جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

تفعيل دور قطاع التأمين المصرى
فى نشاط التمويل العقارى

إعـــــداد

الأستاذة/ زينب خليل إسحاق

رئيس قطاع الاستثمارات

شركة مصر للتأمين

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

يتضمن البحث ما يلى :

أولا : مقدمـــــة

ثانيا : طبيعة استثمارات شركات التأمين :

١/٢ مصادر الأموال المتاحة للاستثمـــار

٢/٢ الأوعية الاستثمارية التى توظف فيها الأموال المتاحة

ثالثا: الضوابط والقوانين المنظمة لاستثمارات شركات التأمين المصرية

رابعا: حجم استثمارات شركات التأمين :

١/٤ نظرة عامة

٢/٤ استثمارات شركات التأمين فى النشاط العقارى

خامســـا: قـــانون الرهن العقارى والدور المتوقع لقطاع التأمين فى نشاط التمويل العقارى فى الفترة القادمة

سادسا :توصيات عامة

أولا : مقدمـــــة:

اتجهت مصر خلال السنوات الماضية إلى الاقتصاد الحر لمواكبة التغيرات الاقتصادية العالمية الأخيرة ولقد انتهجت الدولة سياسة الإصلاح الاقتصادي عن طريق التركيز على عده محـــاور تهـــدف إلـــى الإصـــلاح الاقتصـــادى وتعظيم دور القطاع الخاص فى خطط التنمية الاقتصادية مع العمل على حل المشاكل الاقتصاديـــــة التى صاحبت مراحل التنمية.

ولقـــد صـــاحبت المـــرحلة السابقة إصدار العديد من التشريعات المنظمة مثل قانون اســـتثمار المـــال العـــربى والأجنبى والمناطق الحرة رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ وتعديلاته والمعدل بقـــانون الاســـتثمار رقم ٢٣٠ لسنه ١٩٨٩ الذى حل محله قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقـــم ٨ لســـنه ١٩٩٧ بهـــدف منح المشروعات الاستثمارات العديد من الحوافز والإعفاءات الضريبية بغرض استقطاب رءوس الأموال الوطنية والأجنبية للاستثمار فى مصر بما ينعكس إيجابـــيا على النشاط الاقتصادى ، كما صدر قانون الشركات المساهمة رقم ١٥٩ لسنه ١٩٨١ وتعديلاتـــه الـــذى ينظم كافة الأعمال الخاصة بتلك الشركات ثم صدر قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنه ١٩٩٢ الذى ينظم كافة الجوانب المتعلقة بالأسهم والسندات وصناديق الاستثمار بالإضافة إلى النواحى التنظيمية للشركات التى تعمل فى مجال الأوراق المالية ... إلى أخره من القوانين المنظمة والمصاحبة لتلك المرحلة الهامة .

ولعـــل أهـــم القوانيـــن التى صدرت فى الفترة الأخيرة هو قانون تنشيط الاستثمار فى الســـوق العقارى الذى يهدف إلى حل المشكلة الرئيسية الذى يعانى منها الاقتصاد المصرى إلا وهـــى مشكلة الإسكان وتوفير المسكن المناسب خاصة لشباب الخريجين وحديثى الزواج والتى تحـــول إمكانـــياتهم المادية المحددة دون توفير السكن الملائم وما يترتب على ذلك من مشاكل أخرى قد تضر بالمجتمع .

هـــذا ومـــن المـــتوقع ان تلعب شركات التأمين دورا أساسيا فى تفعيل قانون التمويل العقـــارى ســـواء عن طريق قيامها بتقديم التغطيات التأمينية المناسبة لهذا النشاط أو الاستثمار المباشر فى رءوس أموال الشركات التى تنشأ لمزاولة ذلك النشاط .

ثانيا : طبيعة استثمارات شركات التأمين:

تقوم صناعة التأمين بصفة عامة على أساس التزام مالى من جانب شركة التأمين بأداء مبلغ أو عدة مبالغ فى تاريخ مستقبلى مقابل التزام المؤمن لهم بأداء مبلغ أو عدة مبالغ عند التعاقد خلال مدة التأمين ووفقا لشروط محدده بوثيقة التأمين المبرمة فيما بينهما ٠

وعند قيام شركات التأمين بمزاولة نشاطها الأساسى المتمثل فى تقديم الخدمة التأمينية بمختلف أنواعها فأنه يتراكم ويتجمع لديها أموال ضخمه فى شكل مخصصات للوفاء بالتزاماتها المستقبلية تجاه حملة الوثائق وبمرور السنوات تتزايد تلك الأموال المتاحة مما يستوجب إعادة استثمارها (بحيث لا تصبح أموالا معطلة) فى الأوعية الاستثمارية المختلفة التى يجب أن تتوافر فيها عدة عوامل لعل أهمها توافر السيولة والضمان والربحية **فالسيولة** تعنى القدرة على وفاء الشركة بالتزاماتها تجاه حملة الوثائق وبالطريقة والمواعيد المحددة فى وثائق التأمين **والضمان** هى القدرة على استثمار الأموال المتاحة فى الأوعية الاستثمارية التى تحقق كل من الضمان الاسمى والضمان الحقيقى للمحافظة على أموال حملة الوثائق أما **الربحية** فهى القدرة على تحقيق معدلات ربحية مناسبة على الأموال المستثمرة ،

هذا ويجب ان يتم التوافق بين العناصر الثلاثة بحيث لا يتقدم عنصر عن الأخر ٠

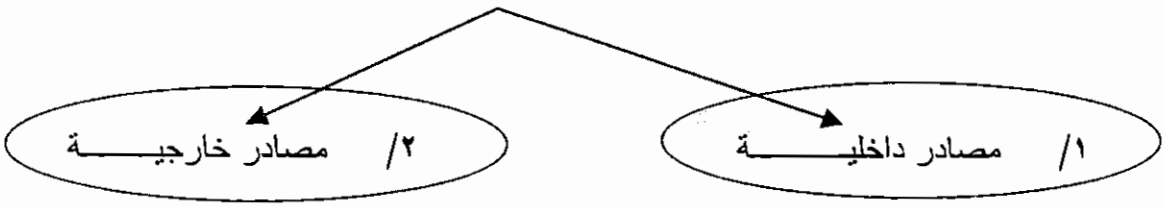
هذا بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى يجب مراعاتها ومنها البعد عن المضاربة والمقامرة ٠٠٠ المراجعة المستمرة لمحفظة الاستثمارات ٠٠٠٠ المتابعة المستمرة للقوانين والمتغيرات المحلية والعالمية ٠٠٠٠٠٠ الخ ٠

هذا وسوف نتعرض فى ذلك الجزء الى الجانبين التاليين :

- الجانب الأول: مصادر الأموال المتاحة للاستثمار فى شركات التأمين ٠
- الجانب الثانى: الأوعية الاستثمارية لأموال شركات التأمين٠

الجانب الأول : مصادر الأموال المتاحة للاستثمار فى شركات التأمين

تنقسم مصادر الأموال المتاحة إلى مصدرين رئيسيين :



١/ المصادر الداخلية :

تتمثل مصادر الأموال الداخلية لشركات التامين فى رءوس الأموال المدفوعة والاحتياطيات والأرباح المحتجزة هذا وتمثل تلك المصادر نسبة ضئيلة من إجمالى الأموال المستثمرة ٠

٢/ المصادر الخارجية :

تتمثل تلك المصادر فى المخصصات الفنية التى تقوم الشركة بتكوينها لمقابلة التزاماتها تجاه حملة الوثائق وهى تمثل جزء من الأموال المدفوعة من حملة الوثائق وتمثل النسبة العظمى من مصادر الأموال المتاحة لدى شركات التأمين للاستثمار وفيما يلى أهم تلك المصادر:

١/٢ المخصصات الخاصة بتأمينات الأشخاص المتمثلة فى الاحتياطى الحسابى والذى يقوم بتقديره الخبراء الاكتواريين وفقا لأسس فنية محدده ٠

٢/٢ المخصصات الفنية المكونة لعمليات تأمين الممتلكات والمسئوليات وهى :

- مخصص الاخطار السارية
- مخصص التعويضات تحت التسوية
- مخصص التقلبات العكسية
- أية مخصصات أخرى

الجانب الثاني : الأوعية الاستثمارية لاموال شركات التأمين :-

من المعروف اقتصاديا استثمار الأموال المتاحة فى الأوعية الاستثمارية التى تتناسب مع طبيعة تلك الأموال فالمصدر التمويلى طويل الأجل يتم استثماره فى الأوعية الاستثمارية طويلة الأجل والمصدر التمويلى قصير الأجل يتم استثماره فى الأوعية الاستثمارية قصيرة الأجل.

هذا مع مراعاة الأسس الاقتصادية السابق الإشارة إليها وهى ضرورة توافر العناصر الثلاثة الرئيسية فى تلك الأوعية من حيث السيولة والربحية والضمان ، كما أنه من الأهمية

بمكان توزيع الخطر عن طريق اتباع سياسة التنويع سواء التنويع على مستوى الأوعية الاستثمارية المختلفة أو التنويع على مستوى الوعاء الاستثمارى الواحد ٠

إذ أن التأمين والاستثمار يقوم على المخاطرة ولكن المخاطرة المحسوبة ٠

وبصفة عامه فأنه وفقا للقانون المصرى المنظم لاستثمارات شركات التأمين فأنه يتم استثمار الأموال المتاحة لشركات التأمين المصرية فى الأوعية الاستثمارية التالية :

شهادات ادخار	أوراق مالية حكومية ومضمونه
سندات	اسهم
ودائع	وثائق صناديق الاستثمار
قروض بضمان وثائق تأمين	قروض بضمان رهون عقارية
حسابات جارية	أراضى وعقارات

استثمارات اخرى توافق عليه الهيئة العامة للأشراف والرقابة على شركات التأمين

ثالثا : الضوابط والقوانين المنظمة لاستثمارات شركات التأمين فى مصر:

نظرا لتأثر قطاع التأمين بالنشاط الاقتصادي فأنه قد تم تعديل قوانين الإشراف والرقابة على التأمين عدة مرات لتتواكب مع التغيرات التى تطرأ على النشاط الاقتصادي ولقد كان أخر تلك التعديلات هو تعديل قانون الإشراف والرقابة على التأمين فى مصر رقم ١٠ لسنه ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٩١ لسنه ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية ولقد جاء هذا التعديل ليتواكب مع مرحلة الاقتصاد الحر وتمشيا مع تطبيق اتفاقية تحرير التجارة العالمية (الجات) ولعل أهم ما استحدثه قانون التأمين المعدل هو تشجيع رأس المال الأجنبى للمساهمة فى قطاع التأمين وإفساح المجال للقطاع الخاص وما يترتب على ذلك من تعديل وتطوير أساليب الإشراف والرقابة على التأمين.

وكذا تنظيم عملية الاستثمار ووضع ضوابط ومعايير لها تضمن المشاركة الفعالة لقطاع التأمين فى المساهمة فى رءوس أموال المشروعات الاقتصادية وتعظيم دورها فى تنشيط سوق الأوراق المالية مع المحافظة على الأموال المستثمرة وتنميتها بما يعود بالنفع على الشركات وأصحاب حملة الوثائق والاقتصاد القومى، هذا وقد حددت المادة رقم ٣٨ من قانون الإشراف والرقابة على التأمين فى مصر رقم ٩١ لسنه ١٩٩٥ وكذا المادة رقم ٢٨

مـــن اللائحـــة التنفـــيذية لذات القانون حدود استثمار الأموال المخصصة لحملة الوثائق وذلك بالنسبة لعمليات تأمينات الأشخاص وتأمينات الممتلكات والمسئوليات ٠

والجـــدول الـــتالى يوضـــح توظيف أموال شركات التأمين على الأوعية الاستثمارية المخـــتلفة وفقا لما تقضى به المادة (٣٨) من القانون رقم ٩١ لسنه ١٩٩٥ والمادة رقم ٢٨ من اللائحة التنفيذية لذات القانون :

الوعاء الاستثمارى	تأمينات الأشخاص	تأمينات الممتلكات
– أوراق مالية وحكومية أو شهادات مضمونه منها	٢٥% على الأقل	٢٠% على الأقل
– سنـــــدات علـــى الا يـــزيد الســـندات عن جهة واحدة ٥% من مجموع الأموال الواجب تخصيصها أو ٢٠% من راس مال الجهة المصدرة أو ١٠% من رأس المال المدفوع من شركة مصر للتأمين أيهما أقل	٢٠% على الأكثر	١٥% على الأكثر
– اسهم أو صناديق استثمار علـــى الا يـــزيد عـــن جهـــة واحدة ٥% من مجموع الأموال الواجب تخصيصـــها أو ٢٠% مـــن راس مـــال الجهة المصدرة أو ١٠% من رأس المال المدفوع من شركة مصر للتأمين أيهما أقل	٢٥% على الأكثر	٢٥% على الأكثر
– عقـــــــــــارات علـــى الا يـــزيد قيمة أى عقارعن ٥% من مجموع الأموال الواجب تخصيصها أو ١٠% من رأس المال المدفوع من شركة مصر للتأمين أيهما أقل	٢٠% على الأكثر	١٠% على الأكثر
– ودائع نقدية + شهادات ادخار علـــى الا تزيد لدى أحد البنوك عن ٢٠% من مجموع الأموال الواجب تخصيصها	٥٠% على الأكثر	٥٠% على الأكثر
قروض بضمان وثائق التامين فى حدود ٩٠% من قيمـــة استردادها – قروض بضمـــــان رهون عقارية علـــى الا تـــزيد قيمة أى قرض على٥% من مجموع الأموال الواجب تخصيصـــها أو ٦٠% مـــن القيمة السوقية للعقار أو ١٠% من راس المال المدفوع من شركة مصر للتامين أيهما اقل	٢٠% على الأكثر	–

الوعاء الاستثمارى	تأمينات الأشخاص	تأمينات الممتلكات
- استثمارات أخرى توافق عليها الهيئة المصرية للرقابة على التأمين ويجوز أن يتضمن هذه الاستثمارات نسبه من الحسابات الجارية لدى البنوك وفقا لضوابط التى تحددها الهيئة .	١٠% على الأكثر	١٠% على الأكثر

هـذا وقد حددت المادة رقم ٤٠ من القانون رقم ١٠ لسنه ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٩١ لسـنه ١٩٩٥ حـدود هذه الاستثمارات بحيث يكون الحد الأقصى للمساهمة فى رأس مال شـركة واحدة هو ٥% من مجموع استثمارات شركة التأمين فى السنة المنقضية وبما لايجاوز ٢٠% مـن راس مـال الشركة التى تساهم فيها وتشتمل تلك النسبة المساهمة فى رأس المال والقروض والضمانات وصكوك التمويل .

كمـا حدد قرار وزير الاقتصاد رقم ١٨٣ لسنه ١٩٩٦ نسبة الاستثمارات فى الأسهم بجميع أنواعها بما لا يزيد عن ٣٠% من جملة استثمارات الشركة .

رابعا : حجم استثمارات شركات التامين فى مصر :

١/٤ حجم ومكونات استثمارات شركات التأمين فى مصر :

كمـا سبق ايضاحه أن المشرع قد رسم الإطار العام لاستثمار شركات التأمين للأموال المتاحة لديها مع وضع حدود دنيا أو قصوى لبعض الأوعية الاستثمار وفقا لطبيعة الخطر فيها وكـذا طبيعة المصدر التمويلى المستخدم فيها حفاظا على أموال حملة الوثائق وسوف نتعرض فى ذلك الجزء إلى ما يلى:

- حجـم اسـتثمارات شـركات التأمين فى السنوات الثلاثة الأخيرة موزعة على الأوعية الاستثمارية المختلفة .

وفـيما يلى بيان يوضح حجم الاستثمارات خلال السنوات الثلاثة الأخيرة موزعة على الأوعية الاستثمارية المختلفة :

القيمة بالمليون جنيه

اسم الشركة	٩٩/٩٨	٩٩/٩٨	٢٠٠١/٢٠٠٠
*** أراضى وعقارات :**			
- أراضى فضاء	٦٤	٢١٤	٢٣٩
- عقارات مبنية	٢٨٢	٢٧٨	٢٩٠
- مشروعات تحت التنفيذ	٢٠٣	٩١	٩٢
مجموع	٥٤٩	٥٨٣	٦٢١
*** اوراق مالية :-**			
- صكوك وسندات حكومية	٢٦٢٣	٢٦٧٣	٢٧٨٤
- أوراق مالية ذات إيراد متغير	٣٤٣٤	٣٨٠٤	٤٠٢١
- أوراق مالية أخرى	٣٢٧	٣٤٣	٣٦٢
مجموع	٦٣٨٤	٦٨٢٠	٦٨٠٥
*** قـــــروض:**			
- بضمان وثائق تأمينات الأشخاص	٦٦	٨٣	٩٨
- بضمان رهون عقارية	١٤	١٨	١١
- بضمانات أخرى	٧٩	٦٥	٦٧
مجموع	١٥٩	١٦٦	١٧٦
*** ودائع ثابتة بالبنوك :**			
- ودائع بالبنوك المحلية	٣٢٥١	٣٥٣٠	٤٠٤٨
- ودائع بالبنوك الأجنبية	٣٤٥	٣٢٢	١٨٤
- شهادات الادخار	٥١٥	٤٧٣	٣٩٦
مجموع	٤١١١	٤٣٢٥	٤٦٢٨
إجمالى الاستثمارات	**١١٢٠٣**	**١١٨٩٤**	**١٢٢٣٠**

المصدر: الكتاب الاحصائى السنوى الصادر من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين

- الأهمية النسبية لكل وعاء من الأوعية الاستثمارية خلال نفس الفترة

فيمايلى جدول يوضح الأهمية النسبية لكل وعاء من الأوعية الاستثمارية خلال نفس الفترة

اسم الشركة	٩٩/٩٨	٢٠٠٠/٩٩	٢٠٠١/٢٠٠٠
*** أراضى وعقارات :**			
– أراضى فضاء	٠,٥٧	١,٨٠	١,٩٥
– عقارات مبنية	٢,٥١	٢,٣٤	٢,٣٧
– مشروعات تحت التنفيذ	١,٨١	٠,٧٦	٠,٧٥
مجموع	٤,٨٩	٤,٩٠	٥,٠٧
*** أوراق مالية :**			
– صكوك وسندات حكومية	٢٣,٤١	٢٢,٤٨	٢٢,٧٦
– أوراق مالية ذات إيراد متغير	٣٠,٦٥	٣١,٩٨	٣٢,٨٨
– أوراق مالية أخرى	٢,٩٢	٢,٨٨	٢,٩٧
مجموع	٥٦,٩٨	٥٧,٣٤	٥٥,٦٥
*** قـــــروض:**			٠
– بضمان وثائق تأمينات الأشخاص	٠,٥٩	٠,٧٠	٠,٨٠
– بضمان رهون عقارية	٠,١٢	٠,١٥	٠,٠٩
– بضمانات أخرى	٠,٧٢	٠,٥٥	٠,٥٥
مجموع	١,٤٣	١,٤٠	١,٤٤
*** ودائع ثابتة بالبنوك :**			
– ودائع بالبنوك المحلية	٢٩,٠١	٢٩,٦٨	٣٣,١٠
– ودائع بالبنوك الأجنبية	٣,٠٨	٢,٧١	١,٥٠
– شهادات الادخار	٤,٦١	٣,٩٧	٣,٢٤
مجموع	٣٦,٧٠	٣٦,٣٦	٣٧,٨٤
إجمالى الاستثمارات	**%١٠٠**	**%١٠٠**	**%١٠٠**

المصدر :– الكتاب الاحصائى السنوى الصادر من الهيئة المصرية للرقابة على التأمين

٢/٤ استثمارات شركات التأمين فى النشاط العقارى :

إن استثمارات شركات التأمين فى النشاط العقارى تتمثل فى جانبين رئيسيين هما:

- الاستثمار العقارى المباشر وذلك عن طريق قيام الشركة باستثمار جزء من أموالها فى شراء الأراضى وإقامة مشروعات عليها ثم إعادة بيعها مرة أخرى و/ أو من خلال تملك بعض العقارات

- الاستثمار العقارى غير المباشر عن طريق المساهمة فى رءوس أموال الشركة التى تزاول نشاط الاستثمار العقارى ويتضمن تلك الشركات التى تقوم بذلك النشاط سواء نشاط عقارى، سياحى ، فندقى ، ادارى ، سكنى ٠

باستعراض الجداول الوارد فى القسم السابق يتضح مايلى :

- التزام شركات التأمين المصرية فى تنويع أموالها المتاحة للاستثمار فى أوعية استثمارية متعددة تحقق العناصر السابق الإشارة إليها كطول الآجل والسيولة والضمان والربحية ٠

- أن الاستثمارات العقارية " الأراضى والعقارات " تمثل حوالى ٥% من جمله استثمارات شركات التأمين ٠

هذا ويرجع انخفاض تلك النسب إلى ركود النشاط فى الفترة الأخيرة وكذا عدم تشجيع القوانين السارية على التوسع فى ذلك النوع من الاستثمارات

هذا ونود أن نشير إلى أن استثمارات شركات التأمين العقارية لا تتوقف عند تملك الأراضى والعقارات مباشرة وإنما يتم أيضا بطريقة غير مباشرة وذلك من خلال المساهمة فى الشركات التى تمارس النشاط العقارى بنفسها كشركات المقاولات وشركات الإسكان وشركات الاستثمار العقارى

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة لاستثمارات قطاع التأمين فى رءوس أموال الشركات التى تزاول النشاط العقارى بمختلف أنواعه بصفة عامة والسكنى بصفة خاصة فأن البيانات الإحصائية على مستوى قطاع التأمين لا تمكن من حصر الأرقام الحقيقية لذلك النشاط إلا أنه يمكن الاسترشاد بشركة مصر للتأمين التى تمثل استثماراتها بصفة عامة خلال العامين

الماضـين ٤٢,٣% ، ٤٣% مـن إجمـالى اسـتثمارات قطاع التأمين فإن الشركة تساهم فى الشـركات التى تزاول النشاط العقارى بحصة قدرها ٣٠٥,٨٨١ مليون جنيه وفقا للموقف فى ٢٠٠٢/٣/٣١ .

هذا ومن المنتظر تعظيم دور شركات التأمين فى المرحلة القادمة من هذا المجال .

خامسـا : قـانون الرهـن العقاري والدور المتوقع لقطاع التأمين فى نشاط التمويل العقاري فى الفترة القادمة :

لقد شهد السوق العقارى كساداً شديداً خلال السنوات الماضية نتيجة لظروف الاقتصاد وحالـة الكسـاد الـتى سادت العالم فى الفترة الأخيرة بصفة عامة والاقتصاد المصرى بصفة خاصـة وقد ترتب على ذلك الحالة احجام الأفراد والمؤسسات عن شراء وبيع العقارات وكذا احجـامهم عـن الاستثمار العقارى ، وبالتالى تزايد المخزون من تلك الوحدات لدى الشركات العقاريـة وبالـتالى واجهها الكثير من المشاكل مع البنوك الدائنة بل ان بعضها قد توقف عن استكمال مشروعاته بسبب تراكم المخزون وإيقاف البنوك لتمويل بعض المشروعات فى مجال الاستثمار العقارى ،

هـذا بالاضـافة الى انخفاض وتدنى اسعار تلك الشركات فى بورصة الاوراق المالية نتـيجة قـيام المسـتثمرين خاصـة الافراد ببيع أسهمهم فى تلك الشركات خوفا من المستقبل المنـتظر بأسـعار تقل عن قيمتها الحقيقية ، ولقد تاثرت شركات التامين بذلك مما جعلها تقوم بتكويـن المخصصات الكافية وفقا للمعايير المحاسبية لشركات التأمين وبالتالى تحمل ميزانياتها بأعباء إضافية

ولقـد صـدر قـانون التمويل العقارى فى سبتمبر عام ٢٠٠١ بعد مناقشته على كافة المستويات الاقتصادية ولقد أظهرت الدراسات أنه سيحقق إيجابيات عديدة أهمها :

١. المساهمة الفعالة فى حل مشكلة الإسكان .
٢. إعادة الروح للمدن العمرانية الجديدة بعد تراجع نسب الأشغال السكنى بها .
٣. حـل مشكلة الشركات التى تزاول الاستثمار العقارى نتيجة تصريف المخزون الراكد طرفهم

وبالتالى زيادة قدرتهم على سداد التزاماتهم تجاه البنوك .

ممـــا يؤدى إلى دفع عملية دوران لرأس المال بالسوق العقارى وبالتالى تنشيط حوالى ٩٩ صناعة مكملة مرتبطة بالسوق العقارى منها التشييد – الاسمنت – الحديد ---- الخ ، ويؤدى إلى تحريك عجلة النشاط الاقتصادى وبما ينعكس ايجابيا على الاقتصاد المحلى

ومـــن المنتظر أن تقوم شركات التأمين بدور رئيسى خلال المرحلة القادمة فى ظل قانون التمويل العقارى وذلك عن طريق عدة محاور أساسية وهى :

١. تقديـــم التأميـــن الـــلازم الخـــاص بالعقار وعلى الأخص للوحدة السكنية المرهونة ضد المخاطر المختلفة والمتعددة التى قد تتعرض لها كالحريق أو الانهيار وخلافه بما يضمن حقـــوق كـــل مـــن المقـــرض والمقترض وذلك حسبما ورد بنص المادة رقم (٣٩) من القانون.

٢. تقديـــم التأمين اللازم للمقترضين بشأن عدم القدرة على السداد سواء للعجز عن السداد كليا أو جزئيا أو فى حالة الوفاة لا قدر الله ٠

٣. تقديـــم الإقراض العقارى بصفة مباشرة للمقترضين بضمان رهن العقار وذلك باعتبارها مـــن الجهـــات الاعتبارية المسموح لها بممارسة ذلك النشاط مع كل من البنوك التجارية والبـــنوك العقاريـــة المتخصصة وشركات الإقراض العقارى الأخرى التى ستنشأ لذلك الغرض ٠

٤. تقديـــم الإقـــراض العقارى بصفة غير مباشرة من خلال مساهمتها فى شركات مساهمة متخصصـــة فـــى الإقراض العقارى مع مساهمين آخرين وفقا للقواعد المحددة تفصيلا بالقانون ولائحته التنفيذية ٠

٥. المســـاهمة فـــى الشركات التى تنشأ للقيام بنشاط التوريق والمرتبطة بالتمويل العقارى ، وهـــى تلـــك المؤسســـات المالية التى تقوم بتحويل أقساط قروض التمويل العقارى إلى أوراق مالـــية يتم طرحها وتداولها بالبورصة هذا مع استمرار الممول الأصلى " شركات التمويل العقارى أو البنوك " كضمان لسداد الحقوق التى تحولت إلى أوراق مالية ٠

وبالتالى فإننا نجد أن شركات التأمين يمكن ان تلعب دوراً هاماً ومؤثراً فى تفعيل قانون التمويل العقارى وبالتالى العمل على حل الأزمة التى يمر بها السوق العقارى حاليا بسبب زيادة الوحدات السكنية المعروضة للبيع ووجود عدد كبير من راغبى الشراء لا يقدرون على شرائها حيث أن الأموال المطلوبة لممارسة نشاط الإقراض العقارى مطلوب أن تتسم بطول الأجل وهذا يتوافق وأموال شركات التأمين والتى تتميز بأنها أموال استحقاقاتها فى الغالب طويلة الأجل مما يعنى أن أموال شركات التأمين تعد من أفضل المصادر لتمويل القروض العقارية خاصة إذا ماتم تفعيل آلية هامة أخرى مرتبطة بالقانون وهى توريق تلك الديون بحيث تسمح بتدوير القروض العقارية أكثر من مرة لدى مؤسسات التمويل العقارى بصفة عامة وشركات التأمين بصفة خاصة ٠

سادسا : توصيات عامة :

١/ ضرورة توافر أجهزة حكومية متخصصة تقدم كافة البيانات اللازمة عن جانب الطلب والعرض على المشروعات العقارية بمختلف أنواعها حتى يمكن الاستفادة بها عند توجيه الاستثمار لذلك المجال

٢/ إعداد خطة مبدئية لحصر المخزون العقارى والعمل على تصريفه وفقا لضوابط معينة.

٣/ دراسة منح المزيد من المزايا والإعفاءات للاستثمار العقارى وذلك لتشجيع المستثمرين على الاستثمار فى ذلك المجال الحيوى

٤/ تدعيم الكوادر البشرية اللازمة لذلك النشاط مثل الخبراء – المثمنين – ذوى الخبرة فى مجال التوريق – التسويق ---- الخ ٠

٥/ الرقابة والمتابعة المستمرة للشركات التى تزاول نشاط التمويل العقاري والتوريق لضمان تحقيق الأغراض التى أنشأت من أجلها ومعالجة أية مشاكل أو معوقات تظهر عند التطبيق

٦/ تشجيع إقامة شركات متخصصة فى التوريق لتفعيل قانون التمويل العقاري ٠

٧/ قيام شركات التأمين بالمساهمة فى تأسيس وإقامة شركات التمويل العقاري خاصة وأن ذلك التمويل العقاري يتناسب مع طبيعة أموال تأمينات الحياة طويلة الأجل ٠