

الهيئة العامة للرقابة المالية
تقرير الأداء ربع السنوي
نشاط التمويل العقاري

الربع الثاني ٢٠١١

(أبريل - يونيو ٢٠١١)

الهيئة العامة للرقابة المالية

تقرير الأداء الربع سنوي

نشاط التمويل العقاري

الربع الثاني ٢٠١١

(أبريل - يونيو ٢٠١١)

فى إطار حرص الهيئة على رفع معدلات الإفصاح والشفافية والتواصل مع المؤسسات المهنية المتخصصة والجهات ذات العلاقة والمتعاملين فى سوق الأوراق المالية، فإن الهيئة قد قامت بإعداد هذا التقرير ربع السنوى لىتضمن أبرز ملامح الأداء الرقابى والخدمى لمختلف إداراتها ويشمل التقرير بيانات حول أهم مؤشرات نشاط التمويل العقارى من حيث رؤوس الأموال بسوق التمويل العقارى وبيان المقيدين لدى الهيئة وعدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري والتوزيع الجغرافى وحسب مساحات الوحدات والغرض من استخدام الوحدات

محتويات التقرير

- ٥ -١ ملخص عام
- ٧ -٢ أهم البيانات والمؤشرات
- ٨ -٣ بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات بسوق التمويل العقاري
- ٤ بيان بالمقيدين لدى الهيئة
- ٥ نشاط التمويل العقاري خلال الربع الثاني من عام ٢٠١١
- ٦ عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل الشهري
- ٧ عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي
- ٨ عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات
- ٩ عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات

ملخص عام

أهم البيانات والمؤشرات:

أظهرت مؤشرات أداء نشاط التمويل العقاري خلال الربع الثاني من عام ٢٠١١ (أبريل - يونيو) ما يلي :-

- وصل حجم التمويل العقاري الممنوح من الشركات الى ٢٥٨١,٦ مليون جنيه في يونيو ٢٠١١ بزيادة قدرها حوالي ٧٠٠ مليون جنيه عن يونيو ٢٠١٠ وبزيادة قدرها ٩٨,٦ مليون جنيه عن مارس ٢٠١١.
- وصل معدل نمو نشاط التمويل العقاري الممنوح من شركات التمويل العقاري في نهاية الربع الثاني من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الثاني من عام ٢٠١٠ الى نسبة ٣٧,٢٪ ووصل الى ٤٪ مقارنة بنهاية الربع الأول من عام ٢٠١١.
- وصل معدل النمو في أرصدة التمويل العقاري الى نسبة ٣٢,٧٪ مقارنة بالربع الثاني من ٢٠١٠ ووصل الى ٢,٦٪ مقارنة بالربع الأول من ٢٠١١.
- وصل معدل النمو في عدد المستثمرين في نهاية الربع الثاني من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الثاني من عام ٢٠١٠ الى نسبة ٥٠,٨٪ حيث ارتفع عددهم من ١٥٦٠٣ مستثمر في يونيو ٢٠١٠ ليصل الى ٢٣٥٣٣ مستثمر في يونيو ٢٠١١.
- وصل معدل النمو في عدد المستثمرين في نهاية الربع الثاني من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الأول من ٢٠١١ الى نسبة ٦,٨٪ حيث ارتفع عددهم من ٢٢٠٣٧ مستثمر في مارس ٢٠١١ ليصل الى ٢٣٥٣٣ مستثمر في يونيو ٢٠١١ وقد سجل الربع الثاني من عام ٢٠١١ صافي عدد عقود جديدة مقداره ١٤٩٦ عقد جديد (مستثمر).
- استحوذ النسبة الأكبر من المستثمرين في فئة الدخل حتى ١٧٥٠ جنيه شهريا على نسبة ٦٨,٣٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢٠,٣٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره بصغر قيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحوذ محافظة الجيزة على الشريحة الأكبر في عدد المستثمرين وهي نسبة ٦٥,٦٪ من عدد المستثمرين وفي حين تصل نسبة التمويل الممنوح الى نسبة ٤٠,٣٪ من إجمالي التمويل الممنوح لتزايد مشروعات التمويل العقاري في تلك المحافظة .
- استحوذ النسبة الأكبر من المستثمرين في فئة المساحة حتى ٦٦ متر مربع على نسبة ٧٣,٢٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢٤,٩٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره أيضا بصغر قيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحوذ فئة المساحة اكبر من ٢٠٠ متر مربع على أكبر نسبة من قيمة التمويل الممنوح حيث بلغت ٥٢,٢٪ من قيمة التمويل في حين أن هذه الفئة لا تمثل إلا نسبة ٧,٤٪ من عدد المستثمرين ويرجع ذلك لارتفاع قيمة الوحدات ذات المساحة الكبيرة وبالتالي قلة عدد المستثمرين الذين لديهم الإمكانيات المالية للحصول على مثل هذه الوحدات .
- استحوذ النسبة الأكبر من المستثمرين في فئة الوحدات السكنية على نسبة ٩٨,٧٪ من إجمالي عدد المستثمرين وهذه الفئة تستحوذ على نسبة ٩٥,٢٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره على أن السكن يمثل الاهتمام الأكبر في نشاط التمويل العقاري .

جدول (١)
أهم البيانات والمؤشرات

(القيمة بالمليون جنيه)

معدل النمو %	يونيه ٢٠١١	يونيه ٢٠١٠	البيان
٪٣٧,٢	٢٥٨١,٦	١٨٨٢	اجمالي حجم التمويل الممنوح من شركات التمويل العقاري للمستثمرين
٪٣٢,٧	١٨٢٥	١٣٧٥	اجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى شركات التمويل
٪٥٠,٨	٢٣٥٣٣	١٥٦٠٣	إجمالي عدد المستثمرين
٪٦,٢٧-	٪٤٤,٧١	٪٤٧,٧٠	متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار موضوع التمويل LTV %
٪٠,٩٩-	٪١٢,٣٧	٪١٢,٤٩	متوسط سعر الفائدة %
٪٩,٠٣-	١٠٩,٧	١٢٠,٥	متوسط حجم التمويل الممنوح للمستثمرين (ألف جنيه)
٪١,٩	١٦,٣	١٦	متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)
٪٤,٢-	٣٠٣٢	٣١٦٦	متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالجنيه)

جدول (٢)

بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات بسوق التمويل العقاري

حتى يونيو ٢٠١١

(القيمة بالمليون جنيه)

م	الشركة	رأس المال المرخص به	رأس المال المصدر	رأس المال المدفوع
١	التعمير للتمويل العقاري	٥٠٠	٣٨٠	٣٨٠
٢	المصرية للتمويل العقاري	٣٠٠	١٠٠	١٠٠
٣	تمويل للتمويل العقاري	٥٠٠	١٠٠	١٠٠
٤	أملاك للتمويل والاستثمار العقاري	٥٠٥	١٢٥,٥	١٢٥,٥
٥	المصرية لإعادة التمويل العقاري	٦٤٠	٢٤١	٢٤١
٦	التيسير للتمويل العقاري	٥٠٠	٥٠	٥٠
٧	تمويل الإمارات للتمويل العقاري	٥٠٠	٥٠	٢٥
٨	النعيم للتمويل العقاري	٥٠٠	٥٠	١٢,٥
٩	الأهلي للتمويل العقاري	٥٠٠	٥٠	٥٠
١٠	بيت التمويل العقاري	٥٠٠	٥٠	٥٠
١١	الأهلي المتحد للتمويل	٥٠٠	٥٠	٥٠
١٢	سكن للتمويل العقاري	١٠٠٠	١٥٠	٦٥,٩
١٣	المصريين للتمويل العقاري	٥٠٠	١٠٠	٢٥
	الإجمالي	٦٩٤٥	١٤٩٦,٥	١٢٧٤,٩

جدول (٣)
بيان بالمقيدين لدى الهيئة
حتى يونيو ٢٠١١

البيان	يونيه ٢٠١٠	يونيه ٢٠١١	% معدل النمو
عدد خبراء التقييم العقاري	١٤٧	١٥٣	٤,١%
عدد وسطاء التمويل العقاري	٢١٨	٢١٧	-%٠,٥
عدد الوكلاء العقاريين	١٥٠	١٧٠	%١٣

جدول (٤)
نشاط التمويل العقاري
خلال الربع الثاني من عام ٢٠١١

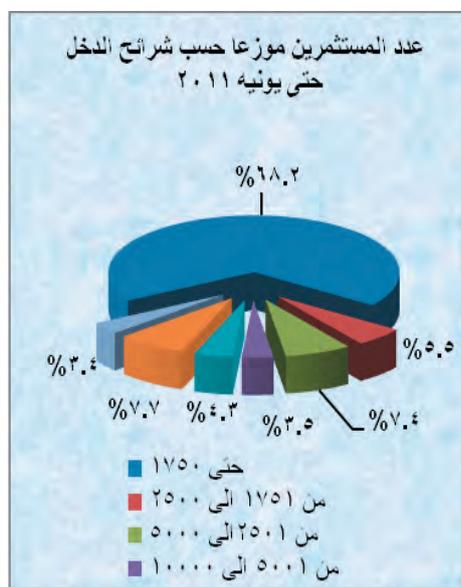
(القيمة بالمليون جنيه)

الشهور	عدد المستثمرين	قيمة التمويل
ابريل	٢٢٣٩٤	٢٥٠١,٩
مايو	٢٢٥٣٧	٢٥٣٢,٩
يونيه	٢٣٥٣٣	٢٥٨١,٦



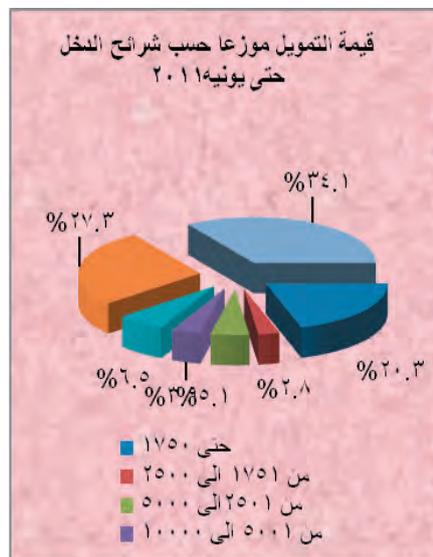
جدول (٥)
عدد المستثمرين موزعا حسب شرائح الدخل الشهري
حتى يونيو ٢٠١١

معدل التغير %	يونيه ٢٠١١		يونيه ٢٠١٠		الدخل الشهري بالجنه
	أهمية نسبية %	العدد	أهمية نسبية %	العدد	
%٥٣,٢	%٦٨,٣	١٦٠٦٣	%٦٧	١٠٤٨٦	حتى ١٧٥٠
%٤١,٠	%٥,٥	١٢٨٧	%٦	٩١٣	من ١٧٥١ الى ٢٥٠٠
%٤٩,٣	%٧,٤	١٧٣٨	%٧	١١٦٤	من ٢٥٠١ الى ٥٠٠٠
%٣٨,٦	%٣,٥	٨٢٩	%٤	٥٩٨	من ٥٠٠١ الى ١٠٠٠٠
%٤١,٩	%٤,٣	١٠٠٢	%٥	٧٠٦	من ١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠٠
%٤٩,٣	%٧,٧	١٨٢١	%٨	١٢٢٠	من ٢٠٠٠١ الى ١٠٠٠٠٠
%٥٣,٧	%٣,٤	٧٩٣	%٣	٥١٦	اكثر من ١٠٠٠٠٠
%٥٠,٨	%١٠٠	٢٣٥٣٣	%١٠٠	١٥٦٠٣	الإجمالي



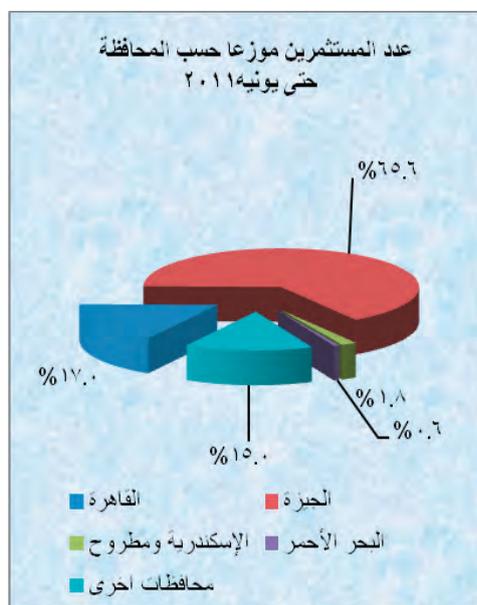
جدول (٦)
قيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل
حتى يونيو ٢٠١١

معدل التغير %	يونيه ٢٠١١		يونيه ٢٠١٠		الدخل الشهري بالجنه
	أهمية نسبية %	القيمة	أهمية نسبية %	القيمة	
٪٤٨,٧	٪٢٠,٣	٥٢٤,٩	٪١٩	٣٥٣	حتى ١٧٥٠
٪٤٠,٦	٪٢,٨	٧١,٧	٪٣	٥١	من ١٧٥١ الى ٢٥٠٠
٪٤٣,٢	٪٥,١	١٣١,٧	٪٥	٩٢	من ٢٥٠١ الى ٥٠٠٠
٪٢١,٢	٪٣,٩	١٠٠,٦	٪٤	٨٣	من ٥٠٠١ الى ١٠٠٠٠
٪١٩,٢	٪٦,٥	١٦٦,٩	٪٧	١٤٠	من ١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠٠
٪٣٣,٦	٪٢٧,٣	٧٠٥,٢	٪٢٨	٥٢٨	من ٢٠٠٠١ الى ١٠٠٠٠٠
٪٣٨,٧	٪٣٤,١	٨٨٠,٥	٪٣٤	٦٣٥	اكثر من ١٠٠٠٠٠
٪٣٧,٢	٪١٠٠	٢٥٨١,٦	٪١٠٠	١٨٨٢	الإجمالي



جدول (٧)
عدد المستثمرين موزعا حسب التوزيع الجغرافي
حتى يونيو ٢٠١١

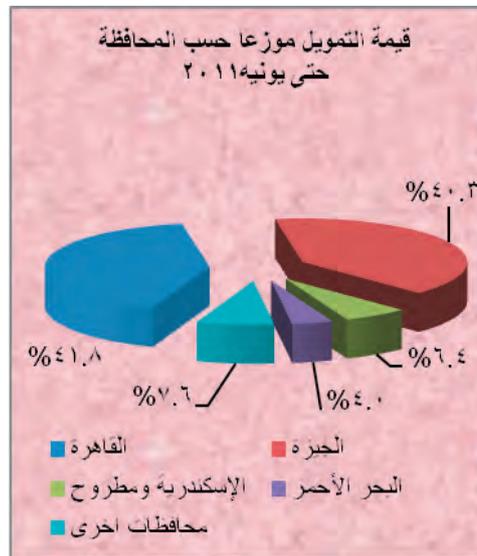
معدل التغير %	يونيه ٢٠١١		يونيه ٢٠١٠		المحافظة
	أهمية نسبية %	العدد	أهمية نسبية %	العدد	
-	-	-	٧٣,٢%	١١٤١٧	السادس من أكتوبر
-	-	-	١١,٢%	١٧٤٨	حلوان
-	١٧%	٤٠٠٠	٧,١%	١١١١	القاهرة
-	٦٥,٦%	١٥٤٤١	٣,٧%	٥٨٣	الجيزة
٥,٢%	١,٨%	٤٢٣	٢,٦%	٤٠١	الإسكندرية ومطروح
٥,٠%	٠,٦%	١٤١	٠,٩%	١٣٤	البحر الأحمر
٩٤,١%	١٥%	٣٥٢٨	١,٣%	٢٠٩	محافظات أخرى
٣٣,٧%	١٠٠%	٢٣٥٣٣	١٠٠%	١٥٦٠٣	الإجمالي



جدول (٨)
قيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي
حتى يونيو ٢٠١١

معدل التغير %	يونيه ٢٠١١		يونيه ٢٠١٠		المحافظة
	أهمية نسبية %	القيمة	أهمية نسبية %	القيمة	
-	-	-	٣٠,٥%	٥٧٤	السادس من أكتوبر
-	-	-	٢٢,٦%	٤٢٦	حلوان
-	٤١,٧٦%	١٠٧٨,٢	١٧,٥%	٣٢٩	القاهرة
-	٤٠,٢٩%	١٠٤٠,٢	١٤,٨%	٢٧٩	الجيزة
٢٦,٧%	٦,٤%	١٦٤,٧	٦,٩%	١٣٠	الإسكندرية ومطروح
٨,٨%	٤,٠%	١٠٢,٣	٥%	٩٤	البحر الأحمر
٢٩٢,٤%	٧,٦%	١٩٦,٢	٢,٧%	٥٠	محافظات أخرى
٣٧,٢%	١٠٠%	٢٥٨١,٦	١٠٠%	١٨٨٢	الإجمالي

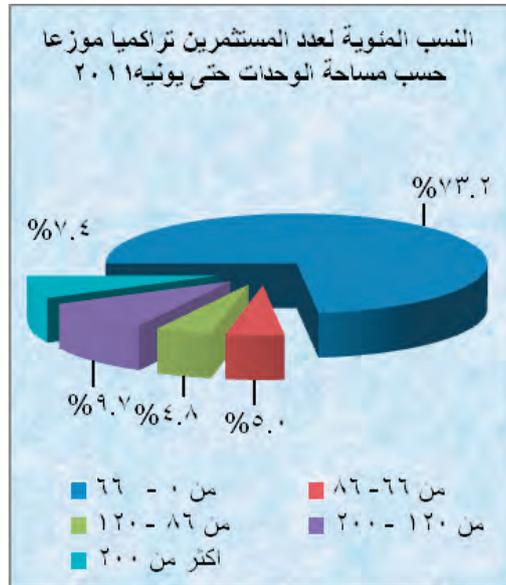
× تم في ابريل ٢٠١١ إلغاء القرار الخاص بمحافظه ٦ أكتوبر واعاده تبعتها لمحافظه الجيزه
وكذلك محافظه حلوان واعاده تبعتها الى محافظه القاهره



جدول (٩)

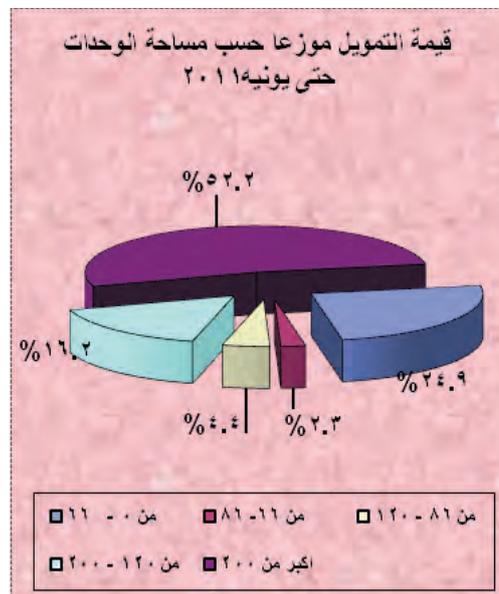
عدد المستثمرين موزعا مساحة الوحدات
حتى يونيو ٢٠١١

معدل التغير %	يونيه ٢٠١١		يونيه ٢٠١٠		المساحة (م ^٢)
	أهمية نسبية %	العدد	أهمية نسبية %	العدد	
٦٠,٣ %	٧٣,٢ %	١٧٢٢٠	٦٩ %	١٠٧٤١	من ٠ - ٦٦
١٧,٧ %	٥,٠ %	١١٦٩	٦ %	٩٩٣	من ٦٦ - ٨٦
٢١,٢ %	٤,٧ %	١١٢٠	٦ %	٩٢٤	من ٨٦ - ١٢٠
٣٤,٩ %	٩,٧ %	٢٢٨٣	١١ %	١٦٩٢	من ١٢٠ - ٢٠٠
٣٨,٩ %	٧,٤ %	١٧٤١	٨ %	١٢٥٣	اكتر من ٢٠٠
٥٠,٨ %	١٠٠ %	٢٣٥٣٣	١٠٠ %	١٥٦٠٣	الإجمالي



جدول (١٠)
قيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات
حتى يونيو ٢٠١١

معدل التغير %	يونيه ٢٠١١		يونيه ٢٠١٠		المساحة (م ^٢)
	أهمية نسبية %	القيمة	أهمية نسبية %	القيمة	
%٥٣,٧	%٢٤,٩	٦٤٢,٤	%٢٢	٤١٨	من ٠ - ٦٦
%٣٥,٧	%٢,٣	٥٩,٧	%٢	٤٤	من ٦٦ - ٨٦
%٢٣,٤	%٤,٤	١١٤,٨	%٥	٩٣	من ٨٦ - ١٢٠
%٢٦,٣	%١٦,٢	٤١٨,١	%١٨	٣٣١	من ١٢٠ - ٢٠٠
%٣٥,٢	%٥٢,٢	١٣٤٦,٥	%٥٣	٩٩٦	اكبر من ٢٠٠
%٣٧,٢	%١٠٠	٢٥٨١,٦	%١٠٠	١٨٨٢	الإجمالي

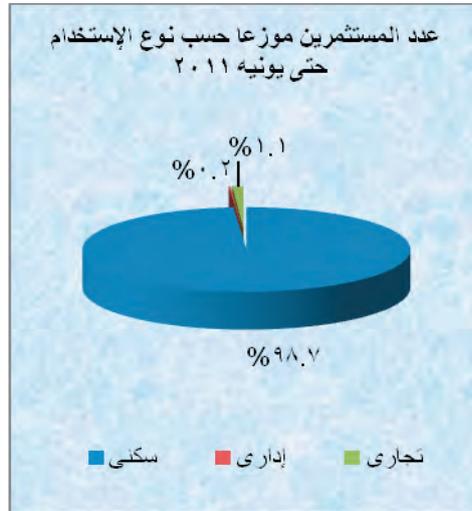


جدول (١١)

عدد المستثمرين حسب الغرض من استخدام الوحدات

حتى يونيو ٢٠١١

معدل التغير %	يونيه ٢٠١١		يونيه ٢٠١٠		نوع الغرض
	أهمية نسبية %	العدد	أهمية نسبية %	العدد	
٥١,٠%	٩٨,٧%	٢٣٢٣٤	٩٨,٦%	١٥٣٨٧	سكنى
٤٦,٧%	٠,٢%	٤٤	٠,٢%	٣٠	إدارى
٣٧,١%	١,١%	٢٥٥	١,٢%	١٨٦	تجارى
٠,٠%	٠,٠%	٠	٠,٠%	٠	خدمى
٥٠,٨%	١٠٠%	٢٣٥٣٣	١٠٠%	١٥٦٠٣	الإجمالى

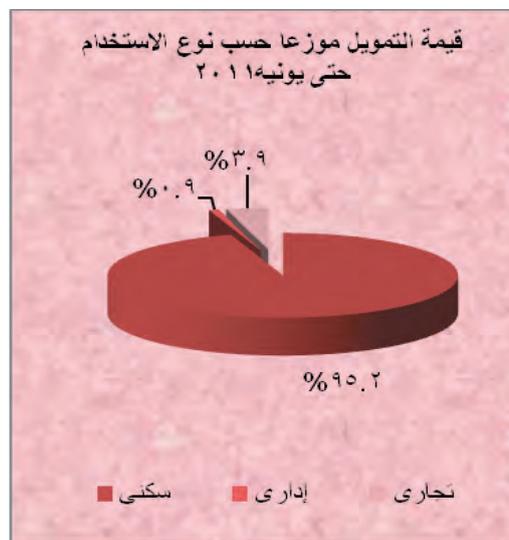


جدول (١٢)

قيمة التمويل موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات
حتى يونيو ٢٠١١

معدل التغير %	يونيه ٢٠١١		يونيه ٢٠١٠		نوع الغرض
	أهمية نسبية %	القيمة	أهمية نسبية %	القيمة	
٣٨,٨ %	٩٥,٢ %	٢٤٥٨	٩٤,١ %	١٧٧١	سكنى
٤,٥ %	٠,٩ %	٢٣	١,٢ %	٢٢	إدارى
١٢,٩ %	٣,٩ %	١٠١	٤,٧ %	٨٩	تجارى
٠,٠ %	٠,٠ %	٠	٠,٠ %	٠	خدمى
٣٧,٢ %	١٠٠ %	٢٥٨١,٦	١٠٠ %	١٨٨٢	الإجمالى

نوع الغرض الخدمى: لم يتم الاستفادة منه حتى الآن*



الهيئة العامة للرقابة المالية

القرية الذكية: مبنى ٥أ - ٨٤ب. الكيلو ٢٨ طريق مصر/ إسكندرية الصحراوى

تليفون: +٢٠٢ ٣٥٣٧٠٠٤٠ فاكس: +٢٠٢ ٣٥٣٧٠٠٤١ الرمز البريدي: ١٢٥٧٧

بريد إلكترونى: info@efsa.gov.eg الموقع الإلكتروني: www.efsa.gov.eg