



جامعة بني سويف
كلية التجارة
قسم الرياضة والتأمين

الاستثمار العقاري في شركات التأمين المصرية في ظل التغيرات المعاصرة

**Real estate investment in the Egyptian insurance
companies in the light of contemporary changes**

رسالة مقدمة من الباحثة

شيماء محمد عبد السلام ياسين

للحصول على درجة الماجستير في التأمين

إشراف

د/ عبد الله صميده

أ.د/ محمد محمود الكاشف

أستاذ مساعد بكلية التجارة – قسم
الرياضة والتأمين
كلية التجارة جامعة بني سويف

أستاذ التأمين وعميد كلية التجارة الأسبق
كلية التجارة
جامعة بني سويف

بسم الله الرحمن الرحيم

(لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ
وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ
أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ
عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ
لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَاعْفِرْ لَنَا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا
فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ)

صدق الله العظيم

سورة البقرة الآية ٢٨٦

إهداء

إلى أساتذتي..... تقديراً و عرفاناً

إلى أبي وأمي بدعائهما يوفقتني الله

إلى أختي..... حباً و عطاءً

لجنة المناقشة والحكم

أ.د/ محمد محمود الكاشف مشرفا ورئيسا

أستاذ التأمين وعميد الكلية الأسبق

كلية التجارة – جامعة بني سويف

أ.د/ سامي نجيب ملك عضوا

رئيس قسم الرياضة والتأمين سابقا

كلية التجارة – جامعة بني سويف

د/ عبدالله صميده نصر مشرف مشارك وعضوا

أستاذ مساعد بكلية التجارة – قسم الرياضة والتأمين

كلية التجارة – جامعة بني سويف

أ.د/ نادية أحمد حسن عضوا

أستاذة التأمين بأكاديمية السادات

قرار اللجنة :-

تاريخ منح الدرجة:-

تاريخ اعتماد مجلس الكلية:-

توقيع المشرف علي الرسالة

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم وبه نستعين علي أمور الدنيا والدين

تقدم الباحثة أسمى آيات الشكر والأمتنان إلى الذين حملوا أقدم رسالة في الحياة ... إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة

تتوجه الباحثة بالشكر والتقدير إلى : الأستاذ الدكتور / محمد محمود الكاشف الذي تفضل بالأشراف على هذا البحث والذي لم يدخر وسعا ولا مجهودا في سبيل مساعدة الباحثة وإضائه الطريق وتذليل العديد من العقبات أمامها حتى يتم هذا البحث ومهما قالت الباحثة لن توفي له حقه ، فجزاه الله عنا كل خير وله منا كل التقدير والأحترام.

كما تتوجه الباحثة بعظيم الشكر والتقدير والعرفان بالجميل إلى الأستاذ الدكتور / سامي نجيب ملك لقبولة المشاركة في مناقشة الرسالة مما يمثل عظيم الشرف للباحثة ، ولما قدمته من علم نافع وإرشادات بناءة في مراحل إعداد البحث ، داعيا الله أن يجزية خير جزاء وأن يجعل ذلك في ميزان حسناته.

كما تتوجه الباحثة بعظيم الشكر والتقدير إلى أستاذها الدكتور / عبدالله صميده نصر لما له من فضل على الباحثة منذ نشأة فكرة البحث وحتى الانتهاء من إعدادها ، ولما قدمته من توجيهات قيمة ومعاونة صادقة تظل جميلا للأبد ودينا يستعصى على الباحثة أداءة ، أطال الله عمره وجعله سراجا نيرا للباحثين .

كما تتوجه الباحثة بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ الدكتور / نادية أحمد حسن لقبولها المشاركة في هذه المناقشة فجزاها الله عنا وعن كل من استفاد من علمها ونصحها كل خير ونسأل الله العظيم أن يستمر عطاءها في محراب العلم فجزاه الله عنا كل خير ونسأل الله أن يجزل لها العطاء.

كما تتوجه الباحثه بالشكر والتقدير إلى جميع الأستاذة الأفاضل بقسم الرياضة والتأمين جامعة بنى سويف ونقول لهم بشراكم قول رسول الله صلى الله عليه وسلم « إن الحوت فى البحر ، والطير فى السماء ، ليصلون على معلم الناس الخير»

وأخيراً، لا تستطيع الباحثه أن تعبر عن شكرها لوالديها فلا تفى جميع كلمات الشكر حقهما ، كما تتقدم بالشكر لأخواتها ومساندتهن لها ولجميع أفراد عائلتها وبخاصة الأستاذة/هبة محمد عبدالسلام على دعمها الدائم ودفعها لها لأتمام هذا البحث.

وتتقدم الباحثه بخالص الشكر إلى العاملين فى شركات التأمين المصرية والهيئة المصرية للرقابة على التأمين وكل من ساهم فى تقديم المساعدة لأتمام هذا البحث .

والله ولي التوفيق

الباحثه

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
و- ٣	المقدمة
٥١-١	<u>الفصل الأول:- الاستثمار العقاري فى شركات التأمين</u>
٣	المبحث الأول:- السياسات الاستثمارية لشركات التأمين
٢٨	المبحث الثانى:- تقييم السياسة الاستثمارية فى شركات التأمين
٩٣-٥٢	<u>الفصل الثانى:- تقييم أداء النشاط الاستثمارى لشركات التأمين فى ظل انفصال الاستثمار العقاري وتأثيره على الملاءة المالية</u>
٥٤	المبحث الأول :- الملاءة المالية وعلاقتها بحجم الإنتاج
٦٥	المبحث الثانى:- دراسة تحليلية للسياسة الاستثمارية لنتاج النشاط التأمينى
٧٦	المبحث الثالث:- دراسة ناتج النشاط التأمينى قبل وبعد انفصال الاستثمار العقاري وتأثيره على الملاءة المالية لشركات التأمين
١٢٢-٩٤	<u>الفصل الثالث:- التغيرات المعاصرة وأثرها على الاستثمار العقاري فى شركات التأمين</u>
٩٦	المبحث الأول:- شركة مصر لإدارة الأصول العقارية (دراسة تطبيقية)
١١٨	المبحث الثانى:- دراسة القرار الجمهورى رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٦ بتأسيس الشركة القابضة للتأمين
١٢٣	النتائج والتوصيات

قائمة :الجداول

رقم الجدول	البيان	رقم الصفحة
١	حجم الاستثمار العقاري داخل شركات التأمين	ك
٢	حجم الأموال المستثمرة في شركات التأمين المباشر خلال فترة الدراسة ٢٠٠٢-٢٠٠٣ حتى ٢٠١٠-٢٠١١	٥
٣	حجم أموال وحقوق المساهمين وحقوق حملة الوثائق في شركات التأمين المصرية	١٧
٤	حجم الاستثمارات المخصصة لحملة الوثائق وحجم الاستثمارات الحرة في شركات التأمين المصرية ومعدل نمو هذه الاستثمارات في شركات التأمين خلال الدراسة ٢٠٠٢-٢٠٠٣ حتى ٢٠١٠-٢٠١١	٣٤
٥	الوزن النسبي لأموال المخصصة لتأمينات الحياة خلال فترة الدراسة ٢٠٠٢-٢٠١١	٣٧
٦	الوزن النسبي للأموال المخصصة لتأمينات الممتلكات خلال فترة الدراسة ٢٠٠٢-٢٠٠٣ حتى ٢٠١٠-٢٠١١	٤١
٧	الحدود الدنيا والقصى المفروضة من هيئة الإشراف والرقابة	٤٤
٨	معدل العائد على الاستثمارات المخصصة لتأمينات الحياة خلال فترة الدراسة من ٢٠٠٢-٢٠٠٣ حتى ٢٠١٠-٢٠١١	٤٧
٩	معدل العائد على الاستثمارات المخصصة لتأمينات الممتلكات من ٢٠٠٢-٢٠٠٣ حتى ٢٠١٠-٢٠١١	٤٩
١٠	فائض / عجز الاكتتاب والنشاط التأميني للسوق المصري خلال الفترة من ٢٠٠٢-٢٠٠٣ حتى ٢٠١٠-٢٠١١	٦٨
١١	فائض/عجز الاكتتاب والنشاط التأميني والوزن النسبي لصافي الدخل من الاستثمارات المخصصة خلال الفترة من ٢٠٠٢-٢٠٠٣ حتى ٢٠١٠-٢٠١١ .	٧٢
١٢	فائض / عجز الاكتتاب والنشاط التأميني والوزن النسبي لصافي الدخل من الاستثمارات المخصصة خلال فترة الدراسة من ٢٠٠٢	٨٩

	٢٠٠٣/ حتى عام ٢٠١١/٢٠١٠ لشركة مصر للتأمين	
٩٨	نسبة تداول الشركة محل الدراسة	١٣
١٠٠	نسب الرفع المالي	١٤
١٠١	معدل تغطية الفوائد	١٥
١٠٣	معدل دوران الأصول	١٦
١٠٥	العائد على إجمالي الأصول	١٧
١٠٦	هامش ربح التشغيل	١٨
١٠٧	إيرادات شركة مصر لإدارة الأصول العقارية	١٩
١١٥	مصرفات شركة مصر لإدارة الأصول العقارية	٢٠

قائمة الاشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
٦	حجم الأموال المستثمرة فى شركات التأمين المباشر خلال فترة الدراسة ٢٠٠٢-٢٠٠٣ حتى ٢٠١٠-٢٠١١	١.
٩٩	نسب التداول للشركة محل الدراسة	٢.
١٠٠	نسب الديون	٣.
١٠٢	معدل تغطية الفوائد	٤.
١٠٣	معدل دوران الأصول	٥.
١٠٥	العائد على إجمالى الأصول	٦.
١٠٧	هامش ربح التشغيل	٧.
١٠٨	إيرادات العقارات	٨.
١٠٩	إيرادات الأراضى الفضاء	٩.
١١٠	فائض الشقق	١٠.
١١١	إيرادات مقابل حق التنازل	١١.
١١٢	وضع إيرادات مقابل إدارة العقارات للغير	١٢.
١١٣	اتجاه الإيرادات المتنوعة	١٣.
١١٤	إجمالى إيرادات شركة مصر لإدارة الأصول العقارية	١٤.
١١٥	اتجاه المصروفات المرتبطة بالنشاط	١٥.
١١٦	اتجاه المصروفات غير المرتبطة بالنشاط	١٦.
١١٧	إجمالى مصروفات شركة مصر لإدارة الأصول العقارية	١٧.

مقدمة:

يتجمع لدى شركات التأمين الأقساط من حملة الوثائق، وتتزايد هذه الأموال سنة بعد أخرى فتسعى هذه الشركات لاستثمارها مراعية المبادئ العامة والقوانين واللوائح المحددة لأنواع الاستثمارات الممكن الحصول عليها. وإن كانت الشركات لا تتمتع بحرية كاملة في استثمار الأموال التي تقع في حوزتها، وفي تحويل الأصول التي تمتلكها إلى ما يكون في رأيها خير وسيلة استثمارية.

فتسعى شركات التأمين إلى استثمار أموالها في أوجه الاستثمار التي تضمن لها رأس المال للمستثمر، وذلك لأن الجزء الأكبر من هذه الأموال مملوك لحملة وثائق التأمين. وقد ترتب على حاجة منشآت التأمين إلى المحافظة على رءوس أموالها المستثمرة إن اتجهت أغلب استثمارات هذه المنشآت إلى أوجه الاستثمار المضمونة مثل: السندات الحكومية والودائع بالبنوك، والقروض، والرهون العقارية.

حيث أن السياسة الاستثمارية في شركات التأمين تعتبر من أهم القرارات المالية، والتي يجب أن تكون مثبتة عن سياسة استثمارية سليمة تقوم على أسس علمية وفنية بما يكفل تحقيق التوازن بين العوامل الواجب مراعاتها عند تخطيط السياسات الاستثمارية لشركات التأمين في أوجه معينة وبنسب محددة، خاصة بالنسبة لاستثمار حقوق حملة الوثائق حيث تم وضع ضوابط كفيلة بالحفاظ على هذه الأموال وتحديد الأموال الواجب تخصيصها في مصر لمقابلة التزامات حقوق حملة الوثائق حرصاً على حماية هذه الأموال وضماناً لقدرة شركات التأمين على الوفاء بالتزاماتها^(١).

وتتمثل النسب المختلفة لأوجه الاستثمارات وفقاً للمادة رقم ٢٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الأشراف والرقابة بقرار وزير الاقتصاد رقم ٣٦٢ لسنة ١٩٩٦ وذلك بالنسبة لتأمينات الممتلكات والمسئوليات فما يلي^(٢)

- (١) ٢٥% على الأقل شراء أوراق مالية حكومية أو شهادات مضمونة منها.
- (٢) ٢٠% على الأكثر سندات ويشترط ألا تزيد قيمة المستثمر صادرة عن جهة واحدة عن ٥% من جملة الأموال الواجب تخصيصها أو ٢٠% من رأس مال الجهة المصدرة للسندات أو ١٠% من رأس المال المدفوع لشركة التأمين أيهما أقل.
- (٣) ٢٥% على الأكثر في أسهم أو وثائق صناديق الاستثمار ويشترط ألا تزيد قيمة المستثمر في أسهم أو وثائق صناديق الاستثمار صادرة عن جهة واحدة عن ٥% من جملة الأموال الواجب تخصيصها أو ٢٠% من رأس

(١) محمد محمود الكاشف، "الاستثمار العقاري صناديق شركات التأمين الخاصة بجمهورية مصر العربية" رسالة ماجستير، كلية التجارة، جامعة القاهرة، ١٩٧٣، ص ٣٥.

(٢) سامي نجيب، "موسوعة قانون الأشراف والرقابة على التأمين في مصر"، جامعة القاهرة، فرع بنى سويف، الجريدة المصرية، العدد ٢٦، سنة ١٩٩٦، الناشر دار النهضة العربية، ص ٢٠.

- مال الجهة المصدرة للأسهم أو وثائق صناديق الاستثمار أو ١٠% من رأس المال المدفوع لشركة التأمين أو إعادة التأمين أيهما أقل.
- (٤) ألا يزيد مجموع الاستثمار في السندات والأسهم ووثائق صناديق الاستثمار الصادرة عن جهة واحدة علي ١٠% من رأس المال المدفوع من شركة التأمين.
- (٥) ٢٠% على الأكثر عقارات موجودة داخل البلاد ومشهرة بالسجل أو بالقيود بمصلحة الشهر العقاري بشرط ألا يزيد قيمة أى عقار على ٥% من جملة الأموال الواجب تخصيصها أو ١٠% من رأس المال المدفوع لشركة التأمين أيهما أقل.
- (٦) ٥٠% على الأكثر ودائع نقدية وشهادات ادخار بالعملة المحلية أو الأجنبية مودعة لدى أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري وبشرط ألا تزيد الإيداعات وشهادات الادخار لدى أحد البنوك على ٢٠% من جملة الأموال المخصصة.
- (٧) ١٠% على الأكثر استثمارات أخرى لدى الهيئة ويجوز أن تتضمن هذه الاستثمارات نسبة من الحسابات الجارية لدى البنوك وفقاً للضوابط (مادة ٢ من اللائحة التنفيذية التي تحددها الهيئة العامة للرقابة المالية).
- كما أن التزام منشآت التأمين بضمان معدل العائد الفني في وثائق التأمين على الحياة يجعل هذه المنشآت تلتزم في سياستها الاستثمارية بضرورة حد أدنى لعائد الاستثمارات لا يقل عن معدل الفائدة الفني الذي التزمت به نحو حملة وثائق التأمين على الحياة^(١).

مشكلة البحث:-

تأسست شركة مصر لإدارة الأصول العقارية شركة مساهمة مصرية بموجب قرار السيد وزير الاستثمار رقم ٥٣ لسنة ٢٠٠٧ خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٤ لسنة ١٩٩١ بشأن شركات قطاع الأعمال العام ولائحتها التنفيذية، وهي شركة تابعة للشركة القابضة للتأمين، وغرضها إدارة وشراء وبيع واستئجار وتأجير وإنشاء وصيانة العقارات على اختلاف أنواعها عموماً كافة الاستثمارات في الأصول العقارية.

ويركز البحث على دراسة أثر صدور قرار الانفصال عن شركات التأمين والقيام بدراسة تحليلية علي أثر انفصال الاستثمار العقاري عن استثمارات شركات التأمين إلي شركة مصر لإدارة الأصول العقارية وأيضاً للإجابة على هذه التساؤلات:-

١- هل انفصال الاستثمار العقاري عن شركات التأمين كان في صالح شركات التأمين أم لا ؟

(١) المرجع السابق ص، ٢١، ٢٢.

٢- هل قامت الشركة محل الدراسة بتحقيق عائد أكبر من خلال الاستثمار في العقارات أم لا؟

٣- هل يتم المطالبة بعودة الاستثمار العقاري إلى شركات التأمين مرة أخرى أم من الأفضل بقاءه داخل شركة مصر لإدارة الأصول العقارية؟

أهمية البحث:

يحدد قانون الإشراف والرقابة رقم ١٠ لسنة ١٩٨١ والمعدل بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية قنوات استثمار شركات التأمين وقد تبين من خلال البيانات الخاضعة لاستثمارات شركات التأمين أن الاستثمار العقاري يحتل جزءاً كبيراً داخل المحفظة الاستثمارية لقنوات الاستثمار وذلك مبين في الجدول التالي و من هنا يتضح أيضاً انخفاض نسب الاستثمار العقاري عن النسب المحددة من قبل هيئة الإشراف والرقابة على التأمين داخل الجدول وتظهر أهمية البحث في تفسير الأسباب التي أدت إلى انخفاض النسب المستثمرة في بند العقارات داخل المحفظة الاستثمارية (وذلك داخل شركة مصر للتأمين، وشركة التأمين الأهلية) الجدول التالي: يوضح نسب الاستثمار العقاري داخل الاستثمارات لشركات التأمين.

جدول رقم (١)

حجم الاستثمار العقاري داخل شركات التأمين

السنة		الشركات							
٢٠٠٣/٢	٢٠٠٤/٣	٢٠٠٥/٤	٢٠٠٦/٥	٢٠٠٧/٦	٢٠٠٨/٧	٢٠٠٩/٨	٢٠١٠/٩	٢٠١١/١٠	
٥٦٥٠	٦٢٢٠	٦٠٦٤	١٩٩٧	١٣٩٨	١٦٥٧٧	١٩١٧٦	٢٠٧٨	١١٩٩٢	شركة مصر للتأمين
١٩	٢٠	٢٢	١٠	٢٠	-	-	-	-	
٠.٣	٠.٣	٠.٣	٠.٥	٠.١٤	-	-	-	-	
-	صفر	صفر	١.٢	(٠.٥)	-	-	-	-	
١٦٩٢	١٦٥٥	٣١٠١	١٥٨٨	٣٠٢٦	٣٠٢٦	٢٥٤٣	٢٠٤٦	١٢٦٤٩	شركة التأمين الأهلية
٠.٣	٣	٢	١٧	١٩	١	١	١	٢	
٠.١	٠.١٨	٠.٠٦	١.١	٠.٦	٠.٠٣	٠.٠٣	٠.٠٤	٠.٠١	
-	صفر	(٠.٥)	٠.٨	٠.١٠	(١.٨)	صفر	صفر	٠.٥	

المصدر: الكتاب الأحصائي السنوى الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الإشراف والرقابة على التأمين). ملاحظة:

- ١- المبالغ بالملايين.
- ٢- ث تشير إلى إجمالي الاستثمارات.
- ٣- ث.ع تشير إلى الاستثمار العقاري
- ٤- ع.ت تشير إلى معدل التغير
- ٥- نسب الاستثمار العقاري مقدرة محاسبياً بالقيمة الدفترية

يتضح من الجدول السابق :

١. أولاً: شركة مصر للتأمين يمثل نسبة الاستثمار العقاري داخلها بنسب متقاربة خلال فترة الدراسة حيث أنه يمثل ٠.٣% في (٢٠٠٢-٢٠٠٣) ثم ارتفع في عام (٢٠٠٥-٢٠٠٦) إلى ٠.٥% وانخفض عام (٢٠٠٦-٢٠٠٧) إلى ٠.١٤% ونلاحظ عدم وجود نسبة للاستثمار العقاري خلال باقي سنوات الدراسة، ويرجع ذلك إلى انتقال الاستثمار العقاري من شركة مصر للتأمين إلى الشركة المتخصصة لإدارة الاستثمار العقاري داخلها، وهي شركة مصر لإدارة الأصول العقارية (الشركة محل الدراسة).
٢. ثانياً: شركة الأهلية للتأمين فإننا نلاحظ أن الاستثمار العقاري يستثمر داخل الشركة بنسب متقاربة حيث كان يمثل عام (٢٠٠٢-٢٠٠٣) بنسبة ٠.١% حتى عام (٢٠٠٦-٢٠٠٧) وكانت نسبته تمثل ٠.٦% ومن بداية (٢٠٠٧-٢٠٠٨) نلاحظ أن النسبة انخفضت جداً حيث كانت ٠.٣% وذلك يرجع إلى هذا الجزء يخص تأمينات الحياة لشركة الأهلية، أما عن تأمينات الممتلكات فيقوم بإدارة شركة مصر لإدارة الأصول العقارية، وفي ٢٠١٠ تم تأسيس شركة لنشاط تأمينات الحياة الخاصة بشركة الأهلية وسميت بشركة مصر لتأمينات الحياة وبداخلها بند الاستثمار بالعقارات
٣. وبمقارنة نسب الاستثمار العقاري المحددة للمادة التي تنص على تحديد ٢٠% على الأكثر تملك عقارات موجودة داخل البلاد والمشهرة بالسجل أو بال قيد بمصلحة الشهر العقاري بشرط ألا تزيد قيمة أي عقار عن ٥% من جملة الأموال الواجب تخصيصها، أو ١٠% من رأس المال المدفوع لشركة التأمين أو إعادة التأمين أيهما أقل، وبالنسب المستثمرة بالفعل داخل شركات التأمين كما واضح في الجدول السابق ونلاحظ أنها نسب متدنية ولا يتعدى الاستثمار العقاري فيها نسبة ٢% من إجمالي استثمارات شركات التأمين وهي أيضاً في انخفاض مستمر، ولذلك كان السبب لإصدار القرار الجمهوري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٦ في ١٥ يوليو ٢٠٠٧، وذلك لتأسيس الشركة القابضة للتأمين، وحدد غرضها الرئيس بتنفيذ المتابعة لنشاط شركات التأمين، وإدارة الأنشطة المتعلقة بتمثيلها، وأن تتحول الشركات إلى شركات تابعة لها وهي: مصر للتأمين، والتأمين الأهلية، والشرق للتأمين، والمصرية لإعادة التأمين.

الهدف من البحث:

١. توضيح أثر انفصال الاستثمار العقاري عن شركات التأمين.
٢. توضيح أثر المتغيرات المعاصرة على الاستثمار العقاري في شركات التأمين.

ويقصد بالمتغيرات المعاصرة هي تلك المتغيرات التي مر بها الاستثمار العقاري وهو انتقال الأصول العقارية من شركات التأمين إلى شركة مصر لإدارة الأصول العقارية ،حيث تم تأسيس هذه الشركة بموجب صدور القرار الجمهوري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٦ في ١٥ مايو ٢٠٠٧ ، وذلك لتأسيس الشركة القابضة للتأمين ، وحدد غرضها الرئيسى بتنفيذ المتابعة لنشاط شركات التأمين ، وإدارة الأنشطة المتعلقة بتمثيلها ، وأن تتحول الشركات إلى شركات تابعة لها وهى: مصر للتأمين ، والتأمين الأهلية ، والشرق للتأمين ، والمصرية لإعادة التأمين وسوف يتم توضيح أثر تلك المتغيرات على الاستثمار العقاري وأثر ذلك على شركات التأمين.

٣. دراسة أهمية جميع الاستثمار العقاري في شركات التأمين في الشركة المتخصصة وهي شركة مصر لإدارة الأصول العقارية للمحافظة على العقارات وتعظيم العائد من هذا التخصص.

أسلوب البحث:

يعتمد أسلوب الدراسة في هذا البحث على الدراسة المكتبية والمراجع العلمية التي تتصل بموضوع البحث مستخدمين في ذلك البيانات المنشورة بكتاب الإحصاء السنوي الذى تصدره الهيئة العامة للرقابة المالية (الإشراف والرقابة على التأمين).

حدود البحث:

١. دراسة لتطور استثمارات شركات التأمين والاستثمار العقاري.
٢. دراسة للمتغيرات التي مر بها الاستثمار العقاري.
٣. مدة الدراسة ٩ سنوات اعتبارا من سنة ٢٠٠٣ إلى ٢٠١١.