر الصين-باكستان الاقتصادي

مع تطور المرحلة الثانية من ممر الصين-باكستان الاقتصادي، يُتاح لباكستان فرصة للاستفادة من التمويل الأخضر الذي تقدمه الصين لدعم تحولها نحو الطاقة المتجددة والمستدامة. في حين أن مشاريع الممر كانت أساسية في معالجة أزمة الطاقة في باكستان، إلا أن الفحم ما زال يُشكل الجزء الأكبر من قدرة توليد الكهرباء في البلاد، حيث يمثل حوالي 80.3% من إجمالي القدرة التوليدية للطاقة في إطار مشاريع الممر، هذا الاعتماد على الفحم كان يُعتبر ضروريًا لتحقيق أمن الطاقة في باكستان، حيث يساعد الفحم في توفير الطاقة اللازمة للنمو الصناعي والاقتصادي.

مع ذلك، هناك تحول تدريجي في السياسات، حيث تعمل الحكومة الباكستانية على تقليل الاعتماد على الفحم والانتقال إلى مصادر طاقة أكثر استدامة مثل الطاقة الشمسية، والرياح، والطاقة الكهرومائية. كما تُبذل جهود منسقة لتوجيه الاستثمارات نحو مشاريع الطاقة المتجددة، وتحقيق التوازن بين تأمين احتياجات الطاقة الحالية والتوجه نحو مستقبل أكثر استدامة بيئيًا. يتيح التمويل الأخضر من الصين فرصة لباكستان لتنفيذ هذه المشاريع البيئية، بما في ذلك تطوير بنيتها التحتية للطاقة المتجددة، مع الاستفادة من الخبرة الصينية في هذا المجال.

لتنويع مصادر الطاقة، يركز أكثر من 50% من المشاريع الجديدة للممر على الطاقة المتجددة والطاقة الكهرومائية. وهذا يتماشى مع شراكة الاستثمار والتمويل الأخضر الصينية، التي تم الإعلان عنها في المنتدى الثالث لمبادرة الحزام والطريق. وقد تعهد الرئيس الصيني بتخصيص 100 مليار دولار سنويًا لتمويل انتقال الطاقة النظيفة بين الدول المشاركة في مبادرة الحزام والطريق.

تتطلب عملية انتقال الطاقة في باكستان 115.7 مليار دولار، من بينها 15.12 مليار دولار و 20.5 مليار دولار لمشاريع الطاقة الشمسية وطاقة الرياح على التوالي. يمكن سد فجوة التمويل هذه من خلال استثمارات من القطاع الخاص الصيني، ضمن إطار المرحلة الثانية من ممر الصين-باكستان الاقتصادي، حيث كانت المرحلة الأولى أكثر تركيزًا على التعاون بين الحكومات، بينما تقوم المرحلة الثانية من الممر على إطار التعاون بين الشركات.

علاوة على ذلك، فإن تحفيز التمويل للمستثمرين الصينيين في باكستان يواجه العديد من التحديات:

- محدودية الفرص الاستثمارية المحلية، مما يعيق التعاون وتنويع محفظات الاستثمار، فقلة الشركاء المحليين المؤهلين تحد من المبادرات الاستثمارية طويلة الأجل، مما يزيد من الاعتماد على الموارد الخارجية.
- الصعوبات في إدارة المعاملات بالعملات الأجنبية في باكستان تشكل عوائق، حيث تعرقل القيود التنظيمية والإجراءات البيروقراطية حركة رأس المال بشكل فعال.

- تضيف السياسات الضريبية الصارمة، التي تتميز بالتنظيمات المعقدة وارتفاع معدلات الضرائب، عبئًا ماليًا وحالة من عدم اليقين التشغيلي، مما يقوض ثقة المستثمرين.

- التغيرات المتكررة في سياسات الطاقة من الحكومة الفيدرالية وحكومات المقاطعات تقلل من ثقة المستثمرين من خلال خلق حالة من عدم اليقين في البيئة التنظيمية. تفتقر السياسة الحكومية إلى الوضوح، خاصة في تحديد صناع القرار الرئيسيين، مما يؤدي إلى الارتباك وتأخير الموافقات على المشاريع.

- تضيف العملية المعقدة للموافقة على مشاريع الطاقة المتجددة، إلى جانب القوانين والسياسات غير الواضحة، مزيدًا من عدم اليقين على الاستثمارات. كما أن نقص التحقيق وفهم خلفيات وخبرات المستثمرين الصينيين يعيق قدرة باكستان على جذب شراكات استثمارية مفيدة للطرفين.

الطريق إلى الأمام:

تحتاج باكستان إلى اتخاذ عدة خطوات لتسريع الاستثمارات في الطاقة المتجددة ولتعزيز الثقة بين المستثمرين الصينيين، من خلال:

- ضمان التناسق في السياسات والتنظيمات، حيث يجب على وزارة الطاقة أن تقود تطوير خطة شاملة لتطوير الطاقة المتجددة. يجب أن تشمل هذه الخطة الأطر التنظيمية والتدابير المالية، مع المشاركة الفعالة من السلطات المحلية.

- من الضروري ضمان التناسق في الأهداف المتعلقة بالطاقة المتجددة عبر السياسات المختلفة مثل سياسة الطاقة البديلة

والمتجـددة لعـام 2019، وخطـة التوسـيع المحتملـة للطاقـة الإنتاجيـة، والمسـاهمات المحـددة علـى المسـتوى الوطنـي، بمـا يضمـن التوافـق مـع إطـار تنظيمـي موحـد.

- ينبغـي إعـادة هيكلـة ديـون الممـر إلـى اسـتثمارات فـي المناطـق الاقتصاديـة الخاصـة وتسـهيل تبـادل الديـون للطاقـة الخضـراء، وذلـك بدعـم مـن وزارة التخطيـط والتنميـة والمبـادرات الخاصـة، ووزارة التجـارة، وجمهوريـة الصيـن الشـعبية، ولجنـة التنميـة الوطنيـة والإصـلاح الصينيـة، سيسـاعد ذلـك فـي معالجـة قضايـا الديـون المتزايـدة.

علاوة علـى ذلـك، فـإن وجـود إطـار سياسـة طويـل الأمـد واضـح وموجـز أمـر بالـغ الأهميـة لتوفيـر الاسـتقرار واليقيـن للمسـتثمرين، سـيؤدي ذلـك إلـى تقليـل المخاطـر وعـدم اليقيـن وتعزيـز ثقـة السـوق.

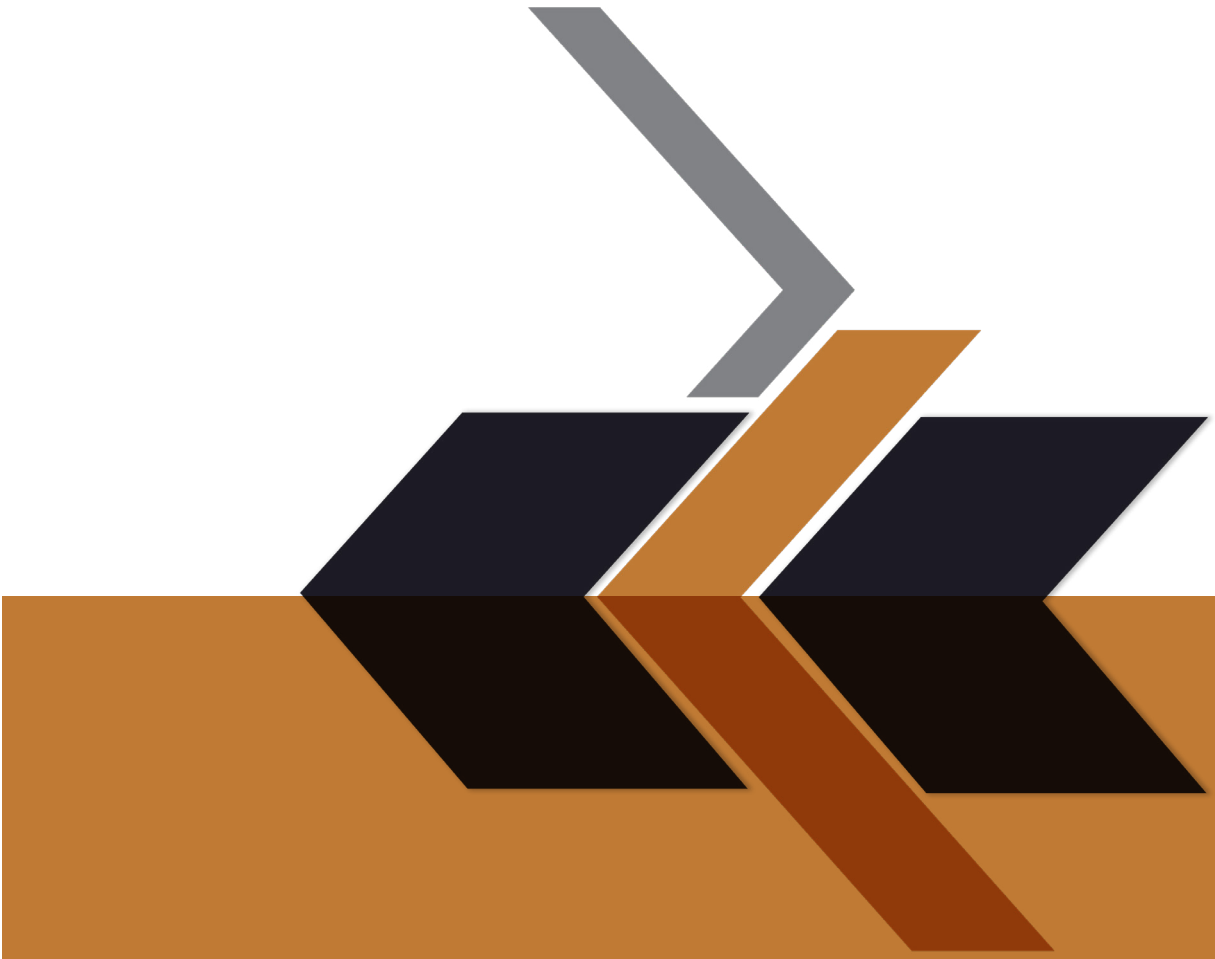
- إن إنشـاء شـراكات بيـن القطاعيـن العـام والخـاص لمشـاريع الطاقـة المتجـددة، وتعزيـز السياسـات التجاريـة التـي تدعـم اسـتيراد تقنيـات الطاقـة المتجـددة، وضمـان وجـود قنـوات اتصـال لضمـان الوضـوح والاتسـاق هـي خطـوات حيويـة.

- أن التعـاون بيـن الـوزارات المعنيـة، بمـا فـي ذلـك وزارة الطاقـة ووزارة التخطيـط والتنميـة والمبـادرات الخاصـة، والمجلـس الوطنـي للتنميـة والإصـلاح، أمـر ضـروري لضمـان النمـو المسـتدام والشـامل الـذي يقـوده مشـروع الممـر الاقتصـادي بيـن الصيـن وباكسـتان.

- يجـب إنشـاء قنـوات تواصـل مفتوحـة بيـن الهيئـات الحكوميـة والمطوريـن للمشـاريع لضمـان التوافـق حـول المواضيـع الحاسـمة مثـل الوضـع المالـي لشـركات توزيـع الكهربـاء، وأولويـات مشـاريع الطاقـة المتجـددة، وضمانـات الدفـع، والعقوبـات علـى التأخيـرات.

مجمل القول، على مدى العقد الماضي، لعب الممر الإقتصادي الصيني الباكستاني دورًا مهمًا في تغيير المشهد الإجتماعي والإقتصادي في باكستان، مساعدًا على تعزيز العلاقات التي وصفت بأنها صداقة وطيدة، كما يعتقد أن المشروع الرائد في إطار مبادرة الحزام والطريق هو نموذج للتنمية المستدامة. ومنذ عام 2013، سلط الممر الإقتصادي الصيني الباكستاني الضوء على التعاون في مجالات النقل والطاقة والصناعة.

وفي الأخير، إن مشروع الممر الاقتصادي بين الصين وباكستان من شأنه أن يعزز بشكل كبير قدرة الصين على توسيع علاقاتها الاقتصادية والاستراتيجية مع دول الشرق الأوسط الغنية بالطاقة. وعلى الرغم من العديد من التحديات والمخاطر، يبدو أن باكستان والصين ملتزمتان بمشروع الممر الاقتصادي بين الصين وباكستان، ومع دخول المرحلتين الثانية والثالثة من هذه المبادرة حيز التنفيذ في السنوات العشر المقبلة، فمن المرجح أن تشارك معظم دول الشرق الأوسط وتستفيد من شبكة النقل فيها، ومشروعات الطاقة الضخمة.



حقوق الطبع محفوظة للمركز المصري للفكر والدراسات الاستراتيجية

العنوان: 100 شارع الميرغني مصر الجديدة، القاهرة، مصر.

الهاتف: 20226905861+ - 20226905862+ - 20226905863+

البريد الإلكتروني: info@ecss.com.eg