



جريدة  
عالم المال

أسبوعية - اقتصادية - شاملة  
تصدر عن مؤسسة «عالم المال»  
للسحافة والطباعة والنشر  
«ش ٢٠٠٠»

رئيس مجلس الإدارة والتحرير  
أيسر الحامدي

رئيس التحرير

أشرف الحامدي

مشترف عام التحرير

محمد النجار

مسعد رئيس التحرير للمحتوى الرقمي

د. أحمد عبد الفتاح

رئيس التحرير التنفيذي

أرشد الحامدي

مدير التحرير

أسماء عبد الباري - هبة عبد الستار  
رشا يوسف - جمال الهواري  
على رضوان - شيرين نوار

هيئة التحرير

إيمان خيري - عبد المجيد عبد الله  
منار مختار - فريدة صلاح الدين  
مي أبو المجد - آية جمال  
محمد سلامة - زياد الحامدي

تصوير: كامل أمين الشعراوي  
إسلام أشرف

بوابة عالم المال الإخبارية

مدير تحرير

مي رفاعي

إشراف

مهنا الحامدي

إشراف الصفحات المتخصصة

عبلة السيد

الديسك المركزي

غادة نعيم - أحمد عبد العزيز

تصحيح لغوي:

شيماء عبد الرحيم

الإخراج الفني

هيثم السيد

يجي مجدي

التجهيزات الفنية

أحمد سيد

الإدارة والتحرير

١ ميدان موسى جلال - المهندسين

ت: ٣٣٠٥٢١١٤ - ٣٣٠٥٢١١٤

٣٣٠٥٢٦٦٦ - ٣٣٠٥٢٦٦٦

٣٣٣٣٣٥٥

فاكس: ٣٣٣٥٢٦٦١

أرقام الاشتراكات

فاكس: ٣٥٨٢٧٠٦

ت: ٣٥٨٠٦٤١٨ - ٣٥٨٠٦٤١٩

٣٥٨٠٦٤٢٠

التوزيع والاشتراكات

مؤسسة

أخبار اليوم

سج الوفاء

مدح الراوي

لدبابس فخري همام

## بنك saib يرفع العائد على شهادة «Prime» المتغيرة إلى عائد سنوي 19.5 % يصرف شهريا



والعمل أيضا على تعزيز ثقافة العمل التطوعي وترسيخ قيم التكافل المجتمعي.

كما حرص البنك على توفير عدد من الأطباء المتخصصين خلال فترات الحملة للإجابة عن مختلف الاستفسارات والتساؤلات المتعلقة بعملية التبرع بالدم، وتقديم التوعية الطبية اللازمة قبل التبرع، بما في ذلك شرح شروط التبرع وإجراءاته وفوائده الصحية، بما يضمن مشاركة آمنة وواعية ويشجع المزيد من العاملين على الإقبال على هذه المبادرة الإنسانية.

ويأتي رفع العائد على الشهادة في إطار حرص البنك على تقديم منتجات مصرفية متنوعة تلبي تطلعات العملاء، وتتميز من قدرتهم على تحقيق أفضل عائد على مدخراتهم، بما يدعم مكانة البنك في السوق المصرفية ويعزز من جاذبية أوعيته الادخارية.

**موظفو البنك يشاركون في اليوم العالمي للتبرع بالدم**

في حملة تهدف لتوفير مخزون آمن لدعم مرضى (الهيموفيليا) و(الثلاسيميا) وأمراض الدم الوراثية، وفي إطار التزامه المتواصل بدوره في دعم المجتمع وتعزيز ثقافة العطاء، نظم بنك saib حملة للتبرع بالدم

قرر بنك saib رفع عائد شهادة ادخار «Prime» المتغيرة إلى عائد سنوي 19.5% يصرف يوميا وذلك بدلا من 18%، و19.5% يصرف شهريا بدلا من 18.5%، وذلك وفقا للتغيرات في سعر الإيداع لدى البنك المركزي المصري.

وأوضح البنك أن شهادة «Prime» تأتي ضمن باقة الأوعية الادخارية التي يقدمها لعملائه الأفراد، بهدف توفير حلول استثمارية مرنة بعوائد تنافسية تتماشى مع التغيرات الاقتصادية واحتياجات المدخرين المختلفة.

وأشار إلى أن الشهادة تصدر لمدة ثلاث سنوات، بعد أدنى للشراء يبلغ 1000 جنيه مصري، وبفئات تبدأ من 1000 جنيه ومضاعفاتها، بما يتيح لشريحة واسعة من العملاء الاستفادة من مزاياها الادخارية.

وأضاف البنك أن الشهادة تتيح إمكانية الحصول على تمويل أو تسهيلات ائتمانية بضمونها وفقا للسياسات المعمول بها، إلى جانب إمكانية استرداد قيمتها بعد مرور 6 أشهر من تاريخ الإصدار، طبقا للشروط والأحكام المنظمة.

## مؤسسة البنك التجاري الدولي وبنك الكساء المصري يوقعان اتفاقية لتوفير 125 ألف طقم ملابس للأطفال الأكثر احتياجا



وأشارت إلى أن مساهمة المؤسسة في تمويل المبادرة تسهم في توسيع نطاق المستفيدين والوصول إلى المزيد من الأطفال في المحافظات المستهدفة، بما يعزز من الأثر المجتمعي للحملة ويديم جهود توفير حياة كريمة للأطفال الأولى بالرعاية.

وتعكس هذه الاتفاقية استمرار التعاون المثمر بين مؤسسة البنك التجاري الدولي (CIB Foundation) وبنك الكساء المصري، حيث ساهمت المؤسسة منذ عام 2018 في تمويل توزيع أكثر من 650 ألف طقم ملابس وأحذية إجمالي تجاوز 142.2 مليون جنيه مصري، استفاد منها مئات الآلاف من الأطفال في مختلف محافظات الجمهورية.

المؤسسة، وإبريني صفوت مخطط أول البرامج بالمؤسسة.

كما حضر من جانب بنك الكساء المصري غادة والتي رئيس مجلس أمناء مؤسسة بنك الكساء المصري، والدكتور معز الشهدي نائب رئيس مجلس الأمناء، والمهندس وائل علما مؤسس بنك الكساء المصري، وكريم طه أمين الصندوق، وسيد أبو القمصان، ومثال علما عضوا مجلس الأمناء.

وفي هذا السياق، قال هشام عز العرب: «تؤمن المؤسسة بأهمية بناء شراكات استراتيجية مع مؤسسات المجتمع المدني القادرة على إحداث أثر حقيقي ومستدام في حياة

في إطار التزامها المستمر بدعم الفئات الأولى بالرعاية وتعزيز جهود الحماية الاجتماعية في مختلف أنحاء الجمهورية، وقعت مؤسسة البنك التجاري الدولي (CIB Foundation) اتفاقية تعاون مع بنك الكساء المصري لتمويل توزيع 125 ألف طقم ملابس للأطفال الأكثر احتياجا، ضمن حملة «شتاء أدفي» التابعة لمبادرة «مصر»، وبموجب الاتفاقية، تقدم المؤسسة تمويل بقيمة 46.25 مليون جنيه مصري لتوفير وتوزيع أطقم الملابس على الأطفال المستحقين في المحافظات الأكثر احتياجا، وذلك في إطار جهود الجانبين لدعم الأطفال الأكثر احتياجا وتوفير احتياجاتهم الأساسية خلال فصل الشتاء.

وشهد مراسم توقيع الاتفاقية حضور هشام عز العرب رئيس مجلس أمناء مؤسسة البنك التجاري الدولي (CIB Foundation)، وعمرو الجنائني نائب رئيس مجلس الأمناء، ونادية حسني أمين عام مجلس الأمناء، وداليا عبد القادر، وعيبر عمام، ونرمين فراج أعضاء مجلس الأمناء، وأحمد البناء أمين الصندوق، إلى جانب المهندس شريف السعيد مدير



أكد محمد الأتربي، الرئيس التنفيذي للبنك الأهلي المصري، بمناسبة مرور 128 عاما على تأسيس البنك، أن البنك الأهلي المصري يعد أقدم وأعرق البنوك التجارية في مصر، وأحد أكبر المؤسسات المالية في المنطقة.

وأوضح أن البنك تأسس في 25 يونيو 1898 برأسمال قدره مليون جنيه إسترليني، وحمل السجل التجاري رقم (1)، ليبدأ مسيرة ممتدة لأكثر من 128 عاما في دعم الاقتصاد الوطني والمساهمة في مسيرة التنمية.

## ..و يعدل سعر العائد على الشهادات البلاطينية ويصدر شهادة جديدة بعائد شهري 19.5 %



صرح محمد الأتربي، الرئيس التنفيذي للبنك الأهلي المصري، بأن لجنة الألوكو بالبنك قررت تعديل العائد على الشهادات البلاطينية ومدتها 3 سنوات، ذات العائد الشهري لتصبح 17.75% بدلا من 17.25%، مع إضافة دورية جديدة بعائد ربع سنوي 17.85%.

وأكد الأتربي أنه سيتم طرح شهادة

## بنك القاهرة يعزز مزايا حساب «ثروة» الجاري بعائد يصل إلى 16.25 % يصرف شهريا

بنك القاهرة كشركيه مصريه يوافق بواكب تطعاتهم وأهافهم الماليه.»

وتأتي هذه المزايا الجديدة ضمن استراتيجية بنك القاهرة الهادفة إلى تطوير منتجاته وخدماته المصرفية بما يتواءم مع احتياجات العملاء المختلفة، وتعزيز تجربة التعامل المصرفي من خلال تقديم حلول مصرفية تجمع بين المرونة والتوافق مع مختلف الاحتياجات المالية للعملاء، كما نواصل العمل على تعزيز باقة منتجاتنا المصرفية وتقديم خدمات مبتكرة تدعم تجربة العملاء وترسخ مكانة

الوصول إلى أموالهم واستخدامها في أي وقت، وستهدف الحساب شريحة العملاء الأفراد، حيث يمكن فتح الحساب بحد أدنى 50 ألف جنيه مصري، بينما يبدأ استحقاق العائد عند الاحتفاظ بحد أدنى لرصيد يبلغ 100 ألف جنيه مصري.

وفي هذا السياق، صرح محمد ثروت، رئيس مجموعة التجزئة المصرفية ببنك القاهرة، قائلا: «نحرص على التطوير المستمر لمنتجاتنا المصرفية بما يلبي الاحتياجات المتغيرة لعملائنا ويعزز القيمة المضافة التي

أعلن بنك القاهرة عن تطوير حساب «ثروة» الجاري للأفراد، وذلك في إطار حرصه المستمر على تقديم حلول مصرفية مبتكرة تلبي احتياجات العملاء وتوفر لهم مزيدا من المرونة في إدارة مدخراتهم والاستفادة من عوائد تنافسية.

ويتيح حساب «ثروة» الجاري للعملاء الاستفادة من عائد يصل إلى 16.25% سنويا، يتم احتسابه على أساس الرصيد اليومي وإضافته إلى الحساب بصورة شهرية، بما يمنح العملاء فرصة تحقيق عائد منظم مع الحفاظ على سهولة



## بالتعاون مع شركة «إي فاينانس» .. بنك مصر يوقع بروتوكول تعاون مع «وزارة العدل» لدعم منظومة التحصيل الإلكتروني

قام بنك مصر برفع العائد السنوي لشهادة «القمة» الثلاثية ذات العائد الثابت ليصبح 17.75% بدورية صرف شهرية بدلا من 17.25%، وإطلاق دورية صرف جديدة للشهادة بعائد سنوي 17.85% سنويا، كما قام البنك بإطلاق باقة من الشهادات الادخارية الجديدة بمدد متنوعة وعوائد تنافسية بما يتماشى مع متغيرات السوق، وذلك اعتبارا من يوم الثلاثاء الموافق 23 يونيو 2026.

فقد قام البنك بإتاحة شهادات الادخار ذات العائد المتغير ويصل العائد حاليا إلى 19.25% سنويا ويتم احتساب سعر العائد على تلك الشهادات على أساس سعر الإيداع لليلة واحدة لدى البنك المركزي المصري مضافا إليه 0.25%، وتتضمن إصدار شهادات الادخار الثلاثية المتغيرة ذات العائد الشهري المتغير ويعد أدنى للعائد 17.50% سنويا، وإطلاق شهادة الادخار الرباعية المتغيرة ذات العائد الشهري المتغير ويعد أدنى للعائد 16.75% سنويا، كما أتاح البنك شهادة الادخار الخماسية المتغيرة ذات العائد الشهري ويعد أدنى للعائد 16.25% سنويا.

بأن هذا التعاون مع وزارة العدل وبنك مصر يمثل خطوة جديدة نحو تعزيز منظومة الدفعات الرقميية الحكومية وتوسيع نطاق خدماتها الإلكترونية المقدمة للمواطنين، وأضاف أن شركة «إي فاينانس» تواصل تقديم خبراتها وإمكاناتها التكنولوجية لتوفير حلول دفع إلكتروني متطورة وأمنة تسهم في رفع كفاءة الخدمات الحكومية وتبسيط الإجراءات، بما يتماشى مع توجهات الدولة المصرية نحو التحول الرقمي الشامل، وأشار أن الربط بالمنصة الإلكترونية الجديدة لوزارة العدل يتيح تقديم تجربة رقمية متكاملة للمواطنين، من خلال إتاحة سداد الرسوم والمطالبات القضائية عن بعد بسهولة وأمان، بما يحد من التكدس داخل المحاكم ويوفر الوقت والجهد على المواطنين.

تديرها وزارة المالية، وفقا لأليات التسوية المالية المعتمدة والمؤمنة من قبل البنك المركزي المصري، كما أوضح سيادته أن إتاحة مليون منفذ دفع إلكتروني بالتعاون مع الشركة من القطاع المصرفي والشركات الوطنية الرائدة، بالإضافة لأليات التحصيل الأخرى، ليست مجرد تحديث تقني أو استبدال للأليات التقليدية، بل هي ثورة تشغيلية تسهم في اختصار الإجراءات وتضييق على البيروقراطية الإدارية، مشيرا إلى أن المواطن أصبح بإمكانه الآن سداد التزاماته القضائية أو نفقات محاكم الأسرة، بل وتسيطها عبر الجهاز المصرفي، بكل سهولة ويسر ومن أي مكان في الجمهورية، ووجه سيادته الشكر للبنك المركزي ووزارة المالية وكافة الشركات الشريكة على هذا التكامل المؤسسي الذي يضع مصلحة المواطن المصري وحماية حقوقه فوق كل اعتبار، تمهيدا لجعل البيئة القضائية الرقمية نموذجًا يحتذى به.

وفي هذا السياق، صرح حسام عبد الوهاب - نائب الرئيس التنفيذي لبنك مصر، بأن توقيع هذا البروتوكول يعكس الدور الرائد الذي يقوم به بنك مصر في دعم الاقتصاد المصري والمساهمة في تنفيذ استراتيجيات الدولة للتحول الرقمي، كما يأتي في إطار حرص البنك على تقديم خدمات متطورة تتوافق مع احتياجات المواطنين، بما يسهم في تعزيز كفاءة الخدمات الحكومية وتبسيط الوصول عليها.

رفع العائد على شهادة «القمة» الثلاثية إلى 17.85% سنويا وإطلاق باقة من الشهادات الادخارية الجديدة

وقع بنك مصر بروتوكول تعاون مع وزارة العدل، بالتعاون مع شركة «إي فاينانس»، بشأن الربط بالمنصة الإلكترونية الجديدة الخاصة بوزارة العدل، والتي تستهدف ميكنة سداد المطالبات القضائية وقيمة النفقات ومصاريف التقاضي عن بعد بكل المحاكم على مستوى الجمهورية، وقد قام حسام عبد الوهاب - نائب الرئيس التنفيذي لبنك مصر بتوقيع البروتوكول مع كل من المستشار أحمد طلبة - مساعد وزير العدل لقطاع المحاكم والمطالبات، والمهندس حسام الجولي - الرئيس التنفيذي لشركة تكنولوجيا تشغيل المشتات المالية «إي فاينانس»، وذلك بحضور الدكتور خالد عتريس - رئيس القطاع القانوني ببنك مصر ولقيف من قيادات بنك مصر ووزارة العدل وشركة «إي فاينانس».

هذا ويهدف البروتوكول إلى تبسيط إجراءات التقاضي وتقليل التكدس داخل المحاكم، من خلال إتاحة سداد الرسوم الإلكترونية دون الحاجة إلى التواجد الفعلي بمقر المحاكم، بما يواكب توجهات الدولة نحو التحول الرقمي وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين.

وفي كلمته، أكد المستشار محمود حلمي الشريف، وزير العدل، أن الدولة المصرية في سعيها لحكومة المنظومة المالية القضائية تستهدف إعلاء سيادة القانون، وضمان كفاءة واقتضاء مستحقات الخزينة العامة وأموال التقاضين على حد سواء. كما أشار سيادته إلى أن هذه المنظومة المتطورة بالكامل تعتمد على قنوات الدفع والتحصيل التي

بأن هذا التعاون مع وزارة العدل وبنك مصر يمثل خطوة جديدة نحو تعزيز منظومة الدفعات الرقميية الحكومية وتوسيع نطاق خدماتها الإلكترونية المقدمة للمواطنين، وأضاف أن شركة «إي فاينانس» تواصل تقديم خبراتها وإمكاناتها التكنولوجية لتوفير حلول دفع إلكتروني متطورة وأمنة تسهم في رفع كفاءة الخدمات الحكومية وتبسيط الإجراءات، بما يتماشى مع توجهات الدولة المصرية نحو التحول الرقمي الشامل، وأشار أن الربط بالمنصة الإلكترونية الجديدة لوزارة العدل يتيح تقديم تجربة رقمية متكاملة للمواطنين، من خلال إتاحة سداد الرسوم والمطالبات القضائية عن بعد بسهولة وأمان، بما يحد من التكدس داخل المحاكم ويوفر الوقت والجهد على المواطنين.

وفي سياق متصل، وحرصا على تقديم أوعية ادخارية تلزم احتياجات مختلف شرائح المجتمع،

بأن هذا التعاون مع وزارة العدل وبنك مصر يمثل خطوة جديدة نحو تعزيز منظومة الدفعات الرقميية الحكومية وتوسيع نطاق خدماتها الإلكترونية المقدمة للمواطنين، وأضاف أن شركة «إي فاينانس» تواصل تقديم خبراتها وإمكاناتها التكنولوجية لتوفير حلول دفع إلكتروني متطورة وأمنة تسهم في رفع كفاءة الخدمات الحكومية وتبسيط الإجراءات، بما يتماشى مع توجهات الدولة المصرية نحو التحول الرقمي الشامل، وأشار أن الربط بالمنصة الإلكترونية الجديدة لوزارة العدل يتيح تقديم تجربة رقمية متكاملة للمواطنين، من خلال إتاحة سداد الرسوم والمطالبات القضائية عن بعد بسهولة وأمان، بما يحد من التكدس داخل المحاكم ويوفر الوقت والجهد على المواطنين.

وفي سياق متصل، وحرصا على تقديم أوعية ادخارية تلزم احتياجات مختلف شرائح المجتمع،

بأن هذا التعاون مع وزارة العدل وبنك مصر يمثل خطوة جديدة نحو تعزيز منظومة الدفعات الرقميية الحكومية وتوسيع نطاق خدماتها الإلكترونية المقدمة للمواطنين، وأضاف أن شركة «إي فاينانس» تواصل تقديم خبراتها وإمكاناتها التكنولوجية لتوفير حلول دفع إلكتروني متطورة وأمنة تسهم في رفع كفاءة الخدمات الحكومية وتبسيط الإجراءات، بما يتماشى مع توجهات الدولة المصرية نحو التحول الرقمي الشامل، وأشار أن الربط بالمنصة الإلكترونية الجديدة لوزارة العدل يتيح تقديم تجربة رقمية متكاملة للمواطنين، من خلال إتاحة سداد الرسوم والمطالبات القضائية عن بعد بسهولة وأمان، بما يحد من التكدس داخل المحاكم ويوفر الوقت والجهد على المواطنين.

وفي سياق متصل، وحرصا على تقديم أوعية ادخارية تلزم احتياجات مختلف شرائح المجتمع،

بأن هذا التعاون مع وزارة العدل وبنك مصر يمثل خطوة جديدة نحو تعزيز منظومة الدفعات الرقميية الحكومية وتوسيع نطاق خدماتها الإلكترونية المقدمة للمواطنين، وأضاف أن شركة «إي فاينانس» تواصل تقديم خبراتها وإمكاناتها التكنولوجية لتوفير حلول دفع إلكتروني متطورة وأمنة تسهم في رفع كفاءة الخدمات الحكومية وتبسيط الإجراءات، بما يتماشى مع توجهات الدولة المصرية نحو التحول الرقمي الشامل، وأشار أن الربط بالمنصة الإلكترونية الجديدة لوزارة العدل يتيح تقديم تجربة رقمية متكاملة للمواطنين، من خلال إتاحة سداد الرسوم والمطالبات القضائية عن بعد بسهولة وأمان، بما يحد من التكدس داخل المحاكم ويوفر الوقت والجهد على المواطنين.

وفي سياق متصل، وحرصا على تقديم أوعية ادخارية تلزم احتياجات مختلف شرائح المجتمع،



# الموازنة العامة للدولة تحقق قفزة قياسية من 635 مليار جنيه إلى 8.1 تريليون

## 13 عاما من التحول الاقتصادي

### الإفناق العام يرتفع إلى 5.2 تريليون جنيه والإيرادات تحقق زيادة 1000 %

بعد ثلاثة عشر عاماً على ثورة ٣٠ يونيو، تعكس مؤشرات مشروع الموازنة العامة للدولة للعام المالي ٢٠٢٦-٢٠٢٧ حجم التحولات والإصلاحات الاقتصادية والمالية التي شهدتها الدولة خلال هذه الفترة، حيث تظهر المقارنة بين موازنة ٢٠٢٦-٢٠٢٧ وموازنة ٢٠١٣-٢٠١٤ قفزة كبيرة في حجم الموازنة العامة. وتستهدف موازنة ٢٠٢٦-٢٠٢٧ وصول إجمالي الاستخدامات إلى نحو ٨.١٧٤.٧ تريليون جنيه، مقابل ٦٣٥.٤ مليار جنيه في موازنة ٢٠١٣-٢٠١٤، بزيادة تقارب ٧ تريليونات جنيه، وبمعدل نمو يبلغ نحو ١١٨٧٪.



كما ارتفع حجم المصروفات المستهدف إلى نحو ٥.٢ تريليون جنيه، مقارنة بنحو ٥٢٢.٧ مليار جنيه في موازنة ٢٠١٣-٢٠١٤، محققاً نمواً يقرب من ٨٨٧٪. وفي جانب الموارد، تستهدف الدولة تحقيق إيرادات عامة بنحو ٤.٠٥٤ تريليون جنيه خلال العام المالي ٢٠٢٦-٢٠٢٧، بما يغطي نحو ٧٨.٣٪ من إجمالي المصروفات، مقارنة بنحو ٣٥٠.٣ مليار جنيه في موازنة ٢٠١٣-٢٠١٤، بزيادة تتجاوز ٣.٧ تريليون جنيه، وبمعدل نمو يناهز ١٠٥٧٪. كما خصص مشروع الموازنة الجديدة نحو ٢.٨٠٨ تريليون جنيه لسداد أقساط القروض المحلية والأجنبية، مقارنة بنحو ٩٩.١ مليار جنيه في موازنة ٢٠١٣-٢٠١٤، بزيادة قدرها نحو ٢.٧٠٩ تريليون جنيه، في ظل التوسع الكبير في حجم الائتمانات المالية للدولة بالتوازي مع التوسع في برامج الاستثمار والتنمية خلال السنوات الماضية.

وقال الدكتور وليد عادل، الخبير المصرفي، إن مؤشرات مشروع الموازنة العامة للدولة للعام المالي ٢٠٢٦-٢٠٢٧ تعكس استمرار مسار التحول في المالية العامة الذي بدأ بشكل واضح منذ ٣٠ يونيو، والذي استهدف إعادة بناء المنظومة الاقتصادية على أسس أكثر انضباطاً وكفاءة في إدارة الموارد. وأوضح أن ارتفاع نسبة تغطية الإيرادات للمصروفات إلى ٧٨.٣٪ يعد مؤشراً حاسماً على تحسن كفاءة المالية العامة مقارنة بمرحلة ما قبل ٣٠ يونيو، التي كانت تعتمد بدرجة أكبر على الاقتراض لتمويل الإنفاق. مشيراً إلى أن هذا التطور يعكس نجاح جهود توسيع الإيرادات الضريبية وتحسين التحصيل وترشيد الإنفاق، لكنه لا يعني الوصول إلى التوازن الكامل للموازنة في ظل استمرار عجز نقدي يتجاوز تريليون جنيه.

وأضاف أن الإصلاحات التي أعقبت ٣٠ يونيو ساهمت في رفع كفاءة إدارة الموارد، وتطوير المنظومة الضريبية، وإعادة ترتيب أولويات الإنفاق، إلا أن تقليص العجز التمويلي جاء مدعوماً بتحسين النشاط الاقتصادي وارتفاع معدلات التضخم، ما أدى إلى زيادة الحصيلة الضريبية الاسمية، وبالتالي فإن التحسن الحالي هو نتاج تفاعل بين الإصلاحات الهيكلية والظروف الاقتصادية الكلية. وأشار إلى أن الموازنة الجديدة تعكس محاولة لترشيع مكنسيات ما بعد ٣٠ يونيو من خلال تحقيق التوازن بين الانضباط المالي والحماية الاجتماعية، عبر رفع مخصصات الدعم والحماية الاجتماعية إلى أكثر من ٨٢٢ مليار جنيه، موضحاً أن الدولة تسير في مسارين متوازيين: الأول تعزيز الانضباط المالي وخفض العجز تدريجياً، والثاني توسيع مظلة الحماية الاجتماعية لتخفيف آثار الإصلاحات الاقتصادية. ويرى الدكتور وليد عادل، الخبير الاقتصادي،



وليد عادل:

الموازنة الجديدة انعكاس مباشر لمكنسيات الانضباط بإدارة الموارد



وليد عادل:

موازنة 2026-2027 تجسد التحول الهيكلي في المالية العامة



أحمد متولي:

الدولة عززت مواردها الذاتية وقلصت الاعتماد على الاقتراض

# أضفت 3.4 تريليون جنيه لقيمتها السوقية من الترقب إلى القمم التاريخية.. المؤشر الرئيسي للبورصة يقفز أكثر من 6 أضعاف

منذ ثورة ٣٠ يونيو ٢٠١٣ دخلت البورصة المصرية مرحلة مليئة بالتحديات، بدأت بحالة من عدم اليقين السياسي والاقتصادي، لكنها تحولت خلال السنوات التالية إلى واحدة من أبرز قصص التعافي في سوق المال المصري، مدفوعة ببرنامج إصلاح اقتصادي واسع، وتعزيز العملة، وإعادة هيكلة منظومة الاستثمار، وزيادة مشاركة المؤسسات والأفراد.

في جلسة ٣٠ يونيو ٢٠١٣، سجل رأس المال السوقي للأسمه المقيدة ٣١.٩٢ مليار جنيه، بينما كان المؤشر الرئيسي EGX٣٠ عند مستوى ٤.٦٧٤ نقطة تقريباً، أما في ٢٠٢٦، فقد اقترب رأس المال السوقي من مستويات ٣.٧ تريليون جنيه، حيث سجل نحو ٣.٧٤١ تريليون جنيه في يونيو ٢٠٢٦ وفق تقارير السوق، بما يعني زيادة تتجاوز ٣.٤ تريليون جنيه مقارنة بمستويات يونيو ٢٠١٣.

قال أحمد أبو السعود، العضو المنتدب لشركة أزيوت مصر، وعضو مجلس إدارة البورصة المصرية، إنه رغم أن الفترة الأولى عقب الثورة شهدت حالة من الترقب والمخاوف لدى المستثمرين، فإن السوق تعامل سريعاً مع المتغيرات السياسية، وبدأت البورصة تستعيد الثقة تدريجياً، وعودة الثقة للمستثمرين بعد حالة عدم الاستقرار التي سبقت الثورة، بدأت المؤسسات المحلية والأجنبية في إعادة تقييم السوق المصرية باعتبارها سوقاً ذات فرص استثمارية كبيرة، خاصة مع انخفاض تقييمات العديد من الأسهم، وعودة الاستقرار السياسي ساعدت على زيادة التدفقات الاستثمارية، وبدأت المؤسسات المالية في زيادة مراكزها بالأسمه المصرية. وأوضح أن النسبة لبداية مرحلة الإصلاح الاقتصادي، كانت ٣٠ يونيو نقطة انطلاق لبرنامج اقتصادي استهدف معالجة الاختلالات المالية النقدية، وهو ما انعكس لاحقاً على أداء سوق المال.

وجاءت المؤشرات من التعافي إلى مستويات قياسية، حيث شهد المؤشر الرئيسي للبورصة المصرية EGX٣٠ رحلة صعود كبيرة خلال السنوات الماضية، وذلك من مستوى أقل من ٥ آلاف نقطة في ٢٠١٣، وتجاوز حاجز ٣٠ ألف نقطة لأول مرة، وخلال موجة الصعود الأخيرة، وواصل تسجيل مستويات قياسية خلال ٢٠٢٦ مع تحسن السيولة وزيادة إقبال المستثمرين. وأضاف «أبو السعود» تحسن الأداء إلى عدة عوامل، أبرزها كان ارتفاع أرباح الشركات المقيدة، واستفادة الشركات التصديرية من تغيرات سعر الصرف، وزيادة تدفقات المستثمرين الأفراد، وتوسع دور المؤسسات وصناديق الاستثمار.

وأضاف أن برنامج الإصلاح الاقتصادي الذي بدأ عام ٢٠١٦، وعلى رأسه تحرير سعر الصرف، نقطة تحول رئيسية للسيولة، ساعدت الإصلاحات في تحسين تقافية الشركات المصرية، وجذب المستثمرين الأجانب، ورفع جاذبية الأصول المصرية بعد انخفاض تقييماتها بالدولار، وزيادة قدرة الشركات على التوسع وجذب التمويل، لافتاً إلى أن هذا التوسع، واجه السوق تحديات مثل التضخم، وارتفاع أسعار الفائدة، وتقلبات سعر الصرف، وخروج بعض الاستثمارات الأجنبية في فترات عدم اليقين العالمي.

وتوقع أن خلال الفترة المقبلة، يمكن أن تمثل الطروحات الحكومية أحد المحركات الرئيسية لتمتعق السوق وزيادة عدد الشركات المدرجة، خاصة مع ارتفاع شهية المستثمرين ووجود سيولة تبحث عن فرص استثمارية. وقال أحمد مرتضى، خبير أسواق المال،

قال أحمد أبو السعود، العضو المنتدب لشركة أزيوت مصر، وعضو مجلس إدارة البورصة المصرية، إنه رغم أن الفترة الأولى عقب الثورة شهدت حالة من الترقب والمخاوف لدى المستثمرين، فإن السوق تعامل سريعاً مع المتغيرات السياسية، وبدأت البورصة تستعيد الثقة تدريجياً، وعودة الثقة للمستثمرين بعد حالة عدم الاستقرار التي سبقت الثورة، بدأت المؤسسات المحلية والأجنبية في إعادة تقييم السوق المصرية باعتبارها سوقاً ذات فرص استثمارية كبيرة، خاصة مع انخفاض تقييمات العديد من الأسهم، وعودة الاستقرار السياسي ساعدت على زيادة التدفقات الاستثمارية، وبدأت المؤسسات المالية في زيادة مراكزها بالأسمه المصرية. وأوضح أن النسبة لبداية مرحلة الإصلاح الاقتصادي، كانت ٣٠ يونيو نقطة انطلاق لبرنامج اقتصادي استهدف معالجة الاختلالات المالية النقدية، وهو ما انعكس لاحقاً على أداء سوق المال.

وجاءت المؤشرات من التعافي إلى مستويات قياسية، حيث شهد المؤشر الرئيسي للبورصة المصرية EGX٣٠ رحلة صعود كبيرة خلال السنوات الماضية، وذلك من مستوى أقل من ٥ آلاف نقطة في ٢٠١٣، وتجاوز حاجز ٣٠ ألف نقطة لأول مرة، وخلال موجة الصعود الأخيرة، وواصل تسجيل مستويات قياسية خلال ٢٠٢٦ مع تحسن السيولة وزيادة إقبال المستثمرين. وأضاف «أبو السعود» تحسن الأداء إلى عدة عوامل، أبرزها كان ارتفاع أرباح الشركات المقيدة، واستفادة الشركات التصديرية من تغيرات سعر الصرف، وزيادة تدفقات المستثمرين الأفراد، وتوسع دور المؤسسات وصناديق الاستثمار.

وأضاف أن برنامج الإصلاح الاقتصادي الذي بدأ عام ٢٠١٦، وعلى رأسه تحرير سعر الصرف، نقطة تحول رئيسية للسيولة، ساعدت الإصلاحات في تحسين تقافية الشركات المصرية، وجذب المستثمرين الأجانب، ورفع جاذبية الأصول المصرية بعد انخفاض تقييماتها بالدولار، وزيادة قدرة الشركات على التوسع وجذب التمويل، لافتاً إلى أن هذا التوسع، واجه السوق تحديات مثل التضخم، وارتفاع أسعار الفائدة، وتقلبات سعر الصرف، وخروج بعض الاستثمارات الأجنبية في فترات عدم اليقين العالمي.

وتوقع أن خلال الفترة المقبلة، يمكن أن تمثل الطروحات الحكومية أحد المحركات الرئيسية لتمتعق السوق وزيادة عدد الشركات المدرجة، خاصة مع ارتفاع شهية المستثمرين ووجود سيولة تبحث عن فرص استثمارية. وقال أحمد مرتضى، خبير أسواق المال،



أحمد أبو السعود:

استفادة المصدرين من تغيرات سعر الصرف سبب تحسن الأداء



أحمد مرتضى:

تطبيقات التداول الإلكتروني جذبت شرائع جديدة من المستثمرين الشباب



داليا السواح:

الإصلاح الاقتصادي أعاد تقييم الشركات المصرية وعزز جاذبية السوق

فريدة صلاح الدين

## التداولات اليومية ترتفع إلى 12.4 مليار جنيه

# رأس المال السوقي للبورصة يتجاوز 6 أضعاف قيمته

من المستثمرين والأفراد والمؤسسات وصناديق الاستثمار إلى زيادة مراكزهم بالسوق. وأوضح فودة أن التحسن الذي شهده الاقتصاد الكلي المصري خلال السنوات الماضية ساهم في دعم ارتفاع رأس المال السوقي الإجمالي خلال الفترة المتبقية من العام الحالي، مع إمكانية تجاوز رأس المال السوقي مستوى ٤ تريليونات جنيه، مدفوعاً بتفديز برنامج الطروحات الحكومية والخاصة المعلن عنه. وأشار إلى أن الطروحات الجديدة ستسهم في جذب شرائع إضافية من المستثمرين، كما ستضيف رؤوس أموال جديدة إلى السوق وتزيد من عمقه وتوحيه القطاعي، الأمر الذي سينعكس إيجاباً على مستويات السيولة والتداول.

وأوضح أن فودة تصريحاته بالتأكيد على أن قطاعات البنوك والخدمات المالية غير المصرفية والاتصالات وتكنولوجيا المعلومات والأغذية والمشروبات تواصل قيادة النشاط داخل البورصة المصرية، إلى جانب عدد من القطاعات الأخرى التي من المتوقع أن تتبادل أدوار القيادة خلال الفترة المقبلة، بما يدعم استمرار نمو وتطور سوق المال المصري في السنوات القادمة. بدوره قال الدكتور رامي حجازي، الخبير الاقتصادي، إن البورصة المصرية مرت بعدة مراحل رئيسية من النمو والتطور منذ ثورة ٣٠ يونيو ٢٠١٣، مشيراً إلى أن السوق شهد تحولات جوهرية ساهمت في تعزيز جاذبيته وزيادة أحجام التداول ورؤوس الأموال السوقية، حتى أصبح من أبرز أسواق المال في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا.

وأشار إلى أن رأس المال السوقي للبورصة المصرية كان يدور عقب ثورة ٣٠ يونيو حول مستوى ٤٠٠ مليار جنيه تقريباً، بينما ارتفع

من المستثمرين والأفراد والمؤسسات وصناديق الاستثمار إلى زيادة مراكزهم بالسوق. وأوضح فودة أن التحسن الذي شهده الاقتصاد الكلي المصري خلال السنوات الماضية ساهم في دعم ارتفاع رأس المال السوقي الإجمالي خلال الفترة المتبقية من العام الحالي، مع إمكانية تجاوز رأس المال السوقي مستوى ٤ تريليونات جنيه، مدفوعاً بتفديز برنامج الطروحات الحكومية والخاصة المعلن عنه. وأشار إلى أن الطروحات الجديدة ستسهم في جذب شرائع إضافية من المستثمرين، كما ستضيف رؤوس أموال جديدة إلى السوق وتزيد من عمقه وتوحيه القطاعي، الأمر الذي سينعكس إيجاباً على مستويات السيولة والتداول.

وأوضح أن فودة تصريحاته بالتأكيد على أن قطاعات البنوك والخدمات المالية غير المصرفية والاتصالات وتكنولوجيا المعلومات والأغذية والمشروبات تواصل قيادة النشاط داخل البورصة المصرية، إلى جانب عدد من القطاعات الأخرى التي من المتوقع أن تتبادل أدوار القيادة خلال الفترة المقبلة، بما يدعم استمرار نمو وتطور سوق المال المصري في السنوات القادمة. بدوره قال الدكتور رامي حجازي، الخبير الاقتصادي، إن البورصة المصرية مرت بعدة مراحل رئيسية من النمو والتطور منذ ثورة ٣٠ يونيو ٢٠١٣، مشيراً إلى أن السوق شهد تحولات جوهرية ساهمت في تعزيز جاذبيته وزيادة أحجام التداول ورؤوس الأموال السوقية، حتى أصبح من أبرز أسواق المال في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا.

وأشار إلى أن رأس المال السوقي للبورصة المصرية كان يدور عقب ثورة ٣٠ يونيو حول مستوى ٤٠٠ مليار جنيه تقريباً، بينما ارتفع



أيمن فودة:

الاستقرار السياسي أعاد الثقة لسوق المال السيولة



رامي حجازي:

البورصة حققت طفرة تاريخية في نشاطها

استعادة الاستقرار السياسي والأمني، وهو ما انعكس على عودة الاستثمارات وتدفق السيولة إلى سوق المال، بالتزامن مع بدء تأسيس بيئة تشريعية ومؤسسية أكثر استقراراً للدولة المصرية.

وأوضح أن هذه التطورات ساهمت في تشييط التداولات بصورة ملحوظة، حيث ارتفع متوسط قيم التداول اليومية من نحو ٥٤١ مليون جنيه خلال تلك الفترة إلى مستويات تجاوزت ١٠ مليارات جنيه للجلسة الواحدة، وصولاً إلى نحو ١٢.٤ مليار جنيه كأعلى متوسط تداولات شهرية خلال أبريل ٢٠٢٦.

وأشار خبير أسواق المال إلى أن هذا النمو القوي في أحجام التداول يرجع إلى عدة عوامل رئيسية، في مقدمتها الزيادة الكبيرة في أعداد المستثمرين النشطين بالسوق، والتي اتحدت من مليون مستثمر، مقارنة بعشرات الآلاف فقط خلال السنوات السابقة، إلى جانب ارتفاع معدلات التغير في أسعار الأسهم بما وفر فرصاً أكبر لتحقيق أرباح رأسمالية. وأكد فودة أن إلغاء ضريبة الأرباح الرأسمالية على تعاملات البورصة كان من العوامل الداعمة لجاذبية السوق، خاصة بعد سنوات طويلة من الجدال حول آليات تطبيقها وتأجيلها، وصولاً إلى الاستقرار على ضريبة الدمغة باعتبارها صيغة توافقية لاقت قبولا من مختلف الأطراف المعنية بسوق المال.

ولفت إلى أن الأسهم أصبحت خلال تلك الفترة إحدى الأدوات الاستثمارية الجاذبة للتحوط والحفاظ على القيمة، إلى جانب الذهب وغيرها من الأصول، ما دفع شريحة واسعة

شهدت البورصة المصرية خلال السنوات الثلاث عشرة الماضية تحولات جذرية أعاد رسم ملامح سوق المال المصري، بالتوازي مع التحولات السياسية والاقتصادية التي شهدتها البلاد منذ أحداث يناير ٢٠١١ وحتى ترسيخ دعائم الاستقرار عقب ثورة ٣٠ يونيو ٢٠١٣.



بينما كانت السوق تعاني من تداعيات الاضطرابات السياسية وخروج الاستثمارات الأجنبية وتراجع السيولة قبل عام ٢٠١٣، نجحت خلال السنوات التالية في استعادة جانب كبير من جاذبيتها الاستثمارية، مدفوعة بتحسين مؤشرات الاقتصاد الكلي وتطور البيئة التشريعية والتنظيمية، فضلاً عن توسع قاعدة المستثمرين وزيادة الاعتماد على التكنولوجيا المالية والتداول الإلكتروني. ويرى خبراء سوق المال أن رحلة البورصة المصرية لم تكن مجرد ارتفاعات في المؤشرات أو زيادة في رأس المال السوقي، بل مثلت تحولا هيكلية في طبيعة العلاقة بين السوق والمتغيرات الاقتصادية، لتصبح أكثر ارتباطاً بسعر الصرف والتضخم والفائدة والدين الحكومي مقارنة بما

كانت عليه قبل أكثر من عقد. وقال أيمن فودة، خبير أسواق المال، إن البورصة المصرية تأثرت بشكل مباشر بمجريات الأحداث السياسية والاقتصادية التي شهدتها البلاد منذ يناير ٢٠١١ وحتى انطلاق مرحلة سياسية جديدة عقب ثورة ٣٠ يونيو ٢٠١٣، موضحاً أن رأس المال السوقي للأسمه المقيدة بلغ نحو ٣٢١ مليار جنيه بنهاية جلسة ٣٠ يونيو ٢٠١٣، مقارنة بنحو ٥٠.١ مليار جنيه قبل أحداث يناير ٢٠١١، نتيجة حالة عدم الاستقرار التي صاحبت تلك الفترة وخروج جانب كبير من الاستثمارات الأجنبية والعربية، سواء المباشرة أو غير المباشرة.

وأضاف فودة أن السوق بدأت تستعيد عافيتها تدريجياً عقب ٣٠ يونيو، مع تحسن الرؤية المستقبلية للاقتصاد المصري وتزايد الأمل في

كانت عليه قبل أكثر من عقد. وقال أيمن فودة، خبير أسواق المال، إن البورصة المصرية تأثرت بشكل مباشر بمجريات الأحداث السياسية والاقتصادية التي شهدتها البلاد منذ يناير ٢٠١١ وحتى انطلاق مرحلة سياسية جديدة عقب ثورة ٣٠ يونيو ٢٠١٣، موضحاً أن رأس المال السوقي للأسمه المقيدة بلغ نحو ٣٢١ مليار جنيه بنهاية جلسة ٣٠ يونيو ٢٠١٣، مقارنة بنحو ٥٠.١ مليار جنيه قبل أحداث يناير ٢٠١١، نتيجة حالة عدم الاستقرار التي صاحبت تلك الفترة وخروج جانب كبير من الاستثمارات الأجنبية والعربية، سواء المباشرة أو غير المباشرة.

## المهندس إيهاب محمود يكتب:

# 30 يونيو.. الثورة التي أنقذت الدولة ورسمت ملامح الجمهورية الجديدة



في مسيرة الشعوب لحظات استثنائية تظل محفورة في الذاكرة الوطنية لعقود طويلة، ليس فقط لأنها شهدت أحداثاً سياسية كبرى، ولكن لأنها شكلت نقاط تحول أعادت رسم ملامح المستقبل.

وتأتي ثورة ٣٠ يونيو ٢٠١٣ في مقدمة هذه المحطات التاريخية التي غيرت مسار الدولة المصرية، بعدما خرج ملايين المصريين في مختلف المحافظات مطالبين بتصحيح المسار السياسي والحفاظ على هوية الدولة الوطنية ومؤسساتها.

وبعد سنوات من تلك اللحظة الفارقة، لا يزال تأثير الثورة حاضرًا في المشهد المصري، سواء على مستوى الاستقرار السياسي أو التنمية الاقتصادية أو إعادة بناء مؤسسات الدولة، لتصبح ٣٠ يونيو علامة بارزة في تاريخ مصر الحديث ونقطة انطلاق نحو مرحلة جديدة حملت عنوان الجمهورية الجديدة.

لم تأت ثورة ٣٠ يونيو من فراغ، بل كانت نتيجة طبيعية لتراكمات سياسية واقتصادية واجتماعية شهدتها البلاد خلال السنوات التي أعقبت أحداث يناير ٢٠١١.. فقد عاش المصريون فترة انتعاش بحالة من عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي المجتمعي الحاد، وسط تراجع في العديد من المؤشرات الاقتصادية والخدمية.



وبالتوازي مع استعادة الأمن، بدأت الدولة تنفيذ برنامج شامل للإصلاح الاقتصادي استهدف معالجة الاختلالات الهيكلية التي تراكمت على مدار عقود، وقد تضمنت هذه الإصلاحات إجراءات صعبة لكنها كانت ضرورية لوضع الاقتصاد المصري على مسار أكثر استدامة.

ورغم ما صاحب هذه المرحلة من تحديات وضغوط على المواطنين، فإنها ساهمت في تحسين العديد من المؤشرات الاقتصادية وتعزيز قدرة الدولة على مواجهة الأزمات العالمية والإقليمية. وشهدت مصر خلال السنوات التالية طفرة غير مسبوقة في مشروعات التنمية التحتية، فقد تم تنفيذ شبكة ضخمة من الطرق والمرور والكباري التي أسهمت في تسهيل حركة النقل وربط المحافظات المختلفة.

كما تم تطوير الموانئ والمطارات وشبكات الكهرباء والطاقة، بما يدعم خطط التنمية الاقتصادية ويعزز قدرة الدولة على جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية.

ومن أبرز ملامح مرحلة ما بعد ٣٠ يونيو التوسع في إنشاء المدن الجديدة والمجمعات العمرانية الحديثة.. فقد أجهت الدولة إلى تنفيذ رؤية شاملة لإعادة توزيع السكان وتخفيف الضغط على المدن القديمة، من خلال إنشاء مدن ذكية ومتطورة تعتمد على أحدث النظم التكنولوجية والخدمية، وشبكات العاصمة الإدارية الجديدة نموذجاً لهذه الرؤية التي تستهدف بناء مستقبل أكثر تنظيماً وكفاءة للأجيال القادمة.

كما شهد قطاع الإسكان تطوراً كبيراً من خلال تنفيذ مشروعات متنوعة تستهدف مختلف الشرائح الاجتماعية، إلى جانب القضاء على العديد من المناطق غير الآمنة وتوفير سكن ملائم للمواطنين، وارتبطت هذه المشروعات بخطط متكاملة لتطوير الخدمات والمرافق الأساسية وتحسين مستوى المعيشة.

وفي القطاع الصحي، أطلقت الدولة عدداً كبيراً من المبادرات التي استهدفت تحسين الخدمات الطبية والكشف المبكر عن الأمراض وتطوير المستشفيات والوحدات الصحية.

وأسهمت هذه المبادرات في تعزيز جودة الرعاية الصحية والوصول إلى ملايين المواطنين في مختلف المحافظات.

كما شهد قطاع التعليم جهوداً واسعة لتطوير المناهج وإنشاء مدارس جديدة مستهدفة بناء مستقبل أكثر تنظيماً وكفاءة للأجيال القادمة.

كما شهد قطاع الإسكان تطوراً كبيراً من خلال تنفيذ مشروعات متنوعة تستهدف مختلف الشرائح الاجتماعية، إلى جانب القضاء على العديد من المناطق غير الآمنة وتوفير سكن ملائم للمواطنين، وارتبطت هذه المشروعات بخطط متكاملة لتطوير الخدمات والمرافق الأساسية وتحسين مستوى المعيشة.

وفي القطاع الصحي، أطلقت الدولة عدداً كبيراً من المبادرات التي استهدفت تحسين الخدمات الطبية والكشف المبكر عن الأمراض وتطوير المستشفيات والوحدات الصحية.

وأسهمت هذه المبادرات في تعزيز جودة الرعاية الصحية والوصول إلى ملايين المواطنين في مختلف المحافظات.

كما شهد قطاع التعليم جهوداً واسعة لتطوير المناهج وإنشاء مدارس جديدة مستهدفة بناء مستقبل أكثر تنظيماً وكفاءة للأجيال القادمة.

كما شهد قطاع الإسكان تطوراً كبيراً من خلال تنفيذ مشروعات متنوعة تستهدف مختلف الشرائح الاجتماعية، إلى جانب القضاء على العديد من المناطق غير الآمنة وتوفير سكن ملائم للمواطنين، وارتبطت هذه المشروعات بخطط متكاملة لتطوير الخدمات والمرافق الأساسية وتحسين مستوى المعيشة.

وفي القطاع الصحي، أطلقت الدولة عدداً كبيراً من المبادرات التي استهدفت تحسين الخدمات الطبية والكشف المبكر عن الأمراض وتطوير المستشفيات والوحدات الصحية.

وأسهمت هذه المبادرات في تعزيز جودة الرعاية الصحية والوصول إلى ملايين المواطنين في مختلف المحافظات.

## بنك قناة السويس يسهم في دعم القدرات التنافسية للاقتصاد القومي من خلال تمكين المشروعات الصغيرة والمتوسطة



تتمثل المشروعات الصغيرة والمتوسطة أحد المحركات الرئيسية للنمو الاقتصادي، لما لها من دور مهم في خلق فرص العمل، وتعزيز الإنتاج المحلي، ودعم سلاسل القيمة، وزيادة مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي. ومن هذا المنطلق، يحرص بنك قناة السويس على تبني استراتيجية متكاملة لدعم هذا القطاع الحيوي، باعتباره أحد الركائز الأساسية لتعزيز القدرات التنافسية للاقتصاد القومي، وتحقيق نمو اقتصادي أكثر شمولاً واستدامة.

ويأتي دور بنك قناة السويس في هذا الإطار من خلال توفير حلول تمويلية ومصرفية متنوعة تستهدف تلبية احتياجات عملاء المشروعات الصغيرة والمتوسطة، بما يتوافق مع سياسات البنك والضوابط الائتمانية المعتمدة، وبما يضمن تحقيق التوازن بين دعم النمو الاقتصادي والحفاظ على جودة المحفظة الائتمانية.

ولا يقتصر دور البنك على منح التمويل فقط، بل يمتد ليشمل تقديم حلول مصرفية متكاملة، وخدمات رقمية، ودعم فني وتوعوي يساعد العملاء على تطوير أعمالهم وزيادة قدرتهم على المنافسة. وفي إطار دعم التوسع الجغرافي وتعزيز السموال المالي، يعمل بنك قناة السويس على الوصول إلى شرائح أوسع من العملاء، خاصة في المناطق الأقل تغطية بالخدمات المصرفية، وذلك من خلال التعاون مع جهات وشركاء لديهم قدرة أكبر على الوصول إلى تلك المناطق والشرائح المستهدفة. ويساهم هذا التوجه في توسيع قاعدة المستفيدين من الخدمات المصرفية والتمويلية، وخدمة قطاعات أكبر من المشروعات الصغيرة والمتوسطة، بما يدعم النشاط الاقتصادي في مختلف المحافظات، ويعزز دمج المزيد من الأنشطة داخل القطاع الرسمي. كما يعكس هذا التوسع حرص البنك على تقديم حلول تمويلية أكثر انتشاراً وملاءمة لاحتياجات السوق، وبما يساهم في دعم التنمية الاقتصادية خارج نطاق المدن الرئيسية.

وفي إطار دعم القطاعات الحيوية، يعمل قطاع المشروعات الصغيرة والمتوسطة بالبنك على تطوير برامج تمويلية متخصصة تلائم طبيعة الأنشطة المختلفة واحتياجاتها. ومن أبرز هذه البرامج برنامج تمويل الأطباء والمراكز الطبية، والذي يستهدف دعم قطاع الرعاية الصحية من خلال إتاحة حلول تمويلية

شهادات Excellence

عائد سنوي - يصرف نصف سنوياً

16668 saib.com.eg saibbank saib\_bank SAIBBank saibbank +202 16668



وسام طایل لـ "عالم المال":

# الصعيد يقود موجة النمو العقاري الجديدة والمعروض لا يزال أقل من الطلب

نقدنا بنية تحتية في 39 مدينة جديدة ووسعنا محفظة الأراضي إلى 400 فدان

تغير ثقافة السكن في الصعيد يخلق فرصاً استثمارية واعدة للمطورين

العقار سيظل الملاذ الآمن والأسعار لن تشهد تراجعاً



وحاليًا وصلت خطط السداد إلى 10 سنوات، وهذا يؤكد أن الطلب في الصعيد مرتفع والمعروض العقاري لا يزال محدودًا.

كيف أثرت أسعار الفائدة على القوة الشرائية؟  
تأثيرها كبير جدًا، وهي أصبحت من أهم عناصر الحسابات المالية. العميل يفرق بين سعر الكاش وسعر التسيط الذي يتأثر بالتكلفة التمويلية.  
سعر الدولار يؤثر على تكلفة التنفيذ والمصروفات، بينما سعر الفائدة يؤثر على تكلفة التمويل والبيع.

هل انخفاض الفائدة أو تكاليف البناء يؤدي إلى انخفاض أسعار العقارات؟

سعر العقار لن ينخفض، لكن آليات السوق ستتغير، حيث سيتجه المطورون إلى تقديم تسهيلات أكبر في مدد السداد والمقدمات. خفض السعر يضر بالعاملين الذين اشتروا سابقًا، كما أن القيمة الحالية للمنتج العقاري مرتبطة بمدد السداد.

ما مستقبل الاستثمار العقاري؟

العقار يظل ملاذًا آمنًا، لكن النجاح حاليًا يعتمد على إدارة المشروع والتشغيل. التوجه نحو الوحدات الفندقية والتشغيل الفعلي للعقار سيحدث طفرة، لأن العميل لم يعد يبحث فقط عن أصل ثابت، بل عن استثمار يحقق عائداً.

هل تحتاج السوق إلى تنظيم أكبر؟

الأساس في التطوير العقاري هو الالتزام بمواعيد التسليم وإدارة المشروع بشكل احترافي. العميل أصبح يهتم بمستوى الأمن وجودة الرصف والخدمات. إدارة المشروع هي الفارق الحقيقي، فقد نجد وحدتين متطابقتين في المساحة لكن سعر إحداهما ضعف الأخرى بسبب كفاءة الإدارة.

كيف ترى تجربة المدن المتكاملة مثل الرحاب؟

الرحاب ليست مجرد كومباوند، بل مدينة متكاملة، لأن المطور أنشأ بنية تحتية حقيقية تشمل محطات صرف وتوليد طاقة، وهذا هو الفرق بين المدينة والكومباوند. ما رأيك في فكرة بيع أسهم العقار بدلاً من بيع الوحدة كاملة؟

هذا توجه استثماري مهم، وهناك نماذج لشركات عقارية في مصر نجحت في هذا المجال، ولو استمرت لكان لها شأن أكبر.

إلى المدن الجديدة عزز ثقة المواطنين وجذب الاستثمارات.

ما حجم الإقبال على مشروعكم؟

المشروع يضم جزءًا سكنيًا وتجاريًا وترفيهيًا. بالنسبة للجزء السكني، تم تنفيذ 90% منه وبيعه بالكامل، وتم تسليم المرحلتين الأولى والثانية، ونستعد لتسليم المرحلة الثالثة في ديسمبر، على أن يتم الانتهاء من الأعمال السكنية بالكامل منتصف العام المقبل. أما الجزء التجاري فقد تم إنجاز 40% منه، ونخطط لتشغيل مرحلة جديدة نهاية العام، وهناك إقبال كبير بسبب الالتزام بالمواعيد وجودة الموقع.

ما القطاعات التي تراهون عليها في السوق العقارية؟

نراهن على السكني والتجاري والإداري معًا، فكلما زادت الكثافة السكانية في المدن الجديدة زاد الطلب على الخدمات المختلفة. وجود سبع جامعات في أسبوط الجديدة، على سبيل المثال، أدى إلى زيادة الطلب على السكن وارتفاع أسعار الإيجارات، وهو مؤشر على نمو السوق.

وكيف ترى وضع السوق العقارية حاليًا؟

السوق وصلت إلى نسب سداد على مدد طويلة، وهذا يؤثر بشكل مباشر على السعر. عندما تقدم تسهيلات تصل إلى 10 أو 15 سنة فهذا مؤشر على أن حركة البيع بدأت تتباطأ، لذلك يقدم المطورون امتيازات لجذب العملاء.

الوضع في الصعيد مختلف، فمدن الصعيد مجتمعة لا تضاهي حجم القرى الجديدة في القاهرة من حيث المساحات، رغم أن الكثافة السكانية في الصعيد تمثل أكثر من نصف سكان مصر، فالطلب هناك مرتفع جدًا، لكنه يحتاج إلى تغيير في ثقافة الاستثمار العقاري.

هل لديكم خطط للتوسع في مدن أخرى بالصعيد؟

تركيزنا الحالي على أسبوط الجديدة، ونحن نفضل تقديم مشروعات متكاملة، وقد ضاعفنا مساحة مشروعنا من 50 فدانًا لتصل إلى نحو 400 فدان بالتعاون مع هيئة المجتمعات العمرانية.

ما خطط السداد التي تقدمونها؟

كنا من أوائل من قدموا فكرة التسهيلات في الصعيد. سابقًا كان التعامل نقدًا أو على سنتين كحد أقصى، وعندما طرأنا خطط سداد 6 و 7 سنوات كان الأمر جديدًا على السوق.

نقدنا

90%

من مشروع أسبوط الجديدة

ونستعد

لتوسعات جديدة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

بالقاهرة

في حوار يكشف ملامح التحولات التي يشهدها القطاع العقاري المصري، كشف المهندس وسام طایل، رئيس مجموعة طایل جروب، كواليس رحلة تطور المجموعة منذ انطلاقتها عام 1998، مرورًا بالتوسع في مجالي المقاولات والتطوير العقاري، وصولًا إلى بناء مشروعات عمرانية متكاملة تستهدف تلبية احتياجات السوق الجديدة.



مدد السداد الطويلة تعيد تشكيل السوق العقارية والمطورون يتجهون لمزيد من التسهيلات



المدن المتكاملة تصنع القيمة الحقيقية والعقار لن يفقد جاذبيته الاستثمارية

بيع أسهم العقارات نموذج استثماري جديد يحتاج إلى إدارة احترافية

العقار يتحول من أصل ثابت إلى استثمار يدر عائداً

واستعرض المهندس وسام طایل خلال الحوار استراتيجية المجموعة التي جمعت بين خبرات تنفيذ مشروعات البنية التحتية والطرق، والتوسع في مجال التطوير العقاري، مؤكداً أن الاستثمار في الصعيد أصبح يمثل فرصة كبيرة في ظل ارتفاع الكثافات السكانية وتغير طبيعة الطلب على السكن والخدمات.

وتطرق الحوار إلى تجربة المجموعة في مدينة أسبوط الجديدة، والتي تحولت إلى نموذج للتوسع العمراني في صعيد مصر، مشيرًا إلى أن المشروع لا يقتصر على الوحدات السكنية فقط، وإنما يعتمد على توفير مجتمع متكامل يضم الخدمات التجارية والترفيهية والمساحات المفتوحة.

كما تحدث عن رؤيته لحركة السوق العقاري خلال الفترة الحالية، وتأثير أسعار الفائدة وتكاليف التمويل على قرارات الشراء، موضحًا أن التحدي الأكبر أمام المطورين لم يعد مجرد إنشاء الوحدات، بل القدرة على إدارة المشروعات وتشغيلها والحفاظ على قيمتها الاستثمارية.

وأكد رئيس طایل جروب أن مستقبل العقار يتجه نحو المشروعات التي تقدم قيمة مضافة حقيقية للمواطن والمستثمر، لافتًا إلى أهمية تنظيم السوق ورفع معايير التطوير العقاري، وأن الالتزام بمواعيد التسليم وجودة الإدارة أصبحا من أهم عوامل نجاح أي مشروع. وفيما يلي نص الحوار:

في البداية.. حدثنا عن محطات النمو التي مرت بها طایل جروب؟

طایل جروب بدأت كمشاة فردية عام 1998، وبدأنا العمل في مجال المقاولات وتخصصنا في أعمال البنية التحتية والطرق. وفي عام 2012 تم تحويل الشركة إلى شركة توصية بسيطة، ثم في عام 2015 تم إنشاء شركة «بروزيلا العقارية»، وبعد ذلك تم الدمج بين الشركتين تحت مظلة «طایل جروب» للعمل في مجالي التطوير العقاري والمقاولات.

هل يمكن القول إن طایل جروب هي المظلة الأم، وما حجم استثماراتكم ومحفظة الأراضي؟

بالفعل، طایل جروب هي المظلة الأم، وكل شركة تعمل بحسابات مستقلة. شركة «الرحاب للمقاولات» متخصصة في أعمال الطرق والبنية التحتية، ونقدنا أعمالًا في حوالي 39 مدينة جديدة من الصعيد إلى دمياط.

ومن أبرز مشروعاتنا الأخيرة المحاور الرئيسية التي تربط العواصم الإدارية في القاهرة الجديدة والتجمع، مثل محاور مصطفى كامل ومحمد نجيب ويوسف السباعي ونجيب محفوظ، بالإضافة إلى الطرق الرابطة بين أسبوط الجديدة وأسبوط القديمة.

أما في مجال التطوير العقاري، فقد ركزنا بشكل أكبر على الصعيد، خاصة في مدينة أسبوط الجديدة، حيث أنشأنا كومباوند متكاملًا بنسبة إنجاز تصل إلى 70%، ويضم أكبر مدينة ملاهي في الصعيد على مساحة 94 فدانًا.

وحاليًا يجري إسناد قطع أراض جديدة لنا في أسبوط الجديدة ومدينة بدر ومدينة الشروق، بما يعني عودتنا للتوسع في القاهرة مع الحفاظ على تواجدنا في الصعيد.

لماذا اتجهتم للاستثمار في الصعيد رغم أن أغلب المطورين يركزون على القاهرة؟

الصعيد منطقة واعدة وغير مستغلة بالشكل الكافي. دراسات العرض والطلب تؤكد أن الكثافة السكانية هناك تحتاج إلى مجتمعات عمرانية متطورة ومناطق تجارية حديثة. كما أن ثقافة أهالي الصعيد تغيرت؛ فبدلاً من فكرة بيت العائلة التقليدي، أصبح هناك توجه للعيش في كومباوند يوفر خدمات متكاملة ومساحات خضراء ومرافق حديثة. كما أن توجه الدولة لنقل الإدارات الحكومية

## المهندس صادق سليمان العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة:

# مشروعات (Seabelle) المنصورة الجديدة والمعادي فيو الشروق والمعادي فالي تتصدر خريطة استثمارات « شركة المعادي للتنمية والتعمير »

## ثورة 30 يونيو نقطة تحول تاريخية رسخت أسس التنمية الشاملة

### ترتكز الموازنة التقديرية للشركة للعام المالي 2027 / 2026 على زيادة الاستثمارات بنسبة 46 % و استكمال المشروعات الجاري تنفيذها



اللواء مهندس / محمد مصطفى العضو المنتدب التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير

نتيجة لتجارب سابقة في السوق، هل هناك اختلاف حول تكلفة المشروعات العقارية من منطقة إلى أخرى... وكيف يتغير ذلك على التسعير؟ بالفعل، موضوع التكلفة يختلف بشكل كبير من منطقة إلى أخرى، الأمر يرتبط بنسبة البناء المسموح بها في كل منطقة، وكذلك طبيعة الاستخدام، سواء كانت سكنية أو تجارية أو مختلطة.

فعل سبيل المثال، عندما طور في منطقة مثل المعادي، قد تكون نسبة البناء 70%، في بعض المواقع، أو 75% في تقسيمات أخرى، أو أقل في التقسيمات العمرانية الجديدة. هذه النسب تؤثر بشكل مباشر على التكلفة النهائية للمشروع، وتكلفة الأرض يتم توزيعها ضمن إجمالي تكلفة المشروع، وليس كمتغير منفصل، فالأرض تدخل مباشرة في حسابات التنفيذ، خاصة مع وجود مرافق وبنية تحتية تحتاج إلى تمويل مباشر.

في بعض الحالات، قد تصل تكلفة المرافق وحدها إلى أرقام كبيرة، وهذا طبيعي لأن تطوير الأرض ليس مجرد بناء وحدات، بل هو إنشاء منظومة متكاملة من خدمات وبنية تحتية، وبالتالي ينعكس ذلك على الأسعار فالمساحة ليست بهذه البساطة، نحن لا نتحدث عن قرار عاطفي تخفيض أو رفع الأسعار، بل عن معادلة اقتصادية كاملة، فالطور عندما يحدد السعر، فهو لا يفعل ذلك بشكل عشوائي، بل بناء على تكلفة الأرض، والتشييد، والمرافق، والمخاطر، وهامش الربح، وبالتالي لا يمكن التعامل مع السعر كرقم منفصل عن باقي المنظومة.

وهل يعني ذلك أن العقار ارتفع بشكل غير منطقي؟ لا بالتأكيد، العقار ارتفع نتيجة تغيرات اقتصادية عامة، وليس كرقم منفصل، مثل أي سلعة أخرى، سواء كانت سيارات أو أجهزة أو حتى استخدام، كلها ارتفعت بتغير تكلفة الإنتاج، فالعقار ليس استثناء، بل جزء من منظومة اقتصادية في تطور.

هناك من يقول إن العنصر أصبح خارج قدرة الطبقة المتوسطة كيف ترد على ذلك؟ هذه التهمة تحتاج إلى تفصيل، في السابق، كانت هناك شرائح مختلفة تستطيع شراء مساكن بأسعار مناسبة، سواء عبر التمويل البنكي أو الأقساط، لكن اليوم، تغيرت الأسعار وتغيرت القدرة الشرائية، وبالتالي أصبح الوصول إلى بعض الشرائح العقارية أصعب نسبيًا، ومع ذلك، ما زالت هناك شرائح ومتنوعات مختلفة داخل السوق.

وكيف يتم التعامل مع مشكلة السيولة في المشروعات العقارية؟ نحن نتمتع على التدفقات النقدية من المبيعات، وليس على ضيق أحوال غير محدودة، كما أن هناك أجزاء من المشاريع يتم تنفيذها بالفعل، مما يخلق ما يشبه مخزون جاهز يمكن بيعه أو تسليمه، وهذا المخزون يساعد في تقليل الضغوط السيولية ويضمن استمرارية العمل.

هل يمكن القول إن السوق العقارية أصبحت أكثر بالفضل السوق أصبحت أكثر تضجعا وتعقيدا في نفس الوقت، ولم تعد كما كانت قبل سنوات، بل أصبحت تعتمد على دراسات مالية دقيقة، وإدارة مخاطرة، وتخطيط طويل الأجل.

وكيف تتطورون في العلاقة بين الرقابة و«وعي السوق»؟ نحن لا نتحدث فقط عن رقابة، بل نتحدث عن وعي وتغييرات واضحة ونماذج تعاقد استرشادية، فندما يكون العقد واضحا ومبنيا على إطار قانوني محدد، يصبح التعامل أكثر شفافية، ويعرف كل طرف حقوقه والالتزامات بشكل دقيق، مما يقلل النزاعات ويبرز الثقة في السوق.

وما تقييمكم لتعديل المخططات الرئيسية للمشروعات بعد البيع تغير نسب البناء أو المرافق أو الخدمات؟ هذه نقطة مهمة جدا، فندما يضع المطور ماستر بلان مشروع ما، فهو يلتزم به وفق اشتراطات محددة وقت التعاقد وال طرح.

لكن قد تأتي الدولة لاحقا وتعديل الاشتراطات التنظيمية أو التخطيطية، مثل نسب البناء أو الاستخدامات أو حتى تنظيم بعض الخدمات العامة، وهنا تحدث الإشكالية فهل يحاسب المطور على تغيير لم يصدر عنه؟ وعلى سبيل المثال، قد يكون هناك مشروع به حدائق أو مساحات مفتوحة، ثم تأتي جهة تنظيمية وتقرر إنشاء محور مروري أو كوبري يمر في جزء من المخطط العام، هل يعتبر ذلك إخلاصا من المطور بالطبع لا لأن هذه التعديلات تأتي من جهة سيادية، وليست من إرادة المطور.

إذن ما دور الوعي في ضبط العلاقة بين المطور والعمل والسوق بشكل عام؟ كما سبق وأشرت رأينا نحتاج إلى وعي وتشريعات واضحة ومبسطة، فالسوق العقارية أصبحت كبيرة ومعقدة وتتعاقد مباشرة مع المواطن، وبالتالي يجب أن تكون العقود مفهومة، والنماذج الاسترشادية واضحة، كما هو الحال في قطاعات أخرى مثل القنولات.

عندما يكون هناك نموذج عقد واضح ومعتمد، يصبح العميل واعيا بما يوقع عليه، ويقل سوء الفهم، والمشكلة الأساسية هنا ليست دائما في القانون، بل في تفسيره ونقل المعلومات للعميل بشكل غير دقيق، أحيانا عبر رسائل غير رسمية أو شائعات، أو

ويتناول الحوار استراتيجية الشركة في إدارة المخاطر وتمويل المشروعات، والاعتماد على التدفقات النقدية الناتجة من المبيعات، فضلا عن جهود خفض المديونية وتعزيز المركز المالي، مع توقعات بنمو الأرباح خلال العام الحالي، كما يسلط الضوء على رؤية الشركة تجاه التغيرات التنظيمية، وانكاسات المفردة العمرانية وتطوير البنية التحتية على فترتين النمو داخل السوق العقارية المصرية، وإلى مزيد من التفاصيل في السياق التالي.

**ما أبرز مستهدفات الموازنة التقديرية للشركة خلال العام المالي 2026 / 2027؟**

الجمعية العامة العادية للشركة اعتمدت الموازنة التقديرية للعام المالي 2026 / 2027، وتعكس استمرار الشركة في تنفيذ خططها الاستثمارية مع الحفاظ على مركز مالي قوي ودعم النمو المستدام، حيث تستهدف الشركة خلال العام المالي المقبل تحقيق مؤشرات مهمة في إطار خطة الشركة لتعزيز نشاطها الاستثماري واستمرار تنفيذ مشروعاتها العقارية.

وتشمل هذه المؤشرات إجمالي إيرادات متوقعة بنحو 1.032 مليار جنيه مقابل 2.059 مليار جنيه، بالإضافة إلى إيرادات نشاط بنحو 1.082 مليار جنيه، وإيرادات مشاركات بنحو 347 مليون جنيه، فضلا عن إيرادات أخرى بنحو 105 ملايين جنيه، وتنفيد استثمارات بقيمة 1.208 مليار جنيه مقابل 829 مليون جنيه، وزيادة تقارب 96%، بما يعكس استمرار الشركة في استكمال وتنفيذ مشروعاتها، مع توقعات بزيادة ربح 396 مليون جنيه مقابل 529 مليون جنيه.

كما تركز الموازنة على استكمال المشروعات الجاري تنفيذها، وتعميم العائد من الاستثمارات، وتعمية الإيرادات من النشاط الرئيسي والمشاركات، مع اتباع سياسات تمويلية موازنة تدعم تنفيذ الخطة الاستثمارية، وتحافظ على الاستقرار المالي للشركة.

وستواصل الشركة تنفيذ رؤيتها الاستراتيجية إلى تعظيم قيمة أصولها، وتسريع معدلات التنمية بالمشروعات، وتعزيز قدرتها على تحقيق قيمة مضافة للمساهمين والعاملين، بما يتماشى مع استراتيجية الشركة القابضة للتشييد والتعمير في دعم التنمية العمرانية المستدامة.

وما أبرز المشروعات التي ركزت عليها خلال الفترة الماضية؟ أهم مشروع ركزنا عليه خلال الفترة الماضية هو مشروع «سي بيل» (Seabelle) وهو الكوموند السكني والساحلي بمدينة المنصورة الجديدة ومقام على مساحة تقارب 85 فدانا، ويضم أنشطة سكنية إلى جانب جزء ذي استخدامات مختلطة تشمل الأنشطة الإدارية والتجارية والفندقية، ومشروع المعادي فيو في الشروق، والمعادي فالي وهو مشروع سكني يقع على مساحة 28 فدان وهو أحد أهم مشاريع شركة المعادي للتنمية والتعمير بمنطقة الإغليية خلال الفترة الحالية.

ما موقف الأعمال الإنشائية بالمشروع حاليا ومتى تتوقعون بدء تسليمات المرحلة الأولى؟ أعمال التنفيذ تسير بصورة جيدة، وحققتنا نسب إنجاز مرضية في المرحلة الأولى، ونتابع العمل بشكل مستمر لضمان الالتزام بالجدول الزمني، وستهدف الانتهاء من المرحلة الأولى خلال الربع الأول من العام المقبل، على أن تبدأ التسليمات خلال تلك الفترة وفق البرنامج الزمني المحدد، وستهدف تسليم المرحلة الأولى من المشروع خلال الربع الأول من عام 2027. بإذن الله، ونعمل وفق البرنامج الزمني المحدد لذلك.

نود أن نتعرف على المصادر الرئيسية لتمويل مشروعات الشركة؟ نعتمد بصورة أساسية على التدفقات النقدية الناتجة عن المبيعات السابقة والحالية، بما يضمن استمرارية تنفيذ المشروعات دون ضغوط كبيرة.

هل هناك خطة لطرح وحدات جديدة لتلبية خلال الفترة المقبلة؟ نعم، تستهدف فتح باب المبيعات للمرحلة الأولى خلال الفترة القريبة المقبلة، بالتوازي مع استكمال الأعمال التنفيذية بالمشروع، التي تحتاج إلى ما بين ثلاث وأربع سنوات تقريبا حتى يكتمل بشكل نهائي بجميع مراحلها، ولدينا مخزون من الوحدات الجاهزة وشبه الجاهزة، وهو ما يتيح للمعملة ثقة أكبر، كما يوفر للشركة مرونة في إدارة التدفقات النقدية.

وماذا عن مشروع المعادي فيو، الشروق؟ مشروع المعادي فيو الشروق تم الانتهاء منه بالكامل، وتم تسليم مرحلته الأولى بصورة كاملة، كما تواصل حاليا تسليمات المرحلة الثانية التي تضم ما يقرب من ألف وحدة، ويتم تنفيذ وتسليم الوحدات وفق الجدول المحدد، وهذا المشروع حقق معدلات جيدة من حيث المبيعات والتسليمات للعملاء.

وكيف تسير معدلات البيع والتسليم في مشروع المعادي فالي؟ المشروع يضم نحو 440 وحدة، وتم بيع حوالي 820 وحدة منها، كما تم تسليم نحو 610 وحدة حتى الآن، مع استمرار برنامج التسليمات خلال الفترة المقبلة.

ما حجم التسليمات المستهدفة خلال الفترة المقبلة؟ تستهدف استكمال تسليمات جديدة في مشروع المعادي فيو الشروق والمعادي فالي، حتى تغطي التسليمات المستهدفة خلال الفترة المحددة بخطة الشركة.

وكيف تتعامل الشركة مع التحديات المرتبطة بالتنفيذ وتغيرات السوق؟ ننسب سياسة متحفظة في إدارة المشروعات، ولا تستهدف جمع السيولة فقط، بل نعتمد على دراسات دقيقة للتكلفة وإدارة المخاطر بما يضمن استدامة المشروع وقدرته على مواجهة التغيرات المختلفة.

هذا يتفقنا لسؤال مهم وهو ما موقف المديونية والضغوط لدى الشركة؟ نجحت الشركة خلال الفترة الأخيرة في خفض مديونياتها بشكل كبير، حيث تم سداد نحو مليار جنيه من الالتزامات السابقة، وتراجع الرصيد المتبقي إلى نحو 200 مليون جنيه فقط، وهو ما يعزز المركز المالي للشركة ويدعم خطتها المستقبلية.

هل لدى الشركة شراكات قائمة مع مطورين أو شركات أخرى؟ نعم، لدينا عدد من الشراكات القائمة في مشروعات مختلفة، من بينها شراكات مع معمار المرشدي، وشركة إيتي، وشركة وادي دجلة، بالإضافة إلى شراكات أخرى في بعض المشروعات القائمة.

وكيف تتوقعون أداء الشركة المالي خلال العام الحالي؟ المؤشرات الحالية إيجابية، ونتوقع ألا تقل نسبة نمو الأرباح عن 50% مقارنة بالعام السابق، مع إمكانية تحقيق معدلات أعلى حال استمرار الأداء الحالي.

وكيف تتطورون إلى التعديلات التي قد تطرأ على المخططات والاشتراطات التنظيمية بعد بدء المشروعات؟ المطور يلتزم بالمخططات والاشتراطات المتعددة وقت التعاقد، لكن قد تطرأ لاحقا تعديلات تنظيمية من الجهات المختصة تؤثر على بعض الاستخدامات أو عناصر المخطط العام، وهي أمور تخرج عن إرادة المطور وتخضع للقرارات التنظيمية السارية.

في وقت يشهد فيه القطاع العقاري المصري تحولات متسارعة على مستوى التمويل والتنفيذ وأنماط الطلب، يبقى الفصل لثورة 30 يونيو التي تمثل نقطة تحول تاريخية رسخت أسس التنمية الشاملة لا سيما في قطاع العقارات بشكل عام، وبشكل خاص تواصل شركة المعادي للتنمية والتعمير تنفيذ خططها التوسعية عبر مجموعة من المشروعات المتنوعة، مدعومة بتحسن مؤشرات الأداء المالي وتراجع المديونية، إلى جانب التوسع في الشراكات الاستراتيجية ورفع معدلات التسليم بالمشروعات القائمة.

ويكشف هذا الحوار، الذي أجرته «عالم المال» مع المهندس صادق سليمان، العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة المعادي للتنمية والتعمير، إحدى شركات القابضة للتشييد والتعمير، تفاصيل موقف الشركة، وخطتها لبدء المبيعات والتسليمات في مختلف المراحل، كما يستعرض أبرز المشروعات التي تركز عليها الشركة حاليا، وفي مقدمتها مشروع «سي بيل» (Seabelle) في المنصورة الجديدة والمعادي فالي والمعادي فيو الشروق، إلى جانب معدلات البيع والتسليم المحققة في كل مشروع، وتطرق إلى مستهدفات الموازنة التقديرية للشركة خلال العام المالي 2026 / 2027.



المهندس صادق سليمان، العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة المعادي للتنمية والتعمير

### نستهدف تسليم المرحلة الأولى من مشروع «سي بيل» (Seabelle) المنصورة الجديدة خلال الربع الأول من 2027



### مخزون الوحدات الجاهزة وشبه الجاهزة يعزز ثقة العملاء ويدعم التدفقات النقدية

### تجمعنا مع معمار المرشدي ووادي دجلة وشركات أخرى



### سددنا مليار جنيه مديونيات قديمة على الشركة ومنتفقي 200 مليون جنيه سننتهي منهم قريبا



### نستهدف تنمية الإيرادات وتسريع معدلات التنمية للمشروعات خلال العام المالي 2027 / 2026

### بما يتماشى مع استراتيجية الشركة القابضة للتشييد والتعمير في دعم التنمية العمرانية المستدامة

### هل تم قيد الشركة في البورصة.. وما انعكاس ذلك على أداء الشركة؟

تقدمنا بطلب قيد شركة المعادي بناء على طلب الشركة القابضة للتشييد والتعمير وهي الشركة المانكة لشركة المعادي للتنمية العمرانية، والفكرة الأساسية أن مجرد وجود الشركة في البورصة لا يعني أن هناك حركة تداول نشطة عليها، فلدنيا بالفعل عدد كبير من الشركات المدرجة، لكن عندما ننظر إلى حجم التداول نجد أن بعضها يكاد يكون شبه معدوم، لأن السهولة أصبحت مستحسن بملكاتهم ولا يرغبون في البيع أو التنازل.

وبالتالي فليس الهدف من الإراج أن يستيقظ المستثمر لبيع حصته في الشركة، فهذا فهم غير دقيق، الطرح في البورصة له وظيفة أوسع من مجرد البيع والشراء، فالطرح في البورصة يمثل أداة تمويل وتطوير ويست مجرد عملية تجار، عندما يتم طرح جزء من الشركة، فهذا يفتح الباب أمام أدوات متعددة لتطوير النشاط، مثل زيادة رأس المال، وتوسيع حجم الأعمال، والدخول في مشروعات جديدة، والنتيجة النهائية هي أن الشركات تصبح لديها قدرة أكبر على النمو والتوسع وتحسين هيكل رأس المال.

والإراج يفرض على الشركة التزامات إفصاح دورية، وهذا في حد ذاته يخلق حالة من الانضباط الداخلي المستمر، فالشركة تصبح مطالبة بأن تكون بياناتها المالية واضحة، وأن تقدم تقاريرها بشكل منظم، وأن تلتزم بمعايير الشفافية، وهذا الأمر لا يمكن إغياره عينا فقط، بل هو عامل يساعد على تحسين الأداء الداخلي، لأن الشركة تصبح في حالة مراجعة مستمرة لنفسها.

إلى أي مدى أقرت الرقعة على إدارة الشركة؟ في السابق ربما كان البعض ينظر إليها كعبء، لكن اليوم أصبح الوضع مختلفا تماما، الرقعة والأظمة الإلكترونية جعلت إدارة الإفصاح والبيانات المالية جزءا طبيعيا من عمل أي شركة، بل إن الشركات التي لا تمتلك أنظمة رقمية متكاملة أصبحت متأخرة عن السوق، لم يعد الموضوع رفاهية، بل أصبح ضرورة تشغيلية، وبشكل جذري، اليوم لا يمكن إدارة شركة كبيرة بدون نظام يربط بين كل العمليات: المالية، والتشغيلية، والمبيعات، والتسليمات، وحتى إدارة العملاء.

على سبيل المثال، عمليات الحجز أو تأكيد البيع أصبحت مرتبطة بأنظمة رقمية مباشرة، بحيث يمكن تتبع كل عملية في وقتها الحقيقي، وهذا يخلق شفافية أعلى وكفاءة أكبر.

وتنتقل إلى القطاع العقاري، كيف تقويمون الوضع الحالي للسوق؟ القطاع العقاري شهد تطورا كبيرا خلال السنوات الماضية، سواء على مستوى حجم المشروعات أو البنية خلال السنوات الماضية، و تحول ضخم في البنية التحتية والطرق والمدن الجديدة، طرق لم تكن موجودة أصبحت محاور رئيسية، ومن كانت ناقية أصبحت متصلة خلال دقائق، وهذا التوسع العمراني غير خريطة الاستثمار والسكن بالكامل، وعلى سبيل المثال، مناطق مثل المدن الجديدة أصبحت اليوم جزءا من الامتداد الطبيعي للقاهرة، بعد أن كانت بعيدة تماما، هذا كله خلق حركة عمرانية واقتصادية غير مسبوقة، وربط مناطق كانت منفصلة تماما ببعضها البعض.

ومن رحم تلك المفردة المقاربية ولدت مشروعات ضخمة مثل مشروع المنصورة الجديدة، والذي يتم تنفيذه على مراحل واضحة، مع وجود مراحل تسليم مختلفة خلال السنوات القادمة.

وكيف تتعاملون مع تغيرات الأسعار في السوق العقارية؟ نحن لا نتعامل مع السوق بمنطق خفض الأسعار العشوائي أو المضاربات، هناك تكلفة تنفيذ واضحة، وهناك هامش ربح محسوب، وهناك مخاطرة يجب أخذها في الاعتبار.

وبالتالي، أي تسعير يتم بناء على معادلة اقتصادية متكاملة، وليس رد فعل لحظي لتغيرات السوق.

إذن كيف يتم تمويل المشروعات الكبرى؟ التمويل يعتمد على مزيج من السيولة الذاتية، ومبيعات الوحدات، وأحيانا التمويل البنكي، لكن الأساس هو التدفقات النقدية الناتجة عن البيع التدريجي للمشروع.

كيف تغير سلوك العملاء في السنوات الأخيرة؟ أصبح العملاء أكثر وعيا وحذرا، وأصبح لديهم توقعات مختلفة، وكثير منهم لا يرغب في الشراء على المخطط فقط، بل يريد رؤية مستوى تنفيذ فعلي.

### نعيش طفرة عمرانية ضخمة تعيد تشكيل خريطة السوق العقارية المحلية

### كيف تتطورون في العلاقة بين الرقابة و«وعي السوق»؟

نحن لا نتحدث فقط عن رقابة، بل نتحدث عن وعي وتغييرات واضحة ونماذج تعاقد استرشادية، فندما يكون العقد واضحا ومبنيا على إطار قانوني محدد، يصبح التعامل أكثر شفافية، ويعرف كل طرف حقوقه والالتزامات بشكل دقيق، مما يقلل النزاعات ويبرز الثقة في السوق.

وما تقييمكم لتعديل المخططات الرئيسية للمشروعات بعد البيع تغير نسب البناء أو المرافق أو الخدمات؟ هذه نقطة مهمة جدا، فندما يضع المطور ماستر بلان مشروع ما، فهو يلتزم به وفق اشتراطات محددة وقت التعاقد وال طرح.

لكن قد تأتي الدولة لاحقا وتعديل الاشتراطات التنظيمية أو التخطيطية، مثل نسب البناء أو الاستخدامات أو حتى تنظيم بعض الخدمات العامة، وهنا تحدث الإشكالية فهل يحاسب المطور على تغيير لم يصدر عنه؟ وعلى سبيل المثال، قد يكون هناك مشروع به حدائق أو مساحات مفتوحة، ثم تأتي جهة تنظيمية وتقرر إنشاء محور مروري أو كوبري يمر في جزء من المخطط العام، هل يعتبر ذلك إخلاصا من المطور بالطبع لا لأن هذه التعديلات تأتي من جهة سيادية، وليست من إرادة المطور.

إذن ما دور الوعي في ضبط العلاقة بين المطور والعمل والسوق بشكل عام؟ كما سبق وأشرت رأينا نحتاج إلى وعي وتشريعات واضحة ومبسطة، فالسوق العقارية أصبحت كبيرة ومعقدة وتتعاقد مباشرة مع المواطن، وبالتالي يجب أن تكون العقود مفهومة، والنماذج الاسترشادية واضحة، كما هو الحال في قطاعات أخرى مثل القنولات.

عندما يكون هناك نموذج عقد واضح ومعتمد، يصبح العميل واعيا بما يوقع عليه، ويقل سوء الفهم، والمشكلة الأساسية هنا ليست دائما في القانون، بل في تفسيره ونقل المعلومات للعميل بشكل غير دقيق، أحيانا عبر رسائل غير رسمية أو شائعات، أو

### هل يمكن القول إن السوق العقارية أصبحت أكثر بالفضل السوق أصبحت أكثر تضجعا وتعقيدا في نفس الوقت، ولم تعد كما كانت قبل سنوات، بل أصبحت تعتمد على دراسات مالية دقيقة، وإدارة مخاطرة، وتخطيط طويل الأجل.

### وكيف تتطورون في العلاقة بين الرقابة و«وعي السوق»؟

نحن لا نتحدث فقط عن رقابة، بل نتحدث عن وعي وتغييرات واضحة ونماذج تعاقد استرشادية، فندما يكون العقد واضحا ومبنيا على إطار قانوني محدد، يصبح التعامل أكثر شفافية، ويعرف كل طرف حقوقه والالتزامات بشكل دقيق، مما يقلل النزاعات ويبرز الثقة في السوق.

وما تقييمكم لتعديل المخططات الرئيسية للمشروعات بعد البيع تغير نسب البناء أو المرافق أو الخدمات؟ هذه نقطة مهمة جدا، فندما يضع المطور ماستر بلان مشروع ما، فهو يلتزم به وفق اشتراطات محددة وقت التعاقد وال طرح.

لكن قد تأتي الدولة لاحقا وتعديل الاشتراطات التنظيمية أو التخطيطية، مثل نسب البناء أو الاستخدامات أو حتى تنظيم بعض الخدمات العامة، وهنا تحدث الإشكالية فهل يحاسب المطور على تغيير لم يصدر عنه؟ وعلى سبيل المثال، قد يكون هناك مشروع به حدائق أو مساحات مفتوحة، ثم تأتي جهة تنظيمية وتقرر إنشاء محور مروري أو كوبري يمر في جزء من المخطط العام، هل يعتبر ذلك إخلاصا من المطور بالطبع لا لأن هذه التعديلات تأتي من جهة سيادية، وليست من إرادة المطور.

إذن ما دور الوعي في ضبط العلاقة بين المطور والعمل والسوق بشكل عام؟ كما سبق وأشرت رأينا نحتاج إلى وعي وتشريعات واضحة ومبسطة، فالسوق العقارية أصبحت كبيرة ومعقدة وتتعاقد مباشرة مع المواطن، وبالتالي يجب أن تكون العقود مفهومة، والنماذج الاسترشادية واضحة، كما هو الحال في قطاعات أخرى مثل القنولات.

عندما يكون هناك نموذج عقد واضح ومعتمد، يصبح العميل واعيا بما يوقع عليه، ويقل سوء الفهم، والمشكلة الأساسية هنا ليست دائما في القانون، بل في تفسيره ونقل المعلومات للعميل بشكل غير دقيق، أحيانا عبر رسائل غير رسمية أو شائعات، أو

### هل يمكن القول إن السوق العقارية أصبحت أكثر بالفضل السوق أصبحت أكثر تضجعا وتعقيدا في نفس الوقت، ولم تعد كما كانت قبل سنوات، بل أصبحت تعتمد على دراسات مالية دقيقة، وإدارة مخاطرة، وتخطيط طويل الأجل.

نحن لا نتحدث فقط عن رقابة، بل نتحدث عن وعي وتغييرات واضحة ونماذج تعاقد استرشادية، فندما يكون العقد واضحا ومبنيا على إطار قانوني محدد، يصبح التعامل أكثر شفافية، ويعرف كل طرف حقوقه والالتزامات بشكل دقيق، مما يقلل النزاعات ويبرز الثقة في السوق.

وما تقييمكم لتعديل المخططات الرئيسية للمشروعات بعد البيع تغير نسب البناء أو المرافق أو الخدمات؟ هذه نقطة مهمة جدا، فندما يضع المطور ماستر بلان مشروع ما، فهو يلتزم به وفق اشتراطات محددة وقت التعاقد وال طرح.

لكن قد تأتي الدولة لاحقا وتعديل الاشتراطات التنظيمية أو التخطيطية، مثل نسب البناء أو الاستخدامات أو حتى تنظيم بعض الخدمات العامة، وهنا تحدث الإشكالية فهل يحاسب المطور على تغيير لم يصدر عنه؟ وعلى سبيل المثال، قد يكون هناك مشروع به حدائق أو مساحات مفتوحة، ثم تأتي جهة تنظيمية وتقرر إنشاء محور مروري أو كوبري يمر في جزء من المخطط العام، هل يعتبر ذلك إخلاصا من المطور بالطبع لا لأن هذه التعديلات تأتي من جهة سيادية، وليست من إرادة المطور.

إذن ما دور الوعي في ضبط العلاقة بين المطور والعمل والسوق بشكل عام؟ كما سبق وأشرت رأينا نحتاج إلى وعي وتشريعات واضحة ومبسطة، فالسوق العقارية أصبحت كبيرة ومعقدة وتتعاقد مباشرة مع المواطن، وبالتالي يجب أن تكون العقود مفهومة، والنماذج الاسترشادية واضحة، كما هو الحال في قطاعات أخرى مثل القنولات.

عندما يكون هناك نموذج عقد واضح ومعتمد، يصبح العميل واعيا بما يوقع عليه، ويقل سوء الفهم، والمشكلة الأساسية هنا ليست دائما في القانون، بل في تفسيره ونقل المعلومات للعميل بشكل غير دقيق، أحيانا عبر رسائل غير رسمية أو شائعات، أو