



عدسة اقتصادية

العدد 22
16 أغسطس 2026

© 2026 المركز المصري للدراستات الاقتصادية (ECES). جميع الحقوق محفوظة.

لا يجوز إعادة إنتاج أي جزء من هذه الدراسة أو حفظها في نظام لاسترجاع المعلومات أو نقلها بأي شكل أو بأي وسيلة سواء كانت ميكانيكية أو إلكترونية أو من خلال النسخ أو التسجيل أو غير ذلك. دون إذن كتابي مسبق من المركز المصري للدراستات الاقتصادية.



ما وراء الحوافز: كيف يختار المستثمر بين النظم الاستثمارية في مصر؟



مقدمة

شهدت مصر خلال السنوات الأخيرة توسعًا في النظم الاستثمارية، فأصبح المستثمر أمام أكثر من مسار لتأسيس مشروعه، يختلف كل منها في إطاره التنظيمي، وآليات إدارته، والأنشطة التي يستهدفها. وتشمل هذه المسارات وفقًا لقانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017، الاستثمار الداخلي، والمناطق الحرة (العامة والخاصة)، والمناطق الاستثمارية والتكنولوجية بالإضافة إلى المنطقة الاقتصادية لقناة السويس، بما يعكس توجه الدولة نحو توفير بدائل استثمارية متنوعة تستجيب لاحتياجات المشروعات المختلفة.

ومع تعدد هذه البدائل، يظل التساؤل الأساسي الذي تنطلق منه هذه العدسة هو: ما الذي يحكم اختيار النظام الاستثماري الأنسب؟ وهل يكفي النظر إلى الحوافز التي يقدمها كل نظام، أم أن هناك عوامل أخرى يجب أن يتم الاختيار على أساسها؟

وتبحث هذه العدسة هذا التساؤل **بهدفين رئيسيين**؛ أولهما مساعدة المستثمر على اتخاذ قرار استثماري أكثر كفاءة، وهو ما يتسق مع الدور الذي يقوم به المركز المصري للدراسات الاقتصادية من خلال دليل الاستثمار، **وثانيهما** مساعدة الدولة في تحديد العوامل الأكثر تأثيرًا في جذب الاستثمارات، بما يساهم في تطوير السياسات الاستثمارية وتعزيز تنافسية بيئة الأعمال.



تتعدد النظم ولكن ما هو الاختلاف بينها ؟

يرد الجدول التالي على هذا التساؤل من خلال استعراض النظم الاستثمارية الرئيسية في مصر وبيان الاختلافات فيما بينها، مع تعريف كل نظام وأبرز الحوافز التي يوفرها.

جدول (1): النظم الاستثمارية الرئيسية في مصر

النظام الاستثماري	تعريف النظام	أبرز الحوافز الضريبية	أبرز الحوافز غير الضريبية	أبرز التحديات / المزايا في النظام
الاستثمار الداخلي	إقامة المشروع داخل مصر وفقاً لقانون الاستثمار رقم 72 لسنة 2017، خارج المناطق الحرة، مع الاستفادة من الحوافز العامة والخاصة والإضافية.	- إعفاء عقود التأسيس والتسهيلات الائتمانية من ضريبة الدمغة ورسوم التوثيق لمدة 5 سنوات. - ضريبة جمركية موحدة 2% على الآلات والمعدات اللازمة للإنشاء. - خصم استثماري 50% من التكاليف للقطاع (أ) و30% للقطاع (ب). - حافز نقدي للأنشطة الصناعية من 35% إلى 55% من قيمة الضريبة المسددة.	- تحمل الدولة توصيل المرافق وجزء من تكلفة التدريب الفني. - رد نصف قيمة الأرض الصناعية عند بدء الإنتاج خلال عامين. - الاستيراد والتصدير دون القيد في سجل المستوردين أو المصدرين. - تشغيل عمالة أجنبية بنسبة 10% (تصل إلى 20%)، وإقامة للمستثمر طوال عمر المشروع. - الرخصة الذهبية: موافقة واحدة نافذة بذاتها على إقامة المشروع وتشغيله.	تعقيد إجراءات تخصيص الأراضي، تعدد الجهات، تأخر أعمال ترفيق الأراضي بعد تخصيصها، حيث يضطر المستثمر إلى ضخ أمواله في المشروع ثم الانتظار فترات طويلة حتى يتم توصيل المرافق الأساسية (كهرباء - مياه - صرف)، وهو ما يرفع التكاليف ويعطل بدء التشغيل.
المناطق الاستثمارية / التكنولوجية (المطور الصناعي)	منطقة جغرافية محددة المساحة والحدود، تُخصص لنشاط أو أكثر من الأنشطة الاستثمارية المتخصصة والمكملة لها، يقوم على تنميتها ووضع بنيتها الأساسية مطوّر للمنطقة.	- تتمتع بالحوافز العامة والخاصة المقررة بقانون الاستثمار. - المناطق التكنولوجية: إعفاء الأدوات والمهمات والآلات اللازمة للنشاط من الضرائب والرسوم الجمركية (م32).	- أراضي و وحدات صناعية كاملة المرافق. - الشباك الواحد: استخراج كل الموافقات والتراخيص من خلال الهيئة العامة للاستثمار. - الاكتفاء بترخيص مزاولة النشاط أمام كافة أجهزة الدولة دون الحاجة للقيد بالسجل الصناعي. - لا يجوز لأي جهة إدارية اتخاذ إجراءات داخل المنطقة إلا بموافقة الهيئة. - تمثيل الهيئة للمستثمر أمام الجهات الإدارية والإرشاد والمتابعة. - الرخصة الذهبية: موافقة واحدة نافذة بذاتها على إقامة المشروع وتشغيله.	توفر أراضي مرفقة وجاهزة، وإدارة موحدة، واستخراج التراخيص من خلال جهة واحدة، مما يسرع بدء التشغيل ويقلل التعامل مع الجهات الحكومية.

المناطق الحرة العامة والخاصة	مناطق ذات نظام جمركي وضريبي خاص تعمل خارج النطاق الجمركي للبلاد؛ العامة تضم عدة مشروعات، والخاصة تُخصص لمشروع واحد تفرض طبيعة نشاطه أو موقعه هذا النظام.	عدم خضوع الصادرات والواردات للضريبة الجمركية وضريبة القيمة المضافة وغيرها. إغفاء الأدوات والآلات ووسائل النقل اللازمة لمزاولة النشاط.	عدم خضوع الصادرات والواردات للاستيراد والتصدير الجمركية. جواز الترخيص بموافقة المجلس الأعلى للطاقة بتصنيع البترول والأسمدة والحديد والصلب وتسييل ونقل الغاز والصناعات كثيفة الطاقة. الرخصة الذهبية: موافقة واحدة نافذة بذاتها على إقامة المشروع وتشغيله.	السماح بدخول المخلفات الناتجة عن أنشطتها إلى الداخل بغرض التدوير أو التخلص الآمن.
المنطقة الاقتصادية لقناة السويس (منطقة ذات طبيعة خاصة)	منطقة اقتصادية متكاملة تضم مناطق صناعية وموانئ، تُدار بهيئة مستقلة بقانون خاص، ومصنفة ضمن الفئة (أ) الأكثر احتياجًا للتنمية.	أكبر نسبة حافز ضريبي: رد 50% من التكاليف الاستثمارية لمدة 7 سنوات من بدء النشاط. ضريبة قيمة مضافة بسعر صفر على الصادرات وعلى ما يورده السوق المحلي للمنطقة. إغفاء جمركي على الواردات اللازمة لتصنيع منتجات للتصدير. عدم سريان ضرائب المبيعات والدمغة ورسوم تنمية موارد الدولة. إغفاء أرباح الاندماج والتقسيم وتغيير الشكل القانوني.	منفذ واحد لكل خدمات التأسيس وما بعد التأسيس. الرخصة الذهبية: موافقة واحدة نافذة بذاتها على إقامة المشروع وتشغيله. عدم الخضوع لقوانين تنظيم الاستيراد والتصدير أو القيد في سجلي المستوردين والمصدرين. سداد الهيئة جزءًا من تكلفة التدريب الفني للعمالة المصرية. لجان فحص مشترك ومنافذ جمركية لتسريع الإفراج عن البضائع.	-

//المصدر: إعداد المركز المصري للدراسات الاقتصادية بناء على بيانات الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، والهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية لقناة السويس

ويتضح من تحليل الجدول السابق ما يلي:

أولاً: أن الحوافز والمزايا المعلنة في النظم الاستثمارية المختلفة تتقارب إلى حد ما بشكل كبير من نظام لآخر

ثانياً: يرتبط كل نظام استثماري بمجموعة من المزايا والتحديات التي تؤثر في جاذبيته للمستثمر. فبينما تتميز المناطق الاستثمارية (نظام المطور) بسرعة الإجراءات وتوافر الأراضي المرفقة، يواجه الاستثمار الداخلي تحديات تتعلق بتخصيص الأراضي وتوصيل المرافق، كما تواجه المناطق الحرة بعض التحديات التشغيلية، مثل ارتفاع نسب الإشغال بسبب الطلب المتزايد عليها ونقص بعض الخدمات المساندة.

ثالثاً: بعض الحوافز غير الضريبية، خاصة في نظام الاستثمار الداخلي، ليست حوافز تلقائية تُمنح لجميع المستثمرين، وإنما تخضع لشروط وإجراءات محددة؛ فالرخصة الذهبية، على سبيل المثال، لا تُمنح لجميع المشروعات، وإنما تتطلب العرض من الوزير المختص والحصول على موافقة مجلس الوزراء، فضلاً عن ارتباط بعض المزايا الأخرى بشروط وإجراءات ومعايير ليست واضحة أو معلنة

إذا كانت الحوافز الاستثمارية متقاربة، فما العوامل الأخرى التي ينبغي أخذها في الاعتبار عند اتخاذ قرار اختيار النظام الاستثماري؟

أظهر تحليل النظم الاستثمارية السابقة أن قرار اختيار النظام الاستثماري تحكمه مجموعة من العوامل المرتبطة بطبيعة المشروع واحتياجاته. مثل هدف المشروع أو النشاط الاقتصادي الذي يحدد النظام الاستثماري الأنسب، كما يوضحه جدول (2). كما يتأثر اختيار المنطقة داخل النظام المختار بمجموعة من العوامل الأخرى، تشمل نوع المنتج، والقرب من مصادر المواد الخام، وتوافر العمالة، وسهولة الوصول إلى شبكات النقل والموانئ والخدمات اللوجستية، فضلاً عن جاهزية البنية الأساسية وسهولة الإجراءات، كما يوضحه جدول (3)

جدول (2): تأثير الهدف من النشاط على اختيار النظام الاستثماري

النظام الاستثماري	الغرض أو النشاط الأنسب
المناطق الحرة	التصدير للأسواق الخارجية.
المنطقة الاقتصادية لقناة السويس	الصناعات المرتبطة بالتصدير والموانئ والخدمات اللوجستية.
المناطق الاستثمارية والاستثمار الداخلي	خدمة السوق المحلي مع إمكانية التصدير.

المصدر: إعداد المركز المصري للدراسات الاقتصادية استناداً إلى تحليل النظم الاستثمارية في مصر

جدول (3): تأثير طبيعة ونوع النشاط على اختيار الموقع داخل النظام الاستثماري

العامل	أهميته في اختيار الموقع	مثال واقعي
طبيعة المنتج أو النشاط	تحديد الموقع الأكثر ملاءمة لمتطلبات الإنتاج	وقوع مصانع الألبان بالقرب من مناطق الإنتاج الحيواني، كما في مصنع دانون لمنتجات الألبان (مراكز التجميع بالنوبارية) وبيتي (مصنع النوبارية)، بما يضمن سرعة الحصول على اللبن الخام والحفاظ على جودته وخفض تكاليف النقل.
القرب من مصادر المواد الخام	خفض تكاليف النقل وضمان استمرارية الإمدادات	شركة موبكو (الأسمدة والأمونيا) في المنطقة الحرة بدمياط، لقربها من مصادر الغاز الطبيعي وميناء دمياط.
توافر العمالة	ضمان سهولة جذب العمالة وتقليل زمن وتكلفة الانتقال	المنطقة الحرة بمدينة نصر تتمتع بسهولة جذب العمالة لأنها تقع داخل الكتلة الحضرية الكبرى، بينما تعاني المنطقة الصناعية ببرج العرب الجديدة من صعوبة توفير العمالة بسبب بعدها النسبي عن التجمعات السكانية (نحو 55 كم عن الإسكندرية).
البنية الأساسية والخدمات اللوجستية	رفع كفاءة التشغيل وسهولة النقل	المنطقة الحرة العامة بالعامرية، بفضل التصاقها بالميناء والمطار ووجود قاعدة صناعية وخدمات لوجستية متطورة.
التكامل مع المشروعات القائمة	الاستفادة من الصناعات المغذية وسلاسل الإمداد	مدينة الروبيكي للجلود، التي أنشئت في الأساس كمجمع متكامل للجلود تتكامل فيه مراحل الدباغة مع الصناعات المغذية (الغراء والجيلاتين) ثم مصانع المنتجات النهائية (الأحذية والحقائب).

المصدر: إعداد المركز المصري للدراسات الاقتصادية استناداً إلى تحليل النظم الاستثمارية في مصر

وتنعكس آثار هذه العوامل في الواقع العملي؛ إذ تظهر اختلافات واضحة في مستويات النشاط والاستثمار بين مناطق تنتمي إلى النظام الاستثماري نفسه، رغم تمتعها بالحوافز والإطار التنظيمي ذاته، وهو ما يوضحه الجدول (3)



جدول 4: تأثير العوامل السابقة على مؤشرات النشاط داخل النظام الاستثماري الواحد

النظام الاستثماري	المنطقة	مؤشرات النشاط	العوامل المفسرة لجاذبية الموقع
المناطق الحرة العامة	المنطقة الحرة العامة بمدينة نصر - القاهرة	نحو 206 مشروعات باستثمارات تقارب 6.8 مليار دولار. (2025)	وقوعها داخل الكتلة الحضرية، وسهولة الوصول إلى العمالة والخدمات المصرفية واللوجستية.
	المنطقة الحرة العامة - قنا	7 مشروعات فقط باستثمارات 15.4 مليون دولار، مع وجود مساحات شاغرة قابلة للتخصيص.	البعد النسبي عن الأسواق والموانئ، وضعف الخدمات المساندة مقارنة بالمناطق الأخرى.
المنطقة الاقتصادية لقناة السويس	المنطقة الصناعية بالعين السخنة	547 مشروعًا باستثمارات 33.1 مليار دولار، وأكثر من 133 ألف فرصة عمل مباشرة، و88 نشاطًا خدميًا مساندًا.	قربها من ميناء السخنة، وتكامل البنية الأساسية، وتوافر الخدمات اللوجستية والصناعية.
	المنطقة الصناعية بالقنطرة غرب	52 مشروعًا باستثمارات 1.5 مليار دولار.	موقع أقل ارتباطًا بالموانئ، مع خدمات مساندة لا تزال أقل نضجًا.

المصدر: تصريحات الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة وهيئة المنطقة الاقتصادية لقناة السويس المنشورة بين يناير ومارس 2025-2026.

في ضوء ما سبق، يمكن استخلاص النتائج التالية:

- لا ينبغي أن تقتصر جهود الدولة في جذب الاستثمار على تطوير الحوافز التقليدية، وإنما يجب أن تمتد إلى تحسين بيئة الأعمال، وتحديد الأنشطة الاقتصادية ذات الأولوية، وتهيئة بيئة تشغيل مستقرة تقل فيها التحديات وتزداد فرص نجاح المشروعات.
- تشير مؤشرات السوق إلى أهمية التوسع في نموذج المطور الصناعي، باعتباره نموذج ناجح يساهم في تقليل التحديات التي تواجه المستثمر، من خلال توفير أراضٍ صناعية مرفقة وجاهزة، وتحمل مسؤولية أعمال التنمية والتجهيز، بما يخفف الأعباء التنفيذية عن المستثمر.
- تعكس زيادة الطلب على المناطق الحرة جاذبية هذا النظام الاستثماري، لما يوفره من تبسيط للإجراءات وسرعة في بدء النشاط، الأمر الذي يستدعي التوسع المدروس في إنشاء مناطق حرة جديدة بما يتناسب مع الطلب المتزايد عليها.
- شهد الاستثمار الداخلي تحسناً ملحوظاً خلال السنوات الأخيرة، خاصة فيما يتعلق بإجراءات تخصيص الأراضي الصناعية، وهو ما يعكس توجه الدولة لمعالجة أحد أهم التحديات التي واجهت المستثمرين، مع استمرار الحاجة إلى استكمال الإصلاحات المتعلقة ببيئة الأعمال.
- يمثل استقرار السياسات الاستثمارية أحد أهم محددات جاذبية الاستثمار، إذ يحتاج المستثمر إلى بيئة مستقرة يمكن التنبؤ بها، بما يضمن عدم إجراء تغييرات جوهرية في السياسات أو شروط الاستثمار خلال فترة زمنية معقولة (من خمس إلى عشر سنوات)، بما يعزز الثقة ويشجع على الاستثمار طويل الأجل.
- ينبغي أن تستند الحوافز غير الضريبية والامتيازات الاستثمارية التي تخرج عن الإطار التقليدي إلى معايير واضحة وشفافة، وأن يكون التوجه نحو تعزيز تكافؤ الفرص بين المستثمرين، بما يضمن الحد من الاعتماد على السلطة التقديرية في منح المزايا دون أسس معلنة.