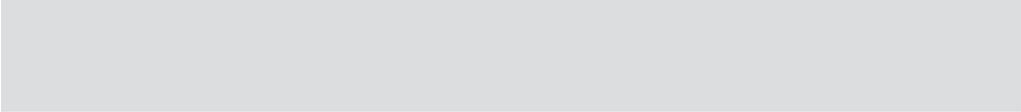


**الهيئة العامة للرقابة المالية**  
**تقرير الأداء ربع السنوي**  
**نشاط التمويل العقاري**

الربع الرابع ٢٠١١

(أكتوبر - ديسمبر ٢٠١١)



## الهيئة العامة للرقابة المالية

تقرير الأداء ربع السنوي

نشاط التمويل العقاري

الربع الرابع ٢٠١١

(أكتوبر - ديسمبر 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 المقيدى 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 الرابع 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



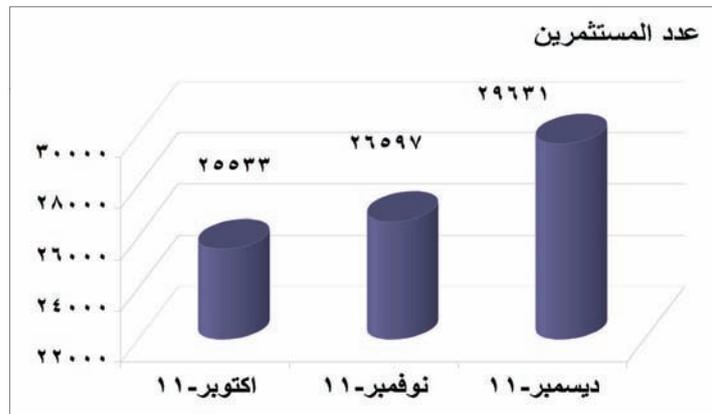
- أظهرت مؤشرات أداء نشاط التمويل العقاري خلال الربع الرابع (أكتوبر- ديسمبر) من عام ٢٠١١ ما يلي :-
- وصول حجم التمويل العقاري الممنوح من الشركات الى ٣١٠٤ مليون جنيه في ديسمبر ٢٠١١ بزيادة قدرها ٦٨٦ مليون جنيه عن ديسمبر ٢٠١٠ وبزيادة قدرها ٢٩٥ مليون جنيه عن سبتمبر ٢٠١١.
  - وصول معدل نمو نشاط التمويل العقاري الممنوح من شركات التمويل العقاري في نهاية الربع الرابع من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الرابع من عام ٢٠١٠ الى نسبة ٢٨,٤٪ ووصل الى ١٠,٥٪ مقارنة بنهاية الربع الثالث من عام ٢٠١١.
  - وصول معدل النمو في أرصدة التمويل العقاري الممنوح من الشركات الى نسبة ١٧,٥٪ مقارنة بالربع الرابع من ٢٠١٠ ووصله الى ١١,٩٪ مقارنة بالربع الثالث من ٢٠١١.
  - انخفاض معدل النمو في أرصدة التمويل العقاري الممنوح من البنوك في نهاية الربع الرابع من ٢٠١١ بنسبة -٠,٢٥٪ مقارنة بالربع الثالث من ٢٠١١ حيث انخفض من ٢٦٠٠ مليون جنيه في نهاية سبتمبر ٢٠١١ الى ٢٥٩٣,٥ مليون جنيه في نهاية ديسمبر ٢٠١١.
  - وصول معدل النمو في عدد المستثمرين في نهاية الربع الرابع من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الرابع من عام ٢٠١٠ الى نسبة ٣٧,٨٪ حيث ارتفع عددهم من ٢١٤٩٠ مستثمر في ديسمبر ٢٠١٠ ليصل الى ٢٩٦٣١ مستثمر في ديسمبر ٢٠١١.
  - وصول معدل النمو في عدد المستثمرين في نهاية الربع الرابع من عام ٢٠١١ مقارنة بالربع الثالث من ٢٠١١ الى نسبة ١٩,١٪ حيث ارتفع عددهم من ٢٤٨٧٦ مستثمر في سبتمبر ٢٠١١ ليصل الى ٢٩٦٣١ مستثمر في ديسمبر ٢٠١١ وقد سجل الربع الرابع من عام ٢٠١١ صافي عدد عقود جديدة مقداره ٤٧٥٥ عقد جديد (مستثمر).
  - استحوذ النسبة الأكبر من المستثمرين في فئة الدخل حتى ١٧٥٠ جنيه شهريا على نسبة ٧١,٥٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢١,٨٪ 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 ٥٦,٦٪ من عدد المستثمرين وفي حين تصل نسبة التمويل الممنوح الى نسبة ٣٧,٧٪ 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 ٧٥,٩٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢٦٪ 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 ٥٢,٣٪ من قيمة التمويل في حين أن هذه الفئة لا تمثل إلا نسبة ٧٪ 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 ٩٨,٩٪ من إجمالي عدد المستثمرين وهذه الفئة تستحوذ على نسبة ٩٥,٥٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره على أن السكن يمثل الاهتمام الأكبر في نشاط التمويل العقاري.

أهم البيانات والمؤشرات (القيمة بالمليون جنيه)			جدول (١)
معدل النمو %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠	البيان
٪٢٨,٣٧	٣١٠٤	٢٤١٨	اجمالي حجم التمويل الممنوح من شركات التمويل العقاري
٪١٧,٥٨	٢١١٣	١٧٩٧	اجمالي أرصدة مديونية عملاء شركات التمويل العقاري
٪ ١٠,٨١	٢٥٩٣,٥	٢٣٤٠,٥	اجمالي أرصدة قروض التمويل العقاري الممنوحة من البنوك
٪٣٧,٨٨	٢٩٦٣١	٢١٤٩٠	إجمالي عدد المستثمرين
٪٢,٣١-	٪٤٤,٠١	٪٤٥,٠٥	متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار LTV (%)
٪١,٣٦-	٪١٢,١٨	٪١٢,٣٥	متوسط سعر الفائدة (%)
٪٦,٨٤-	١٠٤,٨	١١٢,٥	متوسط حجم التمويل الممنوح للمستثمرين ( ألف جنيه)
٪٢,٤٧	١٦,٦	١٦,٢	متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)
٪٢٣,٢٦-	٢٥٥٣	٣٣٢٧	متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالجنيه)

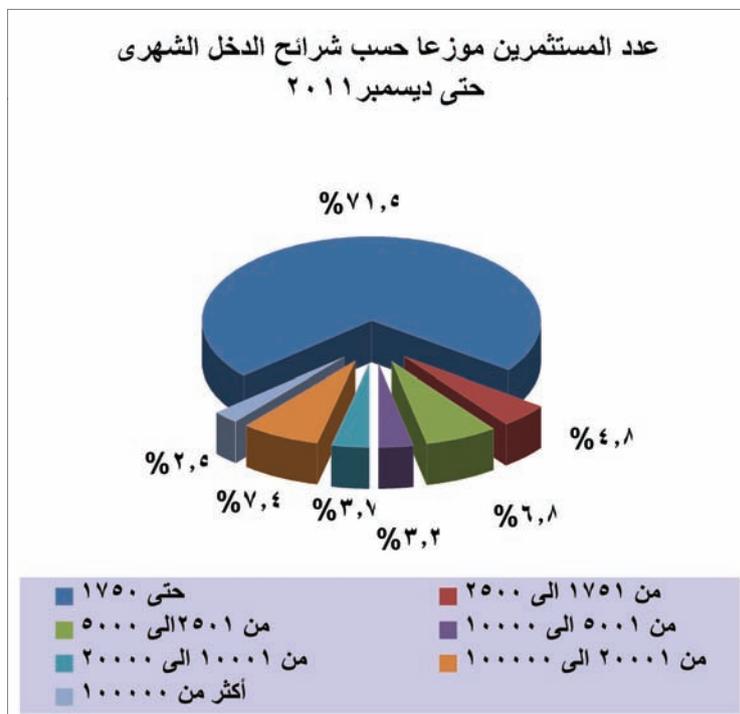
بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات المرخص لها للعمل بسوق التمويل العقاري حتى ديسمبر ٢٠١١ (القيمة بالمليون جنيه)			جدول (٢)	
م	الشركة	رأس المال المرخص به	رأس المال المصدر	رأس المال المدفوع
١	التعمير للتمويل العقاري	٥٠٠	٣٨٠	٣٨٠
٢	المصرية للتمويل العقاري	٣٠٠	١٠٠	١٠٠
٣	تمويل للتمويل العقاري	٥٠٠	١٠٠	١٠٠
٤	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	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

بيان بقاء المهنيين المرخص لهم للعمل في مجال التمويل العقاري حتى ديسمبر ٢٠١١			جدول (٣)
معدل النمو %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠	البيان
٨,٤٥ %	١٥٤	١٤٢	عدد خبراء التقييم العقاري
٠,٤٦ - %	٢١٧	٢١٨	عدد وسطاء التمويل العقاري
١٥,٦٩ %	١٧٧	١٥٣	عدد الوكلاء العقاريين

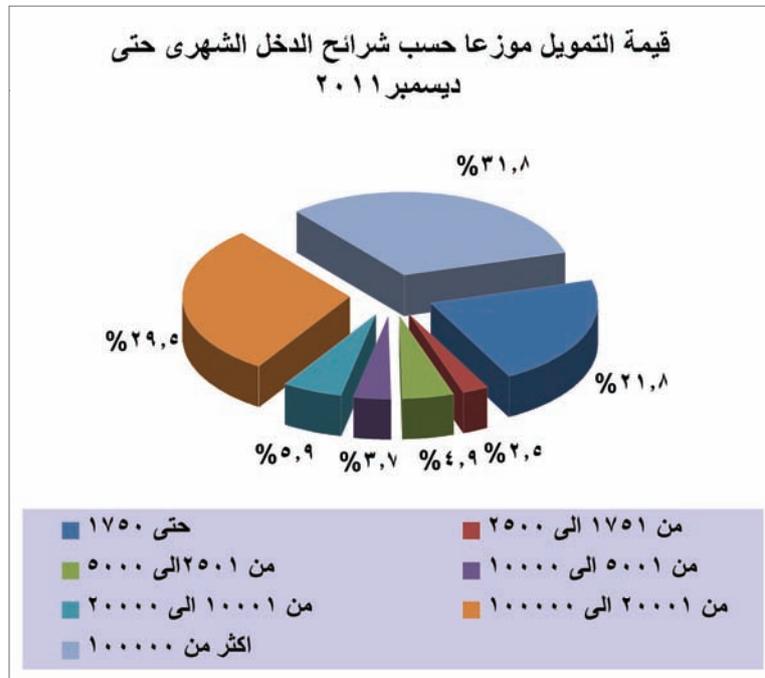
بيان إجمالي عدد المستثمرين وإجمالي قيمة التمويل الممنوح من الشركات خلال الربع الرابع من عام ٢٠١١ (القيمة بالمليون جنيه)		جدول (٤)
قيمة التمويل	عدد المستثمرين	الشهور
٢٨٦٢	٢٥٥٣٣	حتى نهاية أكتوبر
٢٩٤٨	٢٦٥٩٧	حتى نهاية نوفمبر
٣١٠٤	٢٩٦٣١	حتى نهاية ديسمبر



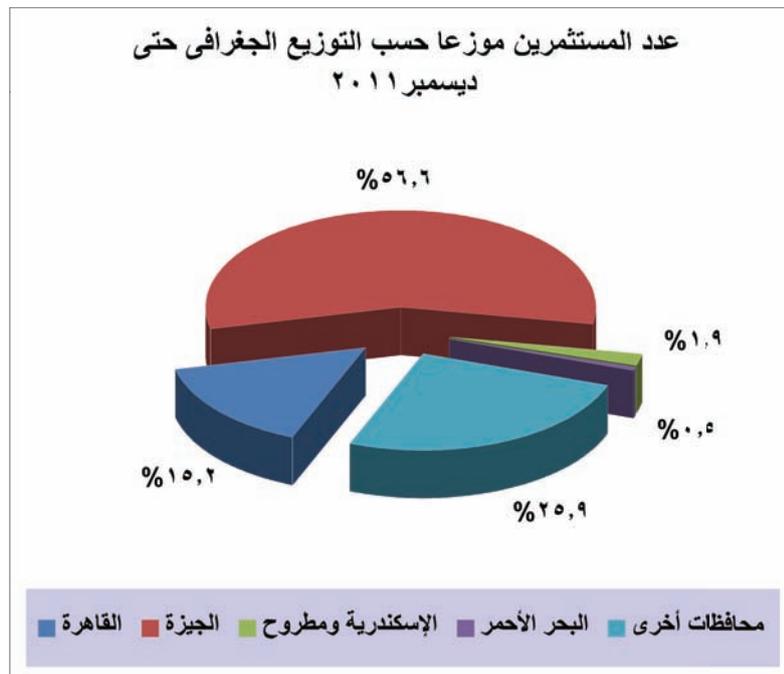
عدد المستثمرين موزعا حسب شرائح الدخل الشهري حتى ديسمبر ٢٠١١					جدول (٥)
معدل التغير. %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠		الدخل الشهري بالجنه
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٪ ٤٤,٢	٪ ٧١,٥	٢١١٧٦	٪ ٦٨,٤	١٤٦٨٦	حتى ١٧٥٠
٪ ٢١,٩	٪ ٤,٨	١٤٠٩	٪ ٥,٤	١١٥٦	من ١٧٥١ إلى ٢٥٠٠
٪ ٢٦,٤	٪ ٦,٨	٢٠٢٨	٪ ٧,٥	١٦٠٤	من ٢٥٠١ إلى ٥٠٠٠
٪ ٢٥,٤	٪ ٣,٣	٩٧٧	٪ ٣,٦	٧٧٩	من ٥٠٠١ إلى ١٠٠٠٠
٪ ٢٦,١	٪ ٣,٧	١٠٩٣	٪ ٤	٨٦٧	من ١٠٠٠١ إلى ٢٠٠٠٠
٪ ٢٥,٦	٪ ٧,٤	٢١٩٦	٪ ٨,١	١٧٤٨	من ٢٠٠٠١ إلى ١٠٠٠٠٠
٪ ١٥,٧	٪ ٢,٥	٧٥٢	٪ ٣	٦٥٠	أكثر من ١٠٠٠٠٠
٪ ٣٧,٩	٪ ١٠٠	٢٩٦٣١	٪ ١٠٠	٢١٤٩٠	الإجمالي



قيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل الشهري حتى ديسمبر ٢٠١١ القيمة بالمليون جنيه					جدول (٦)
معدل التغير /%	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠		الدخل الشهري بالجنيه
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
% ٤١,٢	% ٢١,٨	٦٧٦	% ١٩,٨	٤٧٨,٦	حتى ١٧٥٠
% ١٩,١	% ٢,٥	٧٧	% ٢,٧	٦٥	من ١٧٥١ إلى ٢٥٠٠
% ٢٢,٥	% ٤,٨	١٥٢	% ٥,١	١٢٣,٧	من ٢٥٠١ إلى ٥٠٠٠
% ١٠,٣	% ٣,٧	١١٤	% ٤,٣	١٠٣,٥	من ٥٠٠١ إلى ١٠٠٠٠
% ١٢,٩	% ٥,٩	١٨٢	% ٦,٧	١٦١	من ١٠٠٠١ إلى ٢٠٠٠٠
% ٣٣,٦	% ٢٩,٥	٩١٧	% ٢٨,٤	٦٨٦,٢	من ٢٠٠٠١ إلى ١٠٠٠٠٠
% ٢٣,٣	% ٣١,٨	٩٨٧	% ٣٣,١	٨٠٠	أكثر من ١٠٠٠٠٠
% ٢٨,٤	% ١٠٠	٣١٠٤	% ١٠٠	٢٤١٨	الإجمالي

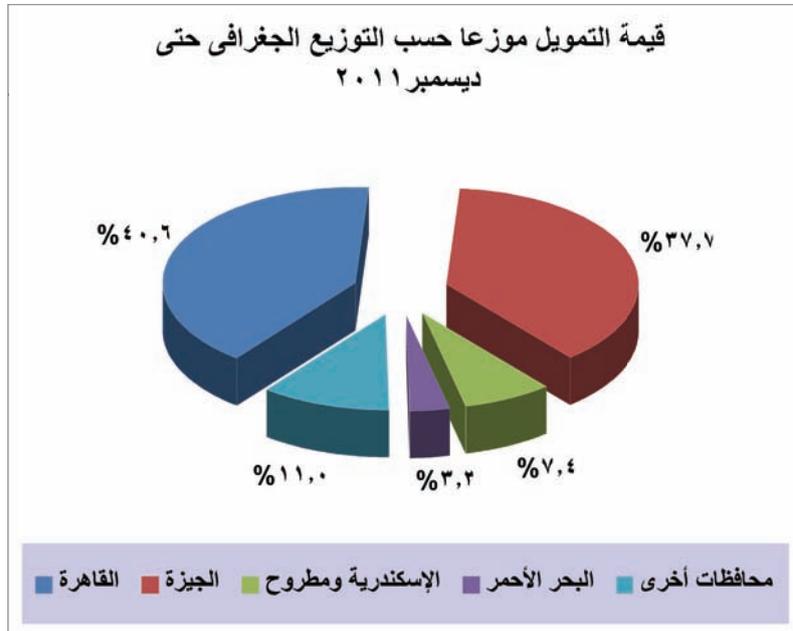


عدد المستثمرين موزعا حسب التوزيع الجغرافي حتى ديسمبر ٢٠١١					جدول (٧)
معدل التغير %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠		المحافظة (١)
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٪ ٢١,٦	٪ ١٥,٢	٤٥٠٢	٪ ١٧,٢	٣٧٠٣	القاهرة
٪ ١٢,٥	٪ ٥٦,٥	١٦٧٦٠	٪ ٦٩,٣	١٤٨٩٣	الجيزة
٪ ٣٤,٦	٪ ١,٩	٥٦٤	٪ ١,٩	٤١٩	الإسكندرية ومطروح
٪ ٢,٩	٪ ٠,٥	١٤١	٪ ٠,٦	١٣٧	البحر الأحمر
٪ ٢٢٧,٨	٪ ٢٥,٩	٧٦٦٤	٪ ١٠,٩	٢٣٣٨	محافظات أخرى
٪ ٣٧,٩	٪ ١٠٠	٢٩٦٣١	٪ ١٠٠	٢١٤٩٠	الإجمالي



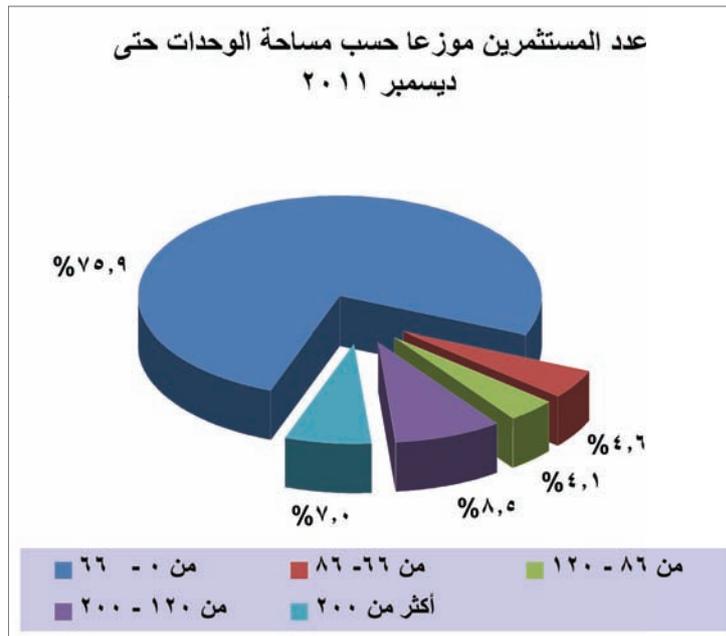
١- تم في ابريل ٢٠١١ إلغاء القرار الخاص بإنشاء محافظتي ٦ أكتوبر وحلوان.

قيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي حتى ديسمبر ٢٠١١ القيمة بالمليون جنيه					جدول (٨)
معدل التغير %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠		المحافظة (١)
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
٢٢,٣ %	٤٠,٦ %	١٢٦١	٤٢,٦ %	١٠٣١	القاهرة
١٨ %	٣٧,٧ %	١١٧١	٤١ %	٩٩٢	الجيزة
٥٢,٤ %	٧,٤ %	٢٣٠	٦,٢ %	١٥١	الإسكندرية ومطروح
٦,٥ %	٣,٣ %	١٠٢	٤ %	٩٦	البحر الأحمر
١٣٠,١ %	١١ %	٣٤١	٦,١ %	١٤٨	محافظات أخرى
٢٨,٤ %	١٠٠ %	٣١٠٤	١٠٠ %	٢٤١٨	الإجمالي

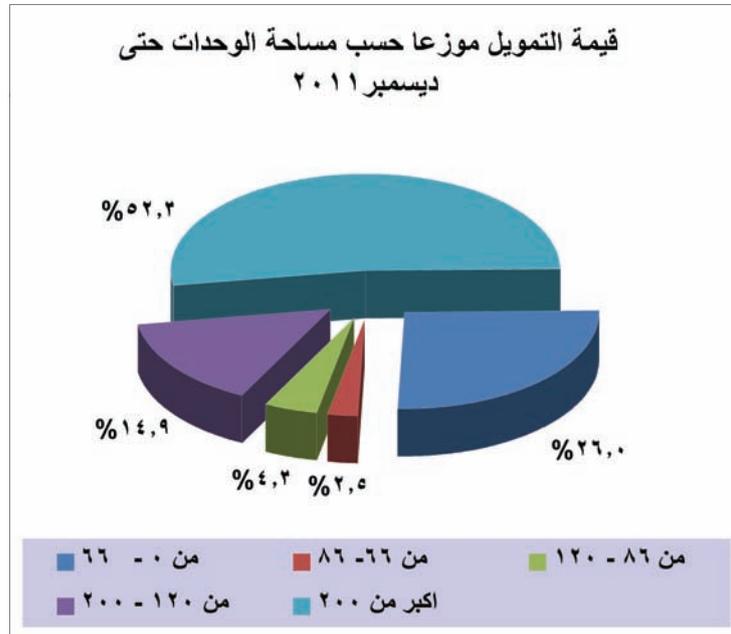


١- تم في ابريل ٢٠١١ إلغاء القرار الخاص بإنشاء محافظتي ٦ أكتوبر وحولان.

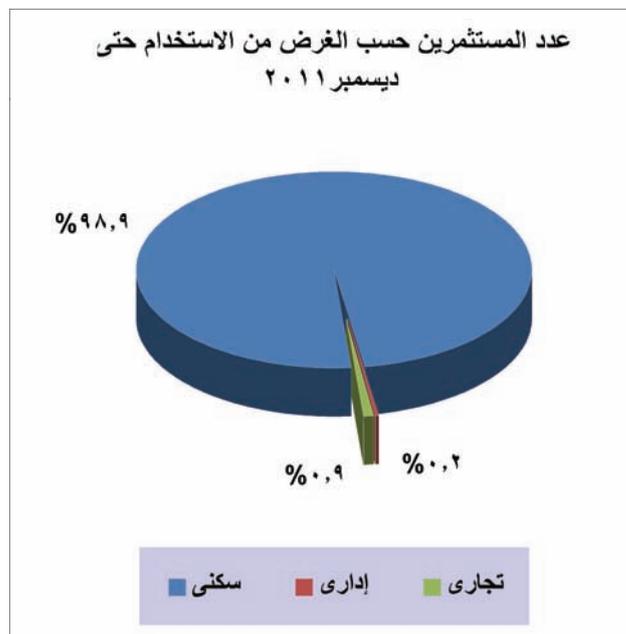
عدد المستثمرين موزعا حسب مساحة الوحدات حتى ديسمبر ٢٠١١					جدول (٩)
معدل التغير %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠		المساحات (م <sup>٢</sup> )
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٪ ٤٤,٧	٪ ٧٥,٩	٢٢٤٨٥	٪ ٧٢,٣	١٥٥٤٠	من ٠ - ٦٦
٪ ١٩,٧	٪ ٤,٦	١٣٥٠	٪ ٥,٢	١١٢٨	من ٦٦ - ٨٦
٪ ١٥,٨	٪ ٤	١٢٠٣	٪ ٤,٨	١٠٣٩	من ٨٦ - ١٢٠
٪ ١٩,٦	٪ ٨,٥	٢٥٠٥	٪ ٩,٧	٢٠٩٥	من ١٢٠ - ٢٠٠
٪ ٢٣,٧	٪ ٧	٢٠٨٨	٪ ٧,٩	١٦٨٨	أكثر من ٢٠٠
٪ ٣٧,٩	٪ ١٠٠	٢٩٦٣١	٪ ١٠٠	٢١٤٩٠	الإجمالي



قيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات حتى ديسمبر ٢٠١١					جدول (١٠)
القيمة بالمليون جنيه					المساحات (م <sup>٢</sup> )
معدل التغير %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠		
	الأهمية نسبية %	القيمة	الأهمية نسبية %	القيمة	
٣٨,٢ %	٢٦ %	٨٠٦	٢٤,١ %	٥٨٣	من ٠ - ٦٦
٣٨,٩ %	٢,٥ %	٧٨	٢,٣ %	٥٦	من ٦٦ - ٨٦
٢٥ %	٤,٣ %	١٣٤	٤,٤ %	١٠٧	من ٨٦ - ١٢٠
١٩,٨ %	١٤,٩ %	٤٦٢	١٦ %	٣٨٦	من ١٢٠ - ٢٠٠
٢٦,٣ %	٥٢,٣ %	١٦٢٤	٥٣,٢ %	١٢٨٦	أكثر من ٢٠٠
٢٨,٤ %	١٠٠ %	٣١٠٤	١٠٠ %	٢٤١٨	الإجمالي

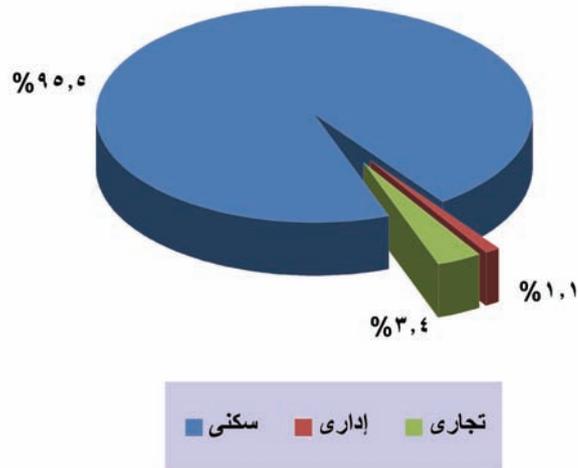


عدد المستثمرين موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات حتى ديسمبر ٢٠١١					جدول (١١)
معدل التغير %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٣٨,٣ %	٩٨,٩ %	٢٩٣١٧	٩٨,٦ %	٢١١٩٤	سكني
٤,٥ %	٠,٢ %	٤٦	٠,٢ %	٤٤	إداري
٦,٣ %	٠,٩ %	٢٦٨	١,٢ %	٢٥٢	تجاري
٣٧,٩ %	١٠٠ %	٢٩٦٣١	١٠٠ %	٢١٤٩٠	الإجمالي



قيمة التمويل موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات حتى ديسمبر ٢٠١١					جدول (١٢)
القيمة بالمليون جنيه					
معدل التغير %	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٠		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
٢٩,٢ %	٩٥,٥ %	٢٩٦٤	٩٤,٩ %	٢٢٩٥	سكني
٤٣,٦ %	١,١ %	٣٣	١ %	٢٣	إداري
٧ %	٣,٤ %	١٠٧	٤,١ %	١٠٠	تجاري
٢٨,٤ %	١٠٠ %	٣١٠٤	١٠٠ %	٢٤١٨	الإجمالي

قيمة التمويل حسب الغرض من الاستخدام حتى  
ديسمبر ٢٠١١



## 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