



**المَهْيَةُ الْعَامَةُ لِلرِّقَابَةِ الْمَالِيَّةِ**

**تقرير الأداء رباع السنوي**

**نشاط التمويل العقاري**

**الربع الرابع ٢٠١٢**

**(أكتوبر - ديسمبر ٢٠١٢)**



## الهيئة العامة للرقابة المالية

### تقرير الأداء دربع السنوي

#### نشاط التمويل العقاري

الربع الرابع ٢٠١٢

(أكتوبر - ديسمبر ٢٠١٢)

---

في إطار حرص الهيئة على رفع معدلات الإفصاح والشفافية والتواصل مع المؤسسات المهنية المتخصصة والجهات ذات العلاقة والمعاملين في سوق الأوراق المالية، فإن الهيئة قد قامت بإعداد هذا التقرير ربع السنوي ليتضمن أبرز ملامح الأداء الرقابي والخدمي لمختلف إداراتها ويشمل التقرير بيانات حول أهم مؤشرات نشاط التمويل العقاري من حيث رؤوس الأموال بسوق التمويل العقاري وبيان المقيدين لدى الهيئة وعدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري والتوزيع الجغرافي وحسب مساحات الوحدات والغرض من استخدام الوحدات

## محتويات التقرير

- ٧ . ملخص عام
- ٨ . أهم البيانات والمؤشرات
- ٩ . بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات بسوق التمويل العقاري
- ١٠ . بيان بالمقيدين لدى الهيئة
- ١١ . عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل الشهري
- ١٣ . عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي
- ١٥ . عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات
- ١٧ . عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات



## ملخص عام

أظهرت مؤشرات أداء نشاط التمويل العقاري خلال الربع الرابع (أكتوبر- ديسمبر) من عام ٢٠١٢ ما يلى:-

- بلغ إجمالي التمويل العقاري المنووح من الشركات حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٢ ما قيمته ٣٧٧٣ مليون جنيه مقابل ٣١٠٤ مليون جنيه حتى نهاية ديسمبر ٢٠١١ بزيادة قدرها ٦٦٩ مليون جنيه وبمعدل نمو مقداره ٢١,٥٪، وبنسبة قدرها ١٥٧ مليون جنيه عن سبتمبر ٢٠١٢ بمعدل نمو مقداره ٤,٣٪.
- بلغ إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى الشركات في ديسمبر ٢٠١٢ ما قيمته ٢٣٧٢ مليون جنيه مقارنة بـ ٢١١٣ مليون جنيه في ديسمبر ٢٠١١.
- بلغ إجمالي عدد المستثمرين حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٢ عدد ٣٢٨٦٤ مستثمر مقابل ٢٩٦٣١ في نهاية ديسمبر ٢٠١١ بزيادة مقدارها ٣٢٣٣ عقد جديد (مستثمر) وبمعدل نمو مقداره ١٠,٩٪، ومقابل ٣٢٢٠٧ حتى نهاية سبتمبر ٢٠١٢ بزيادة قدرها ٦٥٧ عقد جديد بمعدل نمو مقداره ٢٪.
- استحواذ فئة الدخل “حتى ١٧٥٠ جنيه شهرياً” على نسبة ٦٩,٧٪ 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 المنووح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحواذ ”محافظة الجيزة“ على نسبة ٥٣,٤٪ من عدد المستثمرين في حين تصل نسبة التمويل المنووح إلى ٣٣,٤٪ من إجمالي التمويل المنووح لتزايد مشروعات التمويل العقاري في تلك المحافظة.
- استحواذ فئة المساحة ”حتى ٦٦ متر مربع“ على نسبة ٧٤,٦٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢٣,٣٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره أيضاً بصغر قيمة التمويل المنووح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحواذ فئة المساحة ”أكبر من ٢٠٠ متر مربع“ على أكبر نسبة من قيمة التمويل المنووح حيث بلغت ٥٤,٨٪ من قيمة التمويل في حين أن هذه الفئة لا تمثل إلا نسبة ٧,٧٪ من عدد المستثمرين ويرجع ذلك لارتفاع قيمة الوحدات ذات المساحة الكبيرة وبالتالي قلة عدد المستثمرين الذين لديهم الإمكانيات المالية للحصول على مثل هذه الوحدات.
- استحواذ نوع ”الوحدات السكنية“ على نسبة ٩٩٪ من إجمالي عدد المستثمرين بينما يستحوذ هذا النوع على نسبة ٩٦,١٪ 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)
البيان	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١١	معدل النمو٪	
إجمالي حجم التمويل المنوح من شركات التمويل العقاري	٣٧٧٧٣	٣١٠٤	% ٢١,٥٥	
إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى شركات التمويل	٢٣٧٢	٢١١٣	% ١٢,٢٦	
إجمالي عدد المستثمرين	٣٢٨٦٤	٢٩٦٣١	% ١٠,٩١	
متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار (%) LTV	% ٤٢,٧١	% ٤٤,٠١	% ٢,٩٥-	
متوسط سعر الفائدة (%)	% ١٢,٣١	% ١٢,١٨	% ١,٠٧	
متوسط حجم التمويل المنوح للمستثمرين (ألف جنيه)	١١٤,٨	١٠٤,٨	% ٩,٥٤	
متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)	١٦,٥	١٦,٦	% ٠,٦٠-	
متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالجنيه)	٣٠٩٦	٢٥٥٣	% ٢١,٢٧	

بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات المرخص لها للعمل بسوق التمويل العقاري حتى ديسمبر ٢٠١٢  
(القيمة بالمليون جنيه)

جدول (٢)

الرقم	الشركة	رأس المال المدفوع	رأس المال المصدر	رأس المال المرخص به
١	التعمير للتمويل العقاري	٣٨٠	٣٨٠	٥٠٠
٢	المصرية للتمويل العقاري	١٠٠	١٠٠	٣٠٠
٣	تمويل للتمويل العقاري	١٠٠	١٠٠	٥٠٠
٤	أملاك للتمويل والاستثمار العقاري	١٢٥,٥	١٢٥,٥	٥٠٥
٥	المصرية لإعادة التمويل العقاري	٢٤١	٢٤١	٦٤٠
٦	التسهير للتمويل العقاري	٥٠	٥٠	٥٠٠
٧	تمويل الإمارات للتمويل العقاري	٢٥	٥٠	٥٠٠
٨	النعيم للتمويل العقاري	١٢,٥	٥٠	٥٠٠
٩	الأهلى للتمويل العقاري	٥٠	٥٠	٥٠٠
١٠	العربي الافريقي الدولى للتمويل العقاري	١١٠	١١٠	٥٠٠
١١	الأهلى المتحد للتمويل	٥٠	٥٠	٥٠٠
١٢	سكن للتمويل العقاري	٦٥,٩	١٥٠	١٠٠٠
١٣	المصريين للتمويل العقاري	٢٥	١٠٠	٥٠٠
	الإجمالي	١٣٣٤,٩	١٥٥٦,٥	٦٩٤٥

جدول (٣)

بيان بقيد المهنيين المرخص لهم للعمل في مجال التمويل العقاري في ديسمبر ٢٠١٢

البيان	ديسمبر ٢٠١١	ديسمبر ٢٠١٢	معدل النمو٪
عدد خبراء التقييم العقاري	١٥٤	١٦٨	%٩,٠٩
عدد وسطاء التمويل العقاري	٢١٧	٢١٧	%٠,٠٠
عدد الوكلاء العقاريين	١٧٧	١٩٨	%١١,٨٦

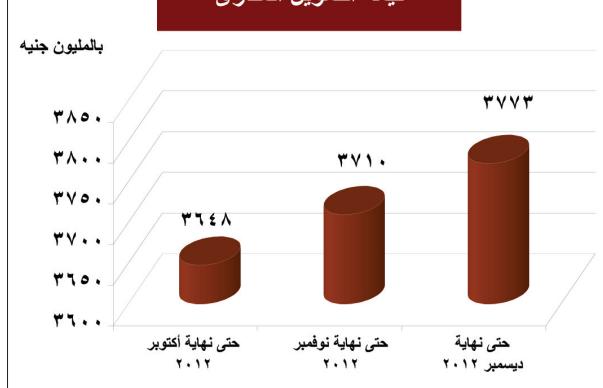
جدول (٤)

بيان بإجمالي عدد المستثمرين وإجمالي قيمة التمويل الممنوح من الشركات خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٢

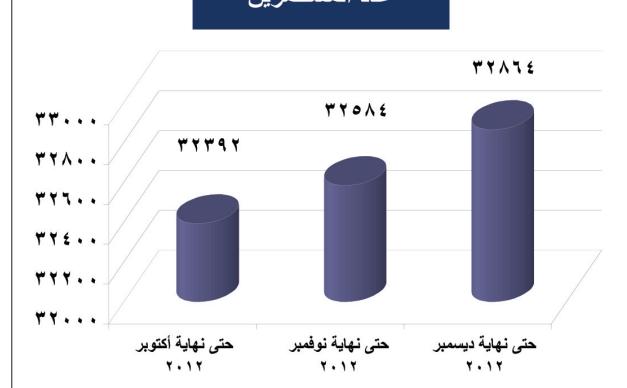
(القيمة بالمليون جنيه)

الشهر	عدد المستثمرين	قيمة التمويل
حتى نهاية أكتوبر	٣٢٣٩٢	٣٦٤٨
حتى نهاية نوفمبر	٣٢٥٨٤	٣٧١٠
حتى نهاية ديسمبر	٣٢٨٦٤	٣٧٧٣

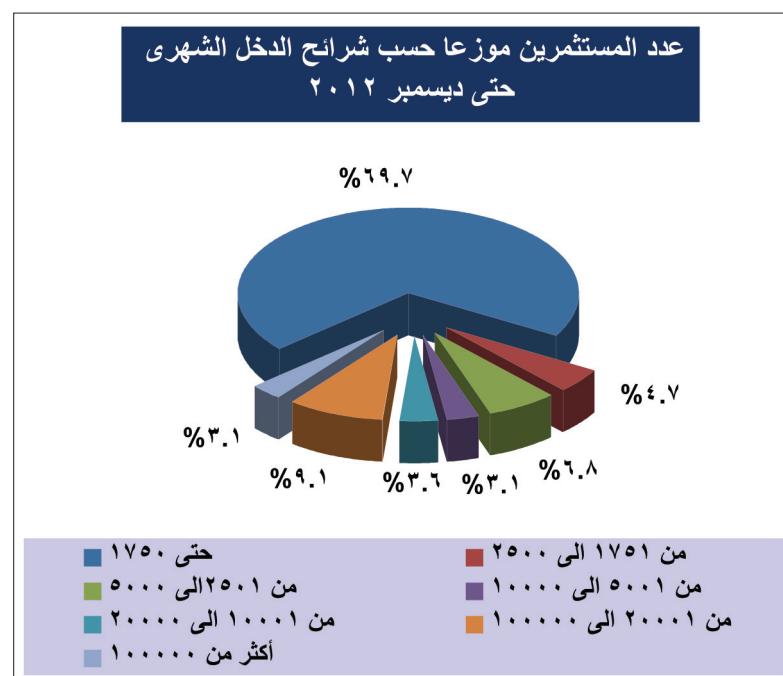
قيمة التمويل العقاري



عدد المستثمرين



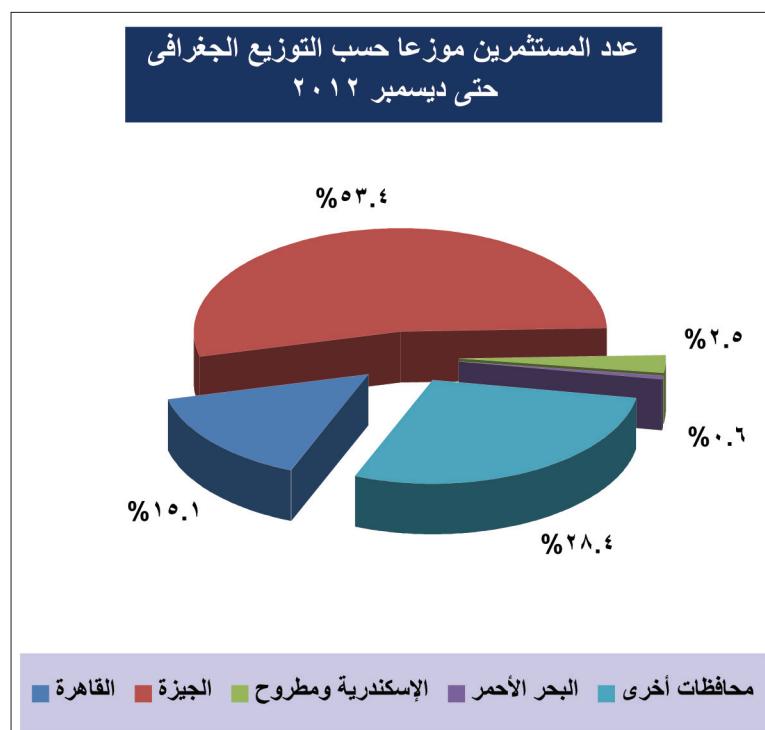
معدل التغير٪	عدد المستثمرين موزعا حسب شرائح الدخل الشهري					جدول (٥) الدخل الشهري			
	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢	النسبة٪	الأهمية النسبية٪	العدد	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١١	النسبة٪	الأهمية النسبية٪	العدد	
%٨,١	%٦٩,٧	٢٢٨٩٨	%٧١,٥	٢١١٧٦	١٧٥٠	٤٣٠	٣٠,١	١٧٥٠	حتى
%٩,٤	%٤,٧	١٥٤٢	%٤,٨	١٤٠٩	٢٥٠٠	٣٠١	٣,١	٢٥٠٠	من ١٧٥١ إلى
%١٠,٧	%٦,٨	٢٢٤٤	%٦,٨	٢٠٢٨	٥٠٠٠	٣٠١	٣,١	٥٠٠٠	من ٢٥٠١ إلى
%٣,٢	%٣,١	١٠٠٨	%٣,٣	٩٧٧	١٠٠٠٠	٣٠١	٣,١	١٠٠٠٠	من ٥٠٠١ إلى
%٨,٠	%٣,٦	١١٨٠	%٣,٧	١٠٩٣	٢٠٠٠٠	٣٠١	٣,١	٢٠٠٠٠	من ١٠٠٠١ إلى
%٣٦,٠	%٩,١	٢٩٨٦	%٧,٤	٢١٩٦	١٠٠٠٠٠	٣٠١	٣,١	١٠٠٠٠٠	من ٢٠٠٠١ إلى
%٣٣,٨	%٣,١	١٠٠٦	%٢,٥	٧٥٢	١٠٠٠٠٠	٣٠١	٣,١	١٠٠٠٠٠	أكثر من ١٠٠٠٠
%١٠,٩	%١٠٠	٣٢٨٦٤	%١٠٠	٢٩٦٣١	الإجمالي				



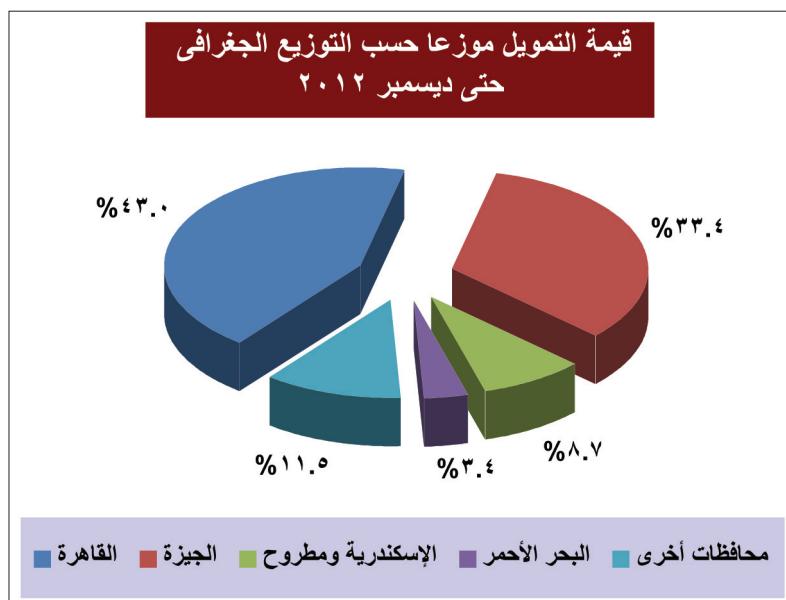
قيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل الشهري (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (٦)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١١		الدخل الشهري
	الأهمية النسبية٪	القيمة	الأهمية النسبية٪	القيمة	
٪١٠,٤	٪١٩,٨	٧٤٦	٪٢١,٨	٦٧٦	حتى ١٧٥٠
٪١٠,٤	٪٢,٣	٨٥	٪٢,٥	٧٧	من ١٧٥١ إلى ٢٥٠٠
٪١٠,٥	٪٤,٥	١٦٨	٪٤,٩	١٥٢	من ٢٥٠١ إلى ٥٠٠٠
٪٦,١	٪٣,٢	١٢١	٪٣,٧	١١٤	من ٥٠٠١ إلى ١٠٠٠٠
٪٨,٨	٪٥,٢	١٩٨	٪٥,٩	١٨٢	من ١٠٠٠١ إلى ٢٠٠٠٠
٪٢٨,٢	٪٣١,٢	١١٧٦	٪٢٩,٥	٩١٧	من ٢٠٠٠١ إلى ١٠٠٠٠٠
٪٢٩,٧	٪٣٣,٩	١٢٧٩	٪٣١,٨	٩٨٦	اكثر من ١٠٠٠٠٠
٪٢١,٦	٪١٠٠	٣٧٧٣	٪١٠٠	٣١٠٤	الإجمالي



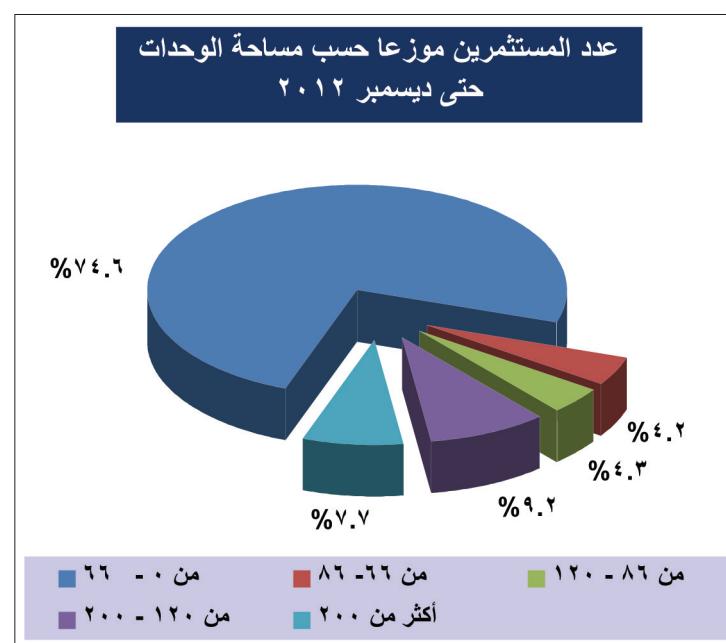
معدل التغير٪	عدد المستثمرين موزعا حسب التوزيع الجغرافي				المحافظات	جدول (٧)		
	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١١		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢					
	الأهمية النسبية٪	العدد	الأهمية النسبية٪	العدد				
٪٩,٩	٪١٥,١	٤٩٤٩	٪١٥,٢	٤٥٠٢	القاهرة			
٪٤,٧	٪٥٣,٤	١٧٥٤٧	٪٥٦,٦	١٦٧٦٠	الجيزة			
٪٤٧,٧	٪٢,٥	٨٣٣	٪١,٩	٥٦٤	الإسكندرية ومطروح			
٪٣٢,٦	٪٠,٦	١٨٧	٪٠,٥	١٤١	البحر الأحمر			
٪٢٢,٠	٪٢٨,٤	٩٣٤٨	٪٢٥,٩	٧٦٦٤	محافظات أخرى			
٪١٠,٩	٪١٠٠	٣٢٨٦٤	٪١٠٠	٢٩٦٣١	الإجمالي			



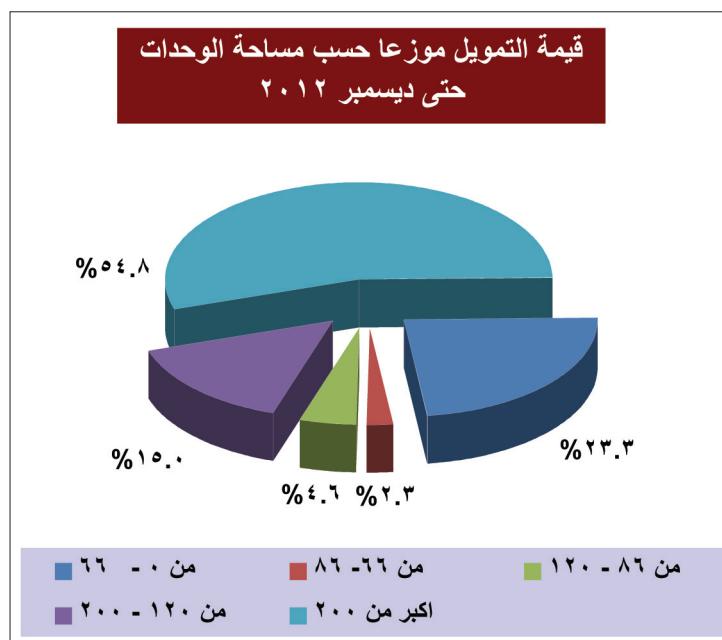
قيمة التمويل موزعاً حسب التوزيع الجغرافي (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (٨)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١١		المحافظات
	الأهمية النسبية٪	القيمة	الأهمية النسبية٪	القيمة	
٪٢٨,٥	٪٤٣,٠	١٦٢١	٪٤٠,٦	١٢٦١	القاهرة
٪٧,٦	٪٣٣,٤	١٢٥٩	٪٣٧,٧	١١٧٠	الجيزة
٪٤٢,٦	٪٨,٧	٣٢٨	٪٧,٤	٢٣٠	الإسكندرية ومطروح
٪٢٧,٥	٪٣,٤	١٣٠	٪٣,٣	١٠٢	البحر الأحمر
٪٢٧,٦	٪١١,٥	٤٣٥	٪١١,٠	٣٤١	محافظات أخرى
٪٢١,٦	٪١٠٠	٣٧٧٣	٪١٠٠	٣١٠٤	الإجمالي



معدل التغير٪	عدد المستثمرين موزعا حسب مساحة الوحدات			جدول (٩)	
	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١١	العدد	الأهمية النسبية٪	المساحات (م٢)	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢
%٩,٠	%٧٤,٦	٢٤٥٠٢	%٧٥,٩	٦٦ - ٠	٢٢٤٨٥
%٣,٠	%٤,٢	١٣٩١	%٤,٦	٨٦ - ٦٦	١٣٥٠
%١٧,٥	%٤,٣	١٤١٤	%٤,١	١٢٠ - ٨٦	١٢٠٣
%٢١,٢	%٩,٢	٣٠٣٥	%٨,٥	٢٠٠ - ١٢٠	٢٥٠٥
%٢٠,٨	%٧,٧	٢٥٢٢	%٧,٠	أكثـر من ٢٠٠	٢٠٨٨
%١٠,٩	%١٠٠	٣٢٨٦٤	%١٠٠	الإجمالي	٢٩٦٣١



قيمة التمويل موزعاً حسب مساحة الوحدات (القيمة باللليون جنيه)					جدول (١٠)
معدل التغير٪	تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١٢		تراكمى حتى ديسمبر ٢٠١١		المساحات (م²)
	الأهمية النسبية٪	القيمة	الأهمية النسبية٪	القيمة	
٪٩,١	٪٢٣,٣	٨٧٩	٪٢٦,٠	٨٠٦	من ٠ - ٦٦
٪١٢,٨	٪٢,٣	٨٨	٪٢,٥	٧٨	من ٦٦ - ٨٦
٪٢٨,٤	٪٤,٦	١٧٢	٪٤,٣	١٣٤	من ٨٦ - ١٢٠
٪٢٢,٧	٪١٥,٠	٥٦٧	٪١٤,٩	٤٦٢	من ١٢٠ - ٢٠٠
٪٢٧,٣	٪٥٤,٨	٢٠٦٧	٪٥٢,٣	١٦٢٤	أكبر من ٢٠٠
٪٢١,٦	٪١٠٠	٣٧٧٣	٪١٠٠	٣١٠٤	الإجمالي



جدول (١١)

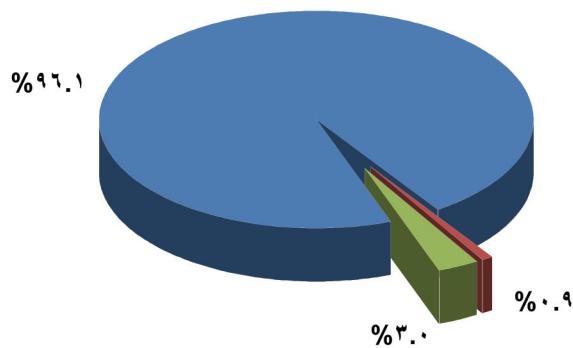
معدل التغير٪	عدد المستثمرين موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات					نوع الغرض	
	٢٠١٢ تراكمي حتى ديسمبر		٢٠١١ تراكمي حتى ديسمبر		العدد		
	الأهمية النسبية٪	العدد	الأهمية النسبية٪	العدد			
٪١٠,٩	٪٩٩,٠	٣٢٥٢٤	٪٩٨,٩	٢٩٣١٧		سكنى	
٪١٥,٢	٪٠,١	٥٣	٪٠,٢	٤٦		إداري	
٪٧,١	٪٠,٩	٢٨٧	٪٠,٩	٢٦٨		تجاري	
٪١٠,٩	٪١٠٠,٠	٣٢٨٦٤	٪١٠٠	٢٩٦٣١		الإجمالي	

عدد المستثمرين حسب الغرض من الاستخدام  
حتى ديسمبر ٢٠١٢



جدول (١٢)

معدل التغير٪	قيمة التمويل موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات (القيمة بالمليون جنيه)					نوع الغرض	
	تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١٢		تراكمي حتى ديسمبر ٢٠١١		القيمة		
	الأهمية النسبية٪	القيمة	الأهمية النسبية٪	القيمة			
٪٢٢,٤	٪٩٦,١	٣٦٢٧	٪٩٥,٥	٢٩٦٤	٢٩٦٤	سكنى	
٪٣,٠	٪٠,٩	٣٤	٪١,١	٣٣	٣٣	إداري	
٪٤,٧	٪٣,٠	١١٢	٪٣,٤	١٠٧	١٠٧	تجاري	
٪٢١,٦	٪١٠٠	٣٧٧٣	٪١٠٠	٣١٠٤	٣١٠٤	الإجمالي	

قيمة التمويل حسب الغرض من الاستخدام  
حتى ديسمبر ٢٠١٢

■ سكنى ■ إداري ■ تجاري



## **الهيئة العامة للرقابة المالية**

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

تلفون: ١٢٥٧٧ فاكس: ٤١٠٣٥٣٧٠٠٤٠ + ٢٠٢ ٣٥٣٧٠٠٤٠ الرمز البريدي:

الموقع الإلكتروني: [www.efsah.gov.eg](http://www.efsah.gov.eg)

بريد إلكتروني: [info@efsah.gov.eg](mailto:info@efsah.gov.eg)