

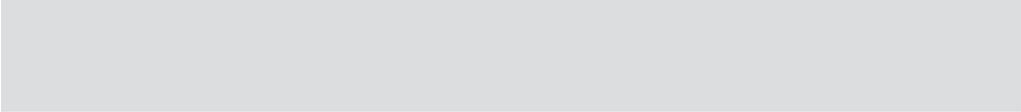
# الهيئة العامة للرقابة المالية

## تقرير الأداء ربع السنوي

### نشاط التمويل العقاري

الربع الثالث ٢٠١١

(يوليو - سبتمبر ٢٠١١)



## الهيئة العامة للرقابة المالية

تقرير الأداء ربع السنوي

نشاط التمويل العقاري

الربع الثالث ٢٠١١

(يوليو - سبتمبر 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

- ٧ .١ ملخص عام
- ٨ .٢ أهم البيانات والمؤشرات
- ٩ .٣ بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات بسوق التمويل العقاري
- ١٠ .٤ بيان بالمقيدين لدى الهيئة
- ١١ .٥ نشاط التمويل العقاري خلال الربع الثالث من عام ٢٠١١
- ١٢ .٦ عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل الشهري
- ١٤ .٧ عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي
- ١٦ .٨ عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات
- ١٨ .٩ عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات



- أظهرت مؤشرات أداء نشاط التمويل العقاري خلال الربع الثالث (يوليو- سبتمبر) من عام ٢٠١١ ما يلي :-
- ارتفاع حجم التمويل العقاري الممنوح من الشركات الى ٢٨٠٨,٩ مليون جنيه في سبتمبر ٢٠١١ بزيادة قدرها ٨٤٧,٩ مليون جنيه عن سبتمبر ٢٠١٠ وبزيادة قدرها ٢٢٧,٣ مليون جنيه عن يونيو ٢٠١١.
  - ارتفاع معدل نمو نشاط التمويل العقاري الممنوح من شركات التمويل العقاري في نهاية الربع الثالث من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الثالث من عام ٢٠١٠ الى نسبة ٤٣,٢٪ وارتفع الى ٨,٨٪ مقارنة بنهاية الربع الثاني من عام ٢٠١١.
  - ارتفاع معدل النمو في أرصدة التمويل العقاري الممنوح من الشركات الى نسبة ٣٦,٨٪ مقارنة بالربع الثالث من ٢٠١٠ وارتفاعه الى ٣,٥٪ مقارنة بالربع الثاني من ٢٠١١.
  - ارتفاع معدل النمو في أرصدة التمويل العقاري الممنوح من البنوك الى نسبة ٢٠,٤٪ مقارنة بالربع الثالث من ٢٠١٠ وارتفاعه الى ٥,٤٪ مقارنة بالربع الثاني من ٢٠١١.
  - ارتفاع معدل النمو في عدد المستثمرين في نهاية الربع الثالث من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الثالث من عام ٢٠١٠ الى نسبة ٥٢,٦٪ حيث ارتفع عددهم من ١٦٢٩٨ مستثمر في سبتمبر ٢٠١٠ ليصل الى ٢٤٨٧٦ مستثمر في سبتمبر ٢٠١١.
  - ارتفاع معدل النمو في عدد المستثمرين في نهاية الربع الثالث من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الثاني من ٢٠١١ الى نسبة ٥,٧٪ حيث ارتفع عددهم من ٢٣٥٣٣ مستثمر في يونيو ٢٠١١ ليصل الى ٢٤٨٧٦ مستثمر في سبتمبر ٢٠١١ وقد سجل الربع الثالث من عام ٢٠١١ صافي عدد عقود جديدة مقداره ١٣٤٣ عقد جديد (مستثمر).
  - استحوذ النسبة الأكبر من المستثمرين في فئة الدخل حتى ١٧٥٠ جنيه شهريا على نسبة ٦٨,٨٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ١٩,٨٪ 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 ٦٢,٧٪ من عدد المستثمرين وفي حين تصل نسبة التمويل الممنوح الى نسبة ٣٩,٢٪ 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 ٧٣,٧٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢٤,١٪ 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 ٥٣,٥٪ من قيمة التمويل في حين أن هذه الفئة لا تمثل إلا نسبة ٧,٣٪ 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 ٩٨,٨٪ 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 %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠	البيان
%٤٣,٢	٢٨٠٨,٩	١٩٦١	اجمالي حجم التمويل الممنوح من شركات التمويل العقاري
%٣٦,٨	١٨٨٩	١٣٨١	اجمالي أرصدة مديونية عملاء شركات التمويل العقاري
%٢٠,٤	٢٦٠٠	٢١٦٠	اجمالي أرصدة قروض التمويل العقاري الممنوحة من البنوك
%٥٢,٦	٢٤٨٧٦	١٦٢٩٨	إجمالي عدد المستثمرين
%٥,٢-	%٤٥,٦	%٤٨,١	متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار LTV (%)
%١,٥-	%١٢,٣	%١٢,٥	متوسط سعر الفائدة (%)
%٦,٢-	١١٢,٩	١٢٠,٤	متوسط حجم التمويل الممنوح للمستثمرين (ألف جنيه)
%١,٩	١٦,٤	١٦,١	متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)
%٨,٢-	٢٧٣٧	٢٩٨٣	متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالجنيه)

جدول (٢)

بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات المرخص لها للعمل بسوق التمويل العقاري

حتى سبتمبر 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	النعم للتمويل العقاري	٥٠٠	٥٠	١٢,٥
٩	الأهلي للتمويل العقاري	٥٠٠	٥٠	٥٠
١٠	بيت التمويل العقاري	٥٠٠	١١٠	١١٠
١١	الأهلي المتحد للتمويل	٥٠٠	٥٠	٥٠
١٢	سكن للتمويل العقاري	١٠٠٠	١٥٠	٦٥,٩
١٣	المصريين للتمويل العقاري	٥٠٠	١٠٠	٢٥
	الإجمالي	٦٩٤٥	١٥٥٦,٥	١٣٣٤,٩

## جدول (٣)

بيان بقاء المهنيين المرخص لهم للعمل في مجال التمويل العقاري

حتى سبتمبر ٢٠١١

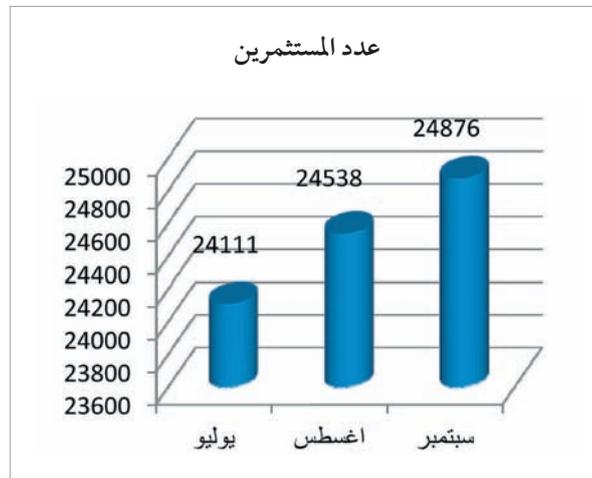
معدل النمو %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠	البيان
١,٣%	١٥٣	١٥١	عدد خبراء التقييم العقاري
-٠,٥%	٢١٧	٢١٨	عدد وسطاء التمويل العقاري
١٠,٤%	١٧٠	١٥٤	عدد الوكلاء العقاريين

جدول (٤)

بيان بعدد المستثمرين وقيمة التمويل الممنوح من الشركات شهريا  
خلال الربع الثالث من عام ٢٠١١

(القيمة بالمليون جنيه)

الشهور	عدد المستثمرين	قيمة التمويل
يوليو	٢٤١١١	٢٦٣١,٣
اغسطس	٢٤٥٣٨	٢٦٦٠,٨
سبتمبر	٢٤٨٧٦	٢٨٠٨,٩

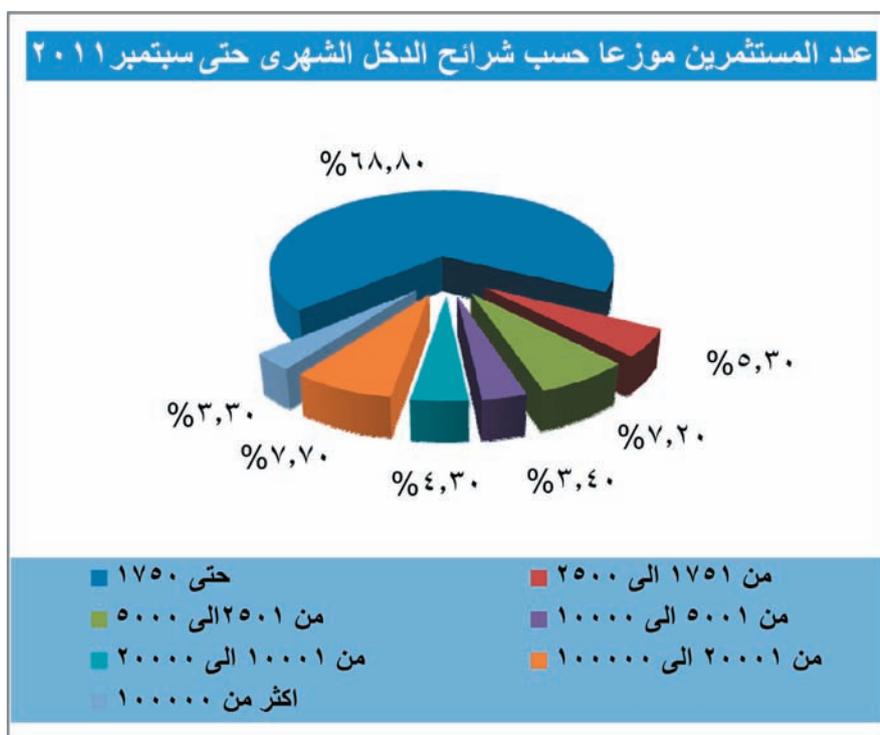


جدول (٥)

عدد المستثمرين موزعا حسب شرائح الدخل الشهري حتى سبتمبر ٢٠١١

معدل التغير %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١		تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠		الدخل الشهري بالجنيه
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٥٧,٤ %	٦٨,٨ %	١٧١١٨	٦٦,٧ %	١٠٨٧٥	حتى ١٧٥٠
٣٠,٧ %	٥,٣ %	١٣٢١	٦,٢ %	١٠١١	من ١٧٥١ إلى ٢٥٠٠
٣٤,٨ %	٧,٢ %	١٧٨١	٨,١ %	١٣٢١	من ٢٥٠١ إلى ٥٠٠٠
٤٢,١ %	٣,٤ %	٨٥٨	٣,٧ %	٦٠٤	من ٥٠٠١ إلى ١٠٠٠٠
٥٠,١ %	٤,٣ %	١٠٦٤	٤,٤ %	٧٠٩	من ١٠٠٠١ إلى ٢٠٠٠٠
٥٣,٩ %	٧,٧ %	١٩٢٤	٧,٧ %	١٢٥٠	من ٢٠٠٠١ إلى ١٠٠٠٠٠
٥٣,٤ %	٣,٣ %	٨١٠	٣,٢ %	٥٢٨	أكثر من ١٠٠٠٠٠
٥٢,٦ %	١٠٠ %	٢٤٨٧٦	١٠٠ %	١٦٢٩٨	الإجمالي

عدد المستثمرين موزعا حسب شرائح الدخل الشهري حتى سبتمبر ٢٠١١

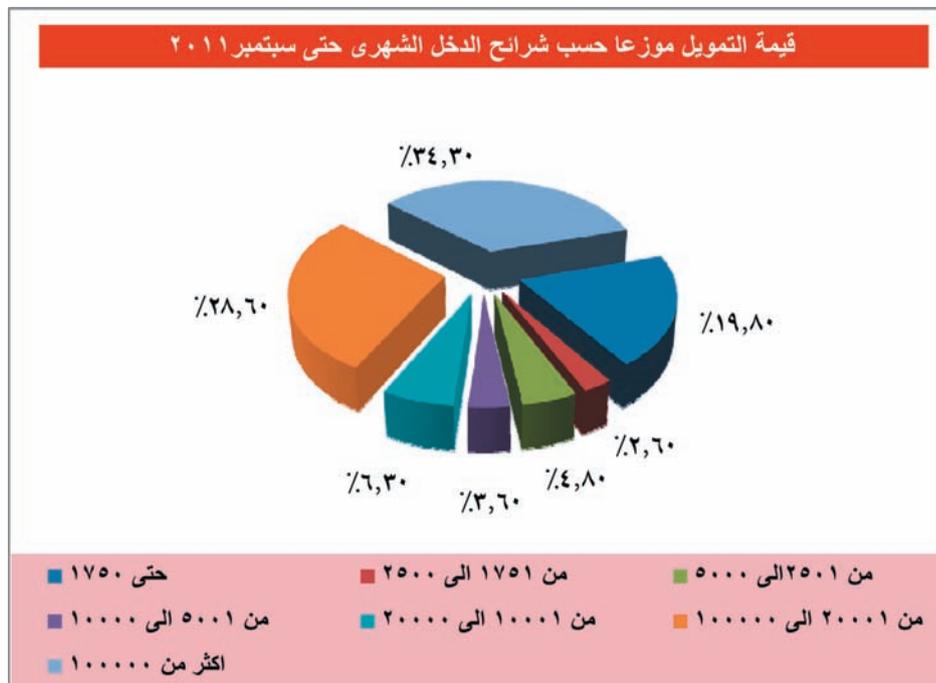


جدول (٦)

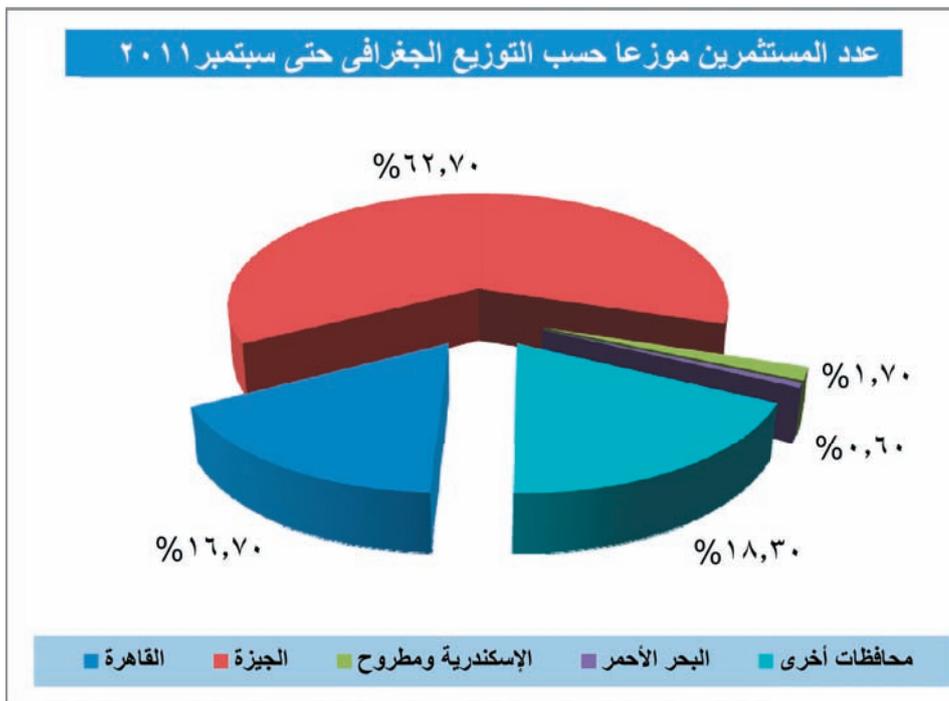
قيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل الشهري حتى سبتمبر ٢٠١١

القيمة بالمليون جنيه

معدل التغير / %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١		تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠		الدخل الشهري بالجنيه
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
٥٢,٣ %	١٩,٨ %	٥٥٥,٩	١٨,٦ %	٣٦٥	حتى ١٧٥٠
٢٨,٨ %	٢,٦ %	٧٣,٤	٢,٩ %	٥٧	من ١٧٥١ إلى ٢٥٠٠
٣١,٥ %	٤,٨ %	١٣٤,١	٥,٢ %	١٠٢	من ٢٥٠١ إلى ٥٠٠٠
٢١,٤ %	٣,٦ %	١٠٢	٤,٣ %	٨٤	من ٥٠٠١ إلى ١٠٠٠٠
٢٣,٥ %	٦,٣ %	١٧٥,٣	٧,٢ %	١٤٢	من ١٠٠٠١ إلى ٢٠٠٠٠
٤٨,١ %	٢٨,٦ %	٨٠٤,٣	٢٧,٧ %	٥٤٣	من ٢٠٠٠١ إلى ١٠٠٠٠٠
٤٤,٣ %	٣٤,٣ %	٩٦٣,٩	٣٤,١ %	٦٦٨	أكثر من ١٠٠٠٠٠
٤٣,٢ %	١٠٠ %	٢٨٠٨,٩	١٠٠ %	١٩٦١	الإجمالي

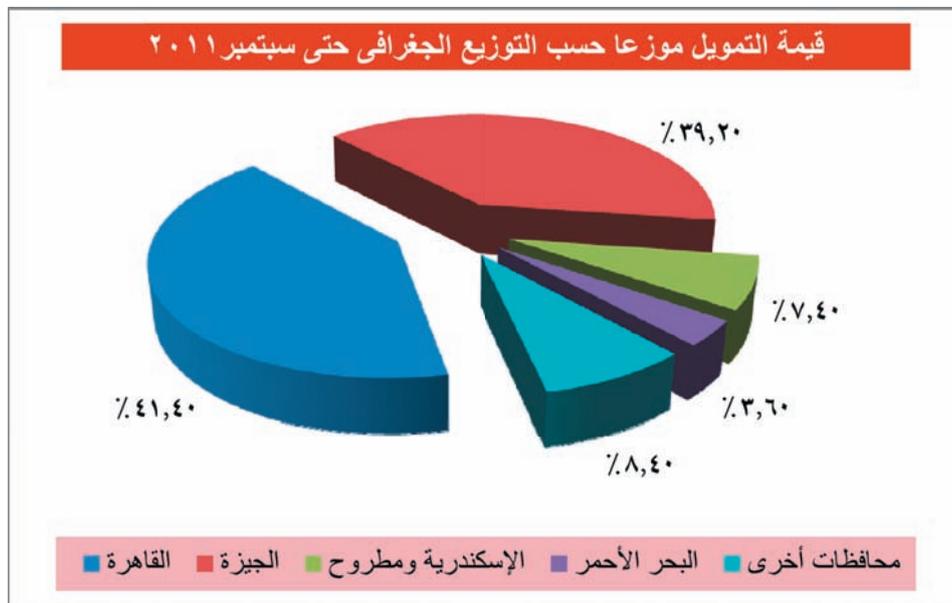


عدد المستثمرين موزعا حسب التوزيع الجغرافي حتى سبتمبر ٢٠١١					جدول (٧)
معدل التغير %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١		تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠		المحافظة
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
-	-	-	٪٧٤,٠	١٢٠٦٢	السادس من أكتوبر <sup>(١)</sup>
-	-	-	٪١٠,٨	١٧٦٨	حلوان <sup>(٢)</sup>
٪٢٦٩,٨	٪١٦,٧	٤١٤٩	٪٦,٩	١١٢٢	القاهرة
٪٢٥٤١,٥	٪٦٢,٧	١٥٥٨٥	٪٣,٦	٥٩٠	الجيزة
٪٤,٩	٪١,٧	٤٢٨	٪٢,٥	٤٠٨	الإسكندرية ومطروح
٪٢,٩	٪٠,٦	١٤١	٪٠,٨	١٣٧	البحر الأحمر
٪٢٠٦٧,٣	٪١٨,٣	٤٥٧٣	٪١,٣	٢١١	محافظة أخرى
٪٥٢,٦	٪١٠٠	٢٤٨٧٦	٪١٠٠	١٦٢٩٨	الإجمالي



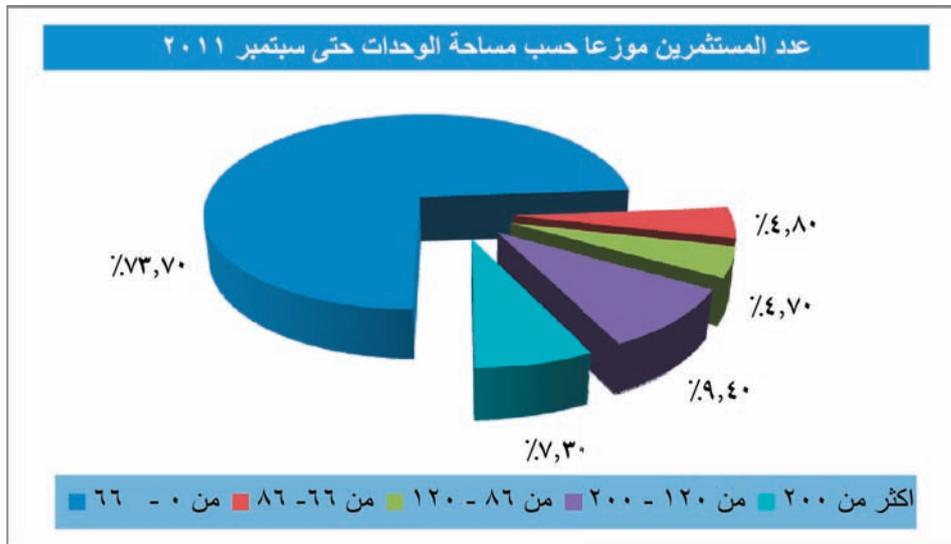
١- تم في ابريل ٢٠١١ إلغاء القرار الخاص بمحافظة ٦ أكتوبر وإعادة تبعتها إلى محافظة الجيزة.  
٢- كذلك محافظة حلوان وإعادة تبعتها إلى محافظة القاهرة.

قيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي حتى سبتمبر ٢٠١١					جدول (٨)
القيمة بالمليون جنيه					المحافظة
معدل التغير %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١		تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠		
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
-	-	-	٪٣١,٤	٦١٦	السادس من أكتوبر <sup>(١)</sup>
-	-	-	٪٢٢,٥	٤٤٠	حلوان <sup>(٢)</sup>
٪٢٤٨,١	٪٤١,٤	١١٦٢,٦	٪١٧,٠	٣٣٤	القاهرة
٪٤٩٤,٩	٪٣٩,٢	١١٠٠,٦	٪٩,٤	١٨٥	الجيزة
٪٤٧,٦	٪٧,٤	٢٠٨,١	٪٧,٢	١٤١	الإسكندرية ومطروح
٪٦,٦	٪٣,٦	١٠٢,٣	٪٤,٩	٩٦	البحر الأحمر
٪٥٧,٩	٪٨,٤	٢٣٥,٣	٪٧,٦	١٤٩	محافظة أخرى
٪٤٣,٢	٪١٠٠	٢٨٠٨,٩	٪١٠٠	١٩٦١	الإجمالي

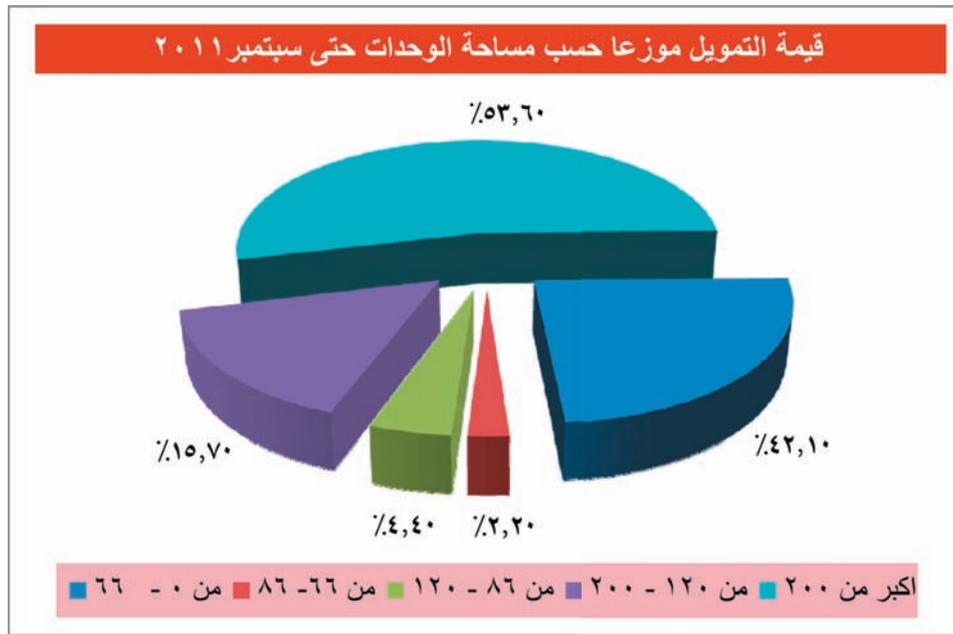


١- تم في ابريل ٢٠١١ إلغاء القرار الخاص بمحافظة ٦ أكتوبر وإعادة تعيينها إلى محافظة الجيزة.  
٢- كذلك محافظة حلوان وإعادة تعيينها إلى محافظة القاهرة.

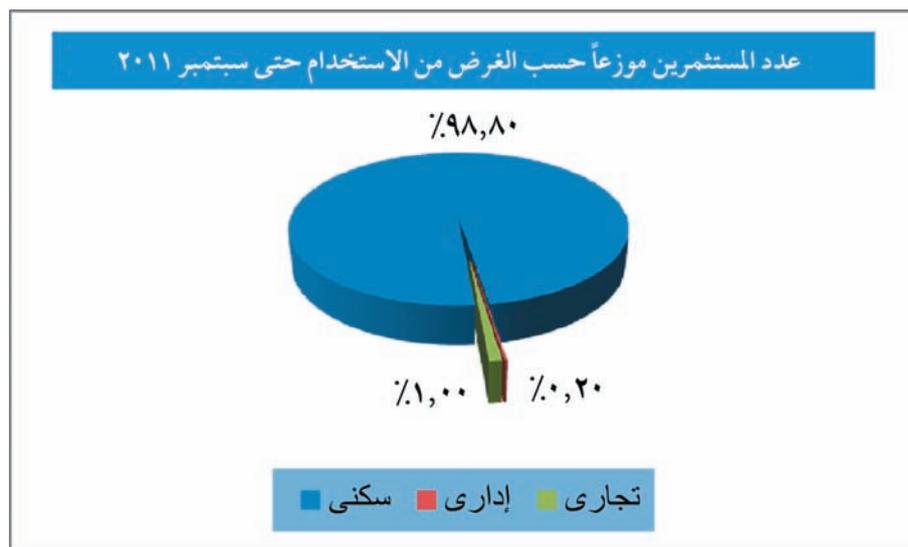
عدد المستثمرين موزعا حسب مساحة الوحدات حتى سبتمبر ٢٠١١					جدول (٩)
معدل التغير %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١		تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠		المساحات (م٢)
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٦١,١ %	٧٣,٧ %	١٨٣٢٩	٦٩,٨ %	١١٣٨٠	من ٠ - ٦٦
٢٠,٨ %	٤,٨ %	١٢٠٦	٦,١ %	٩٩٨	من ٦٦ - ٨٦
٢٥,٢ %	٤,٧ %	١١٦٧	٥,٧ %	٩٣٢	من ٨٦ - ١٢٠
٣٧,٦ %	٩,٤ %	٢٣٤٨	١٠,٥ %	١٧٠٧	من ١٢٠ - ٢٠٠
٤٢,٥ %	٧,٣ %	١٨٢٦	٧,٩ %	١٢٨١	أكثر من ٢٠٠
٥٢,٦ %	١٠٠ %	٢٤٨٧٦	١٠٠ %	١٦٢٩٨	الإجمالي



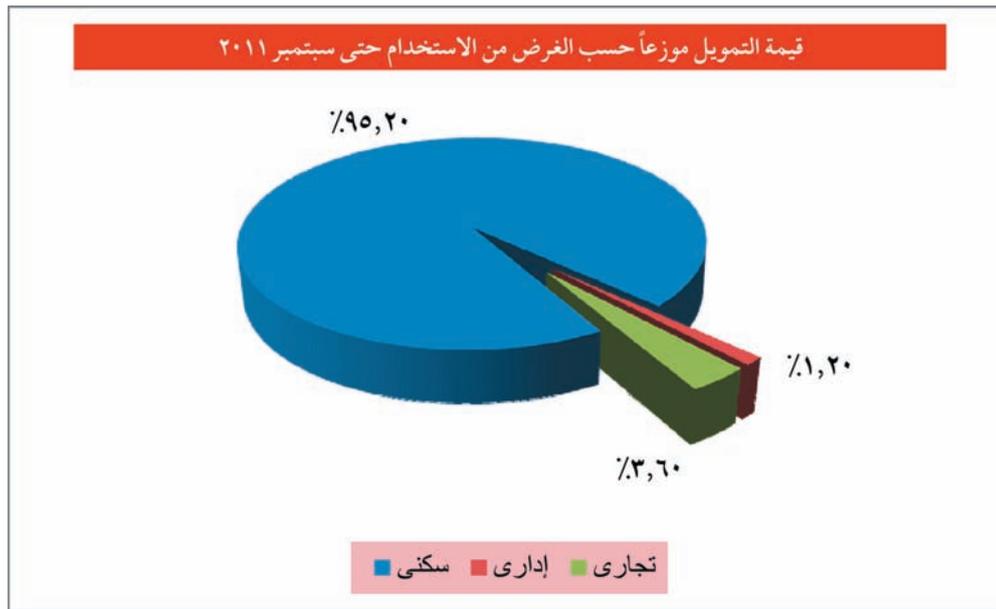
قيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات حتى سبتمبر ٢٠١١ القيمة بالمليون جنيه					جدول (١٠)
معدل التغير %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١		تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠		المساحات (م <sup>٢</sup> )
	الأهمية نسبية %	القيمة	الأهمية نسبية %	القيمة	
%٥١,٣	%٢٤,١	٦٧٨,٣	%٢٢,٩	٤٤٨	من ٠ - ٦٦
%٤٠,٩	%٢,٢	٦١,٩	%٢,٢	٤٤	من ٦٦ - ٨٦
%٣٠,٥	%٤,٤	١٢٤,٥	%٤,٩	٩٥	من ٨٦ - ١٢٠
%٣١,٥	%١٥,٧	٤٤١,٩	%١٧,١	٣٣٦	من ١٢٠ - ٢٠٠
%٤٤,٧	%٥٣,٦	١٥٠٢,٣	%٥٢,٩	١٠٣٨	أكثر من ٢٠٠
%٤٣,٢	%١٠٠	٢٨٠٨,٩	%١٠٠	١٩٦١	الإجمالي



عدد المستثمرين موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات حتى سبتمبر ٢٠١١					جدول (١١)
معدل التغير %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١		تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٥٢,٨%	٩٨,٨%	٢٤٥٦٩	٩٨,٦%	١٦٠٧٤	سكني
٥٣,٣%	٠,٢%	٤٦	٠,٢%	٣٠	إداري
٣٤,٥%	١,٠%	٢٦١	١,٢%	١٩٤	تجاري
٠,٠%	٠%	٠	٠%	٠	خدمي
٥٢,٦%	١٠٠%	٢٤٨٧٦	١٠٠%	١٦٢٩٨	الإجمالي



قيمة التمويل موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات حتى سبتمبر ٢٠١١ القيمة بالمليون جنيه					جدول (١٢)
معدل التغير %	تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١١		تراكمي حتى سبتمبر ٢٠١٠		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
%٤٥	%٩٥,٢	٢٦٧٤,٧	%٩٤,٠	١٨٤٤	سكني
%٥٠	%١,٢	٣٣,٠	%١,١	٢٢	إداري
%٦,٤	%٣,٦	١٠١,٢	%٤,٩	٩٥	تجاري
%٠,٠	%٠,٠	٠,٠	%٠	٠	خدمي
%٤٣,٢	%١٠٠	٢٨٠٨,٩	%١٠٠	١٩٦١	الإجمالي



## 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