



الهيئة العامة للرقابة المالية
تقرير الأداء رباع السنوي
نشاط التمويل العقاري

الربع الأول ٢٠١٣
(يناير - مارس ٢٠١٣)



الهيئة العامة للرقابة المالية

تقرير الأداء دربع السنوي

نشاط التمويل العقاري

الربع الأول ٢٠١٣

(يناير - مارس ٢٠١٣)

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 الأول (يناير - مارس) من عام ٢٠١٣ ما يلى:-

- بلغ إجمالي التمويل العقاري المنوح من الشركات حتى نهاية مارس ٢٠١٣ ما قيمته ٣٩٤٥ مليون جنيه مقابل ٣٢٣٣ مليون جنيه حتى نهاية مارس ٢٠١٢ بزيادة قدرها ٧١٢ مليون جنيه وبمعدل نمو مقداره ٢٢٪، وبزيادة قدرها ١٧٢ مليون جنيه عن ديسمبر ٢٠١٢ بمعدل نمو مقداره ٤,٦٪.
- بلغ إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى الشركات في مارس ٢٠١٣ ما قيمته ٢٣٩٨ مليون جنيه مقارنة بـ ٢١٧٠ مليون جنيه في مارس ٢٠١٢.
- بلغ إجمالي عدد المستثمرين حتى نهاية مارس ٢٠١٣ عدد ٣٣٣٩٦ مستثمر مقابل ٣٠٩٧٠ في نهاية مارس ٢٠١٢ بزيادة مقدارها ٢٤٢٦ عقد جديد (مستثمر) وبمعدل نمو مقداره ٧,٨٪، ومقابل ٣٢٨٦٤ حتى نهاية ديسمبر ٢٠١٢ بزيادة قدرها ٥٣٢٧ عقد جديد بمعدل نمو مقداره ١,٦٪.
- استحواذ فئة الدخل “حتى ١٧٥٠ جنيه شهرياً” على نسبة ٧١,١٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢٠,٦٪ من إجمالي التمويل، الأمر الذي يمكن تفسيره بصغر قيمة التمويل المنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحواذ ”محافظة الجيزة“ على نسبة ٥٣,٣٪ من عدد المستثمرين في حين تصل نسبة التمويل المنوح إلى ٣٢,٧٪ من إجمالي التمويل المنوح لتزايد مشروعات التمويل العقاري في تلك المحافظة.
- استحواذ فئة المساحة ”حتى ٦٦ متر مربع“ على نسبة ٧٤,٢٪ من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢٢,٧٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره أيضاً بصغر قيمة التمويل المنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحواذ فئة المساحة ”أكبر من ٢٠٠ متر مربع“ على أكبر نسبة من قيمة التمويل المنوح حيث بلغت ٥٥,٧٪ 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 ٩٦,٢٪ من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره على أن السكن يمثل الاهتمام الأكبر في نشاط التمويل العقاري.

أهم البيانات والمؤشرات				جدول (١)
(القيمة بالمليون جنيه)				
معدل النمو٪	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣	تراكمى حتى مارس ٢٠١٢	البيان	
٪٢٢,٠٢	٣٩٤٥	٣٢٣٣	إجمالي حجم التمويل المنوح من شركات التمويل العقاري	
٪١٠,٥١	٢٣٩٨	٢١٧٠	إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى شركات التمويل	
٪٢,٥٥	٢٦٩٠	٢٦٢٣	اجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى البنوك	
٪٧,٨٣	٣٣٣٩٦	٣٠٩٧٠	إجمالي عدد المستثمرين	
٪٢٠,٠٩	٪٥٣,٣١	٪٤٤,٣٩	متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار (%) LTV (%)	
٪١,٣١-	٪١٢,٠٥	٪١٢,٢١	متوسط سعر الفائدة (%)	
٪١٣,١٢	١١٨,١	١٠٤,٤	متوسط حجم التمويل المنوح للمستثمرين (ألف جنيه)	
٪١,٧٥-	١٦,٤٢	١٦,٧١٢	متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)	
٪٠,١٥-	٢٦٦٩	٢٦٧٣	متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالمليون)	

بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات المرخص لها للعمل بسوق التمويل العقاري حتى مارس ٢٠١٣
(القيمة بالمليون جنيه)

جدول (٢)

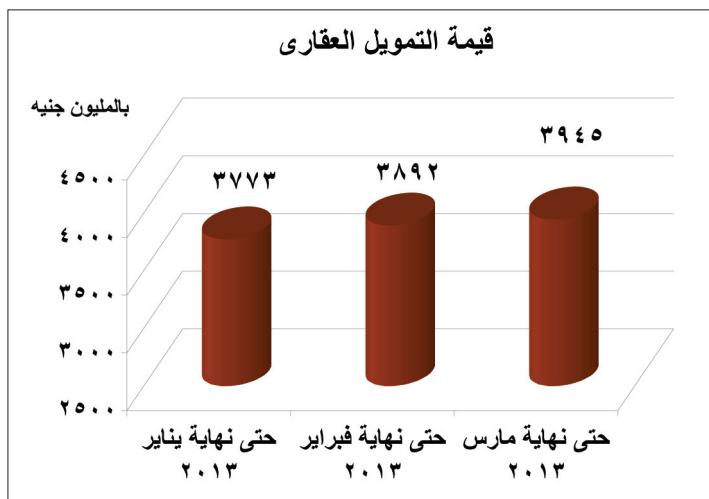
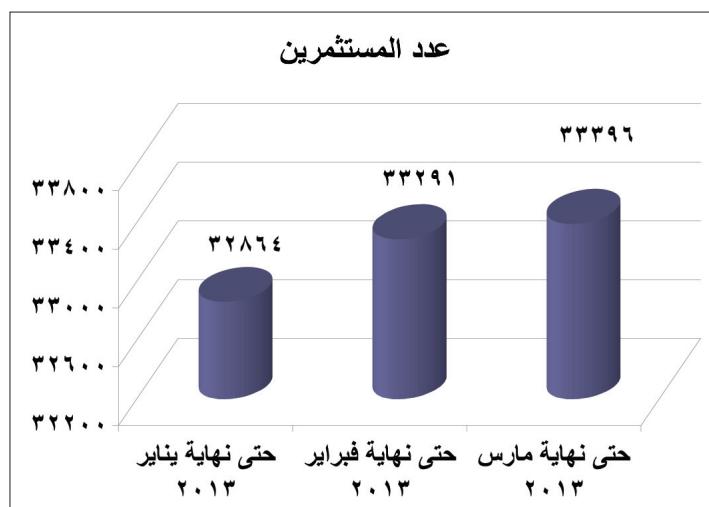
الشركة	م	رأس المال المدفوع	رأس المال المصدر	رأس المال المرخص به
التعمير للتمويل العقاري	١	٤٠٤	٤٠٤	٥٠٠
المصرية للتمويل العقاري	٢	١٠٠	١٠٠	٣٠٠
تمويل للتمويل العقاري	٣	١٠٠	١٠٠	٥٠٠
أملاك للتمويل والاستثمار العقاري	٤	١٢٥,٥	١٢٥,٥	٥٠٥
المصرية لإعادة التمويل العقاري	٥	٣٦٣,٥	٣٦٣,٥	٦٤٠
التبسيير للتمويل العقاري	٦	٥٠	٥٠	٥٠٠
تمويل الإمارات للتمويل العقاري	٧	٢٥	٥٠	٥٠٠
النعيم للتمويل العقاري	٨	١٢,٥	٥٠	٥٠٠
الأهلى للتمويل العقاري	٩	١٦٢,٥	٥٠٠	٥٠٠٠
العربي الإفريقي الدولي للتمويل العقاري	١٠	١١٠	١١٠	٥٠٠
الأهلى المتحد للتمويل	١١	٥٠	٥٠	٥٠٠
سكن للتمويل العقاري	١٢	١٠٠	١٠٠	١٠٠٠
المصريين للتمويل العقاري	١٣	٢٥	١٠٠	٥٠٠
الإجمالي		١٦٢٨	٢١٠٣	١١٤٤٥

جدول (٣)

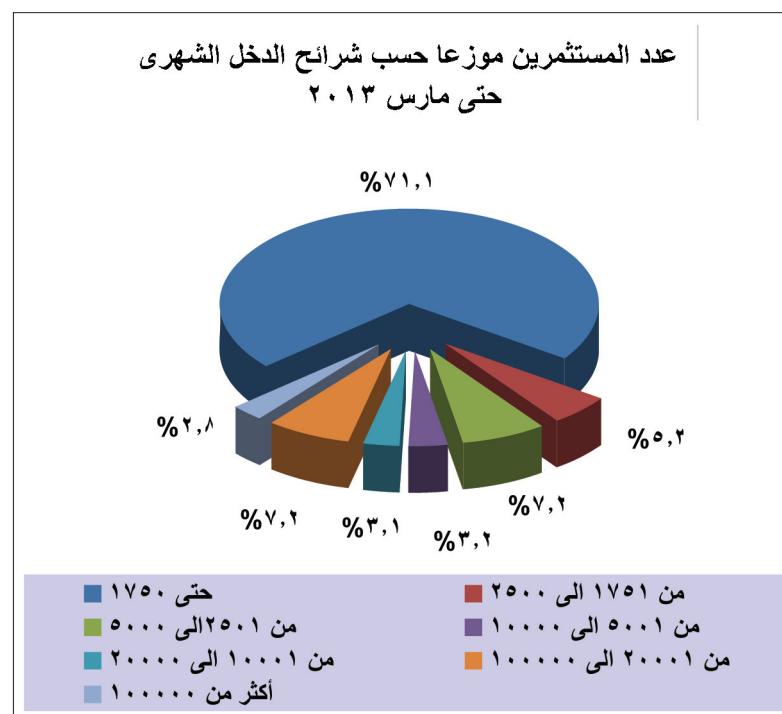
بيان بقيد المهنيين المرخص لهم للعمل في مجال التمويل العقاري في مارس ٢٠١٣			
	٢٠١٣ مارس	٢٠١٢ مارس	البيان
%٤,٩٧	١٦٩	١٦١	عدد خبراء التقييم العقاري
%٠,٩٢-	٢١٥	٢١٧	عدد وسطاء التمويل العقاري
%٦,٤٥	١٩٨	١٨٦	عدد الوكالء العقاريين

جدول (٤)

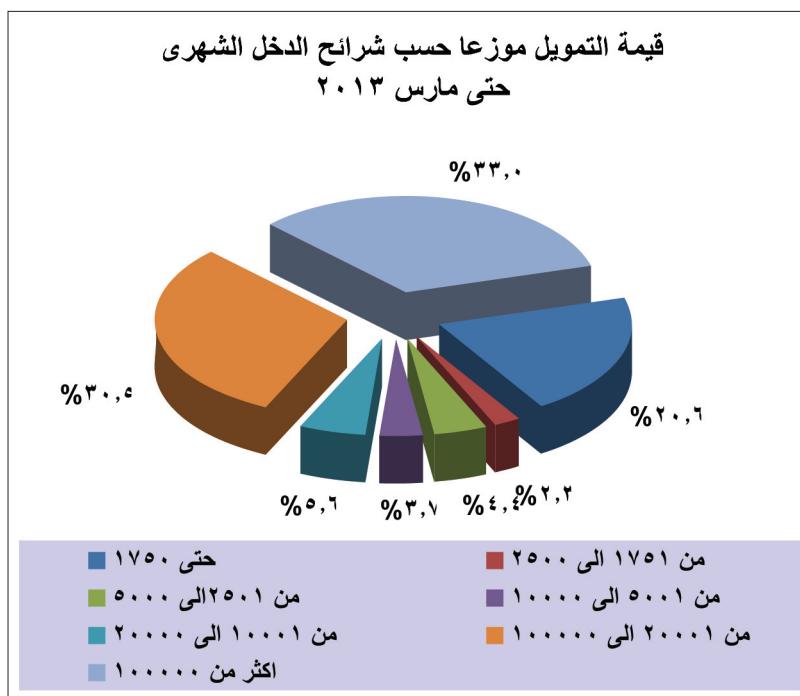
بيان بإجمالي عدد المستثمرين وإجمالي قيمة التمويل الممنوح من الشركات خلال الربع الأول من عام ٢٠١٣ (القيمة بالمليون جنيه)		
قيمة التمويل	عدد المستثمرين	الشهر
٣٧٧٣	٣٢٨٦٤	حتى نهاية يناير ٢٠١٣
٣٨٩٢	٣٣٢٩١	حتى نهاية فبراير ٢٠١٣
٣٩٤٥	٣٣٣٩٦	حتى نهاية مارس ٢٠١٣



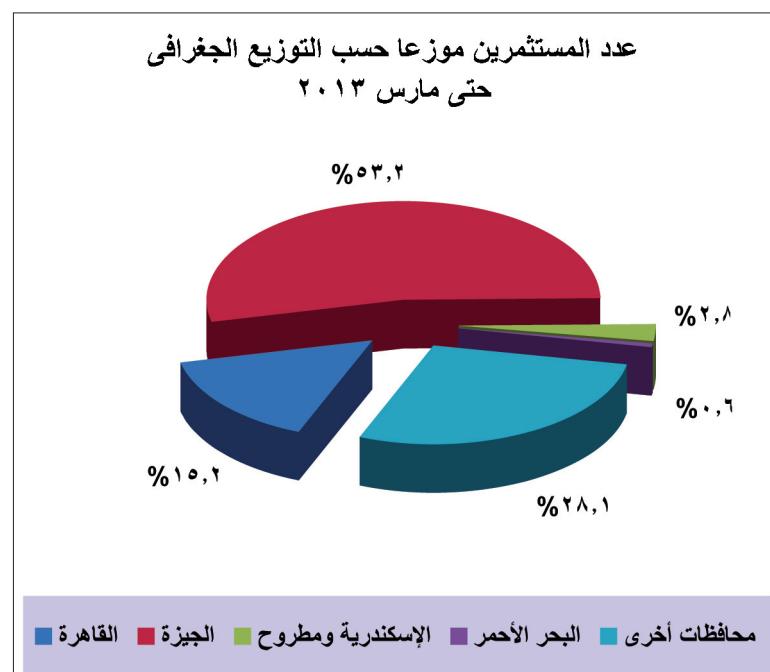
معدل التغير %	عدد المستثمرين موزعا حسب شرائح الدخل الشهري				جدول (٥) الدخل الشهري
	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣	العدد	الأهمية النسبية %	تراكمى حتى مارس ٢٠١٢	
	العدد	الأهمية النسبية %			
%٦,٦	%٧١,١	٢٣٧٤٨	%٧٢,٠	٢٢٢٨٥	حتى ١٧٥٠
%٢٤,٦	%٥,٣	١٧٧٥	%٤,٦	١٤٢٥	من ١٧٥١ الى ٢٥٠٠
%١٧,٨	%٧,٢	٢٤٠٤	%٦,٦	٢٠٤١	من ٥٠٠٠ الى ٢٥٠١
%١٥,٩	%٣,٢	١٠٧٨	%٣,٠	٩٣٠	من ٥٠٠١ الى ١٠٠٠١
%٣,٥	%٣,١	١٠٤٧	%٣,٣	١٠١٢	من ١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠١
%٠,٤	%٧,٢	٢٤١٨	%٧,٨	٢٤٠٩	من ٢٠٠٠١ الى ١٠٠٠٠
%٦,٧	%٢,٨	٩٢٦	%٢,٨	٨٦٨	اكثر من ١٠٠٠٠
%٧,٨	%١٠٠	٣٣٣٩٦	%١٠٠	٣٠٩٧٠	الإجمالي



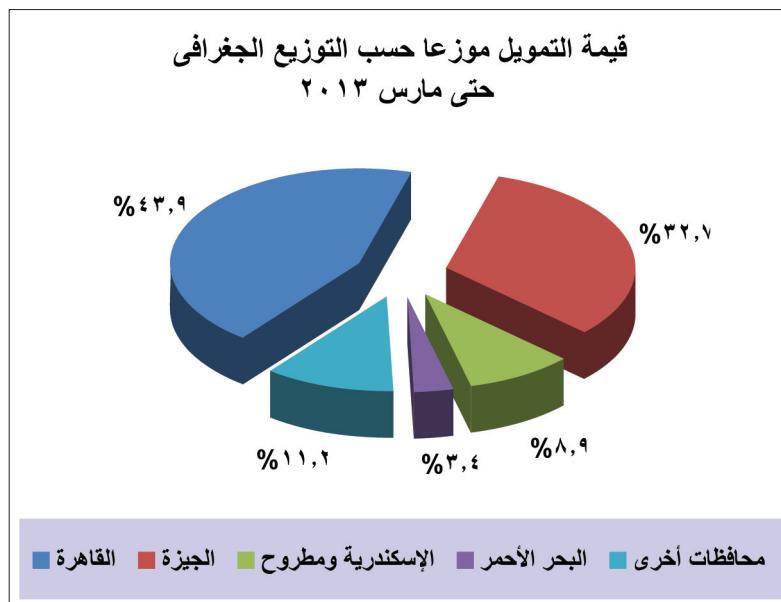
قيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري (القيمة بالمليون جنيه)						جدول (٦)
معدل التغير %	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣		تراكمى حتى مارس ٢٠١٢		الدخل الشهري	١٧٥٠ حتى
	% الأهمية النسبية	القيمة	% الأهمية النسبية	القيمة		١٧٥١ إلى ٢٥٠٠
%١٤,٥	%٢٠,٦	٨١١	%٢١,٩	٧٠٨	٥٠٠٠ إلى ١٢٥٠١	١٠٠٠١ إلى ١٧٥١
%١٥,٤	%٢,٣	٩٠	%٢,٤	٧٨	١٢٥٠١ إلى ٢٠٠٠١	٢٠٠٠١ إلى ٢٥٠٠٠
%١١,٧	%٤,٤	١٧٢	%٤,٨	١٥٤	٢٠٠٠١ إلى ٢٥٠٠١	٥٠٠٠ إلى ١٠٠٠١
%٣٣,٠	%٣,٧	١٤٥	%٣,٤	١٠٩	١٠٠٠١ إلى ١٥٠٠١	١٥٠٠١ إلى ٢٠٠٠١
%٢٨,٨	%٥,٦	٢١٩	%٥,٣	١٧٠	١٥٠٠٠ إلى ٢٠٠٠٠	١٠٠٠١ إلى ١٥٠٠١
%٢٧,٠	%٣٠,٥	١٢٠٥	%٢٩,٤	٩٤٩	٢٠٠٠٠ إلى ٢٠٠٠١	١٠٠٠٠ إلى ٢٠٠٠٠
%٢٢,٣	%٣٣,٠	١٣٠٣	%٣٢,٩	١٠٦٥	١٠٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠	١٠٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠
%٢٢,٠	%١٠٠	٣٩٤٥	%١٠٠	٣٢٣٣	الإجمالي	



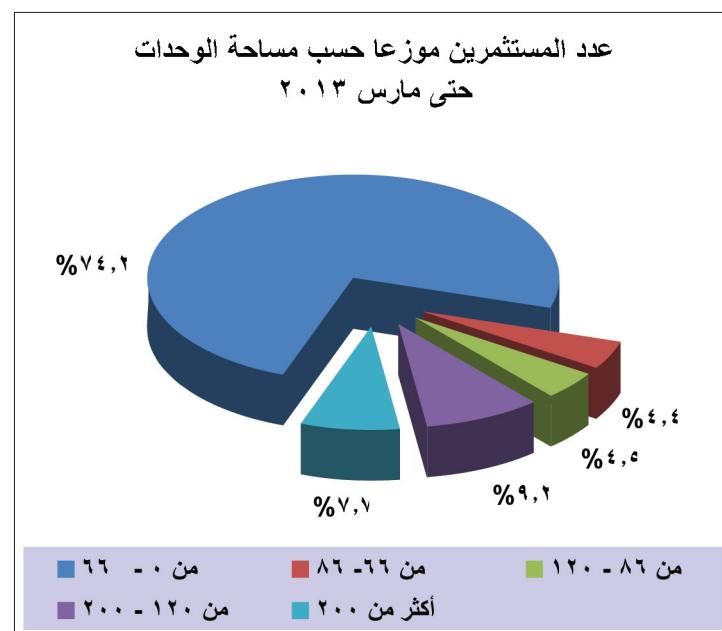
معدل التغير %	عدد المستثمرين موزعا حسب التوزيع الجغرافي				جدول (٧) المحافظات
	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣	العدد	الأهمية النسبية %	تراكمى حتى مارس ٢٠١٢	
%١١,٩	%١٥,٢	٥٠٨٣	%١٤,٧	٤٥٤٤	القاهرة
%٥,٢	%٥٣,٣	١٧٨٠٨	%٥٤,٧	١٦٩٢٦	الجيزة
%٢٨,٦	%٢,٨	٩٢٢	%٢,٣	٧١٧	الإسكندرية ومطروح
%٣٨,٣	%٠,٦	١٩٥	%٠,٥	١٤١	البحر الأحمر
%٨,٦	%٢٨,١	٩٣٨٨	%٢٧,٩	٨٦٤٢	محافظات أخرى
%٧,٨	%١٠٠	٣٣٣٩٦	%١٠٠	٣٠٩٧٠	الإجمالي



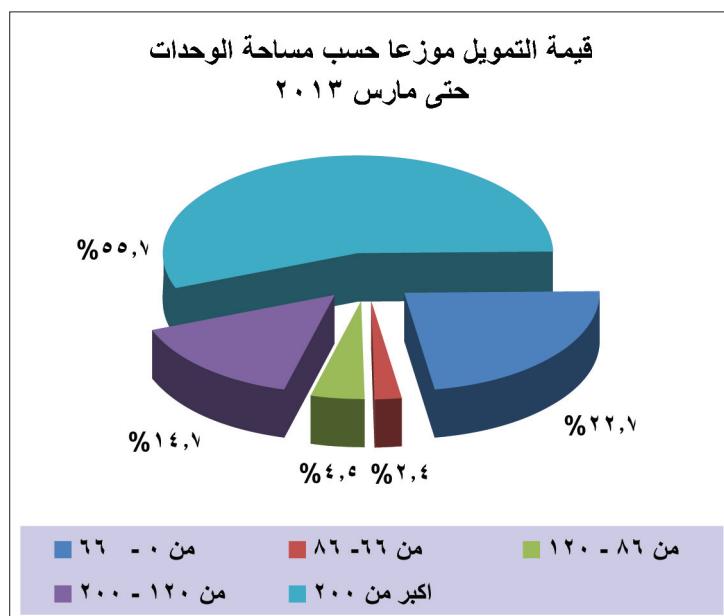
قيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (٨)
معدل التغير %	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣		تراكمى حتى مارس ٢٠١٢		المحافظات
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
%٣٣,٦	%٤٣,٩	١٧٣٠	%٤٠,١	١٢٩٥	القاهرة
%٩,٢	%٣٢,٧	١٢٨٩	%٣٦,٥	١١٨٠	الجيزة
%٢٤,٤	%٨,٩	٣٥٢	%٨,٨	٢٨٣	الإسكندرية ومطروح
%٣٠,٤	%٣,٤	١٣٣	%٣,٢	١٠٢	البحر الأحمر
%١٨,٢	%١١,٢	٤٤١	%١١,٥	٣٧٣	محافظات أخرى
%٢٢,٠	%١٠٠	٣٩٤٥	%١٠٠	٣٢٣٣	الإجمالي



معدل التغير %	عدد المستثمرين موزعا حسب مساحة الوحدات				جدول (٩) المساحات (م²)	
	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣		تراكمى حتى مارس ٢٠١٢			
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد		
%٤,٩	%٧٤,٢	٢٤٧٧٣	%٧٦,٢	٢٣٦٠٧	من ٠ - ٦٦	
%٧,٧	%٤,٤	١٤٦٩	%٤,٤	١٣٦٤	٨٦ - ٦٦ من	
%١٩,٣	%٤,٥	١٥١٥	%٤,١	١٢٧٠	١٢٠ - ٨٦ من	
%١٩,٠	%٩,٢	٣٠٧٢	%٨,٣	٢٥٨٢	٢٠٠ - ١٢٠ من	
%١٩,٦	%٧,٧	٢٥٦٧	%٦,٩	٢١٤٧	٢٠٠ من أكثر	
%٧,٨	%١٠٠	٢٣٣٩٦	%١٠٠	٢٠٩٧٠	الإجمالي	



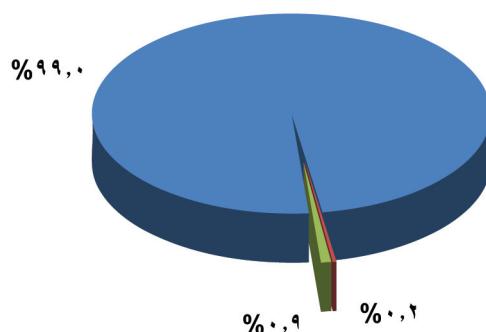
قيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (١٠)
معدل التغير %	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣		تراكمى حتى مارس ٢٠١٢		المساحات (م²)
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
% ٦,٦	% ٢٢,٧	٨٩٤	% ٢٦,٠	٨٣٩	من ٠ - ٦٦
% ٢٣,١	% ٢,٤	٩٦	% ٢,٤	٧٨	٨٦ - ٦٦ من
% ١٩,٦	% ٤,٥	١٧٧	% ٤,٦	١٤٨	١٢٠ - ٨٦
% ١٩,٣	% ١٤,٧	٥٨١	% ١٥,١	٤٨٧	٢٠٠ - ١٢٠ من
% ٣٠,٧	% ٥٥,٧	٢١٩٧	% ٥٢,٠	١٦٨١	أكبر من ٢٠٠
% ٢٢,٠	% ١٠٠	٣٩٤٥	% ١٠٠	٣٢٣٣	الإجمالي



جدول (١١)

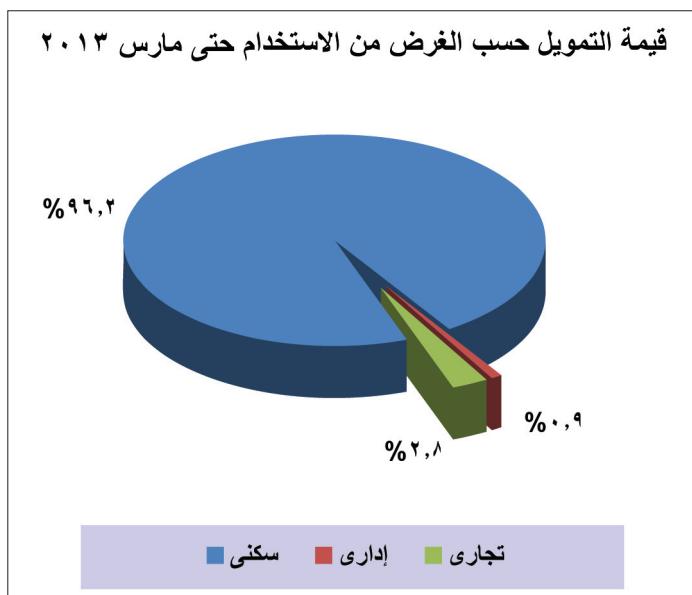
معدل التغير %	عدد المستثمرين موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات				نوع الغرض	
	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣		تراكمى حتى مارس ٢٠١٢			
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد		
%٧,٨	%٩٩,٠	٣٣٠٥٠	%٩٩,٠	٣٠٦٥٤	سكنى	
%٢٣,٤	%٠,٢	٥٨	%٠,٢	٤٧	إدارى	
%٧,١	%٠,٩	٢٨٨	%٠,٩	٢٦٩	تجارى	
%٧,٨	%١٠٠	٣٣٣٩٦	%١٠٠	٣٠٩٧٠	الإجمالي	

عدد المستثمرين حسب الغرض من الاستخدام
حتى مارس ٢٠١٣



■ سكنى ■ إدارى ■ تجاري

قيمة التمويل موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (١٢)
معدل التغير %	تراكمى حتى مارس ٢٠١٣		تراكمى حتى مارس ٢٠١٢		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
%٢٢,٨	%٩٦,٣	٣٧٩٨	%٩٥,٧	٣٠٩٣	سكنى
%٦,١	%٠,٩	٣٥	%١,٠	٣٣	إدارى
%٤,٧	%٢,٨	١١٢	%٣,٣	١٠٧	تجارى
%٢٢,٨	%٩٦,٣	٣٧٩٨	%٩٥,٧	٣٠٩٣	الإجمالي



الهيئة العامة للرقابة المالية

القريبة الذكية: مبني ٥ - ٨٤ ب. الكيلو ٢٨ طريق مصر / إسكندرية الصحراوى
تلليفون: ١٢٥٧٧ فاكس: ٤١٠٣٥٣٧٠٠٤٠ + ٢٠٢ ٣٥٣٧٠٠٤٠ الرمز البريدي: ١٢٥٧٧
بريد إلكترونى: info@efsa.gov.eg الموقع الإلكترونى: www.efsa.gov.eg