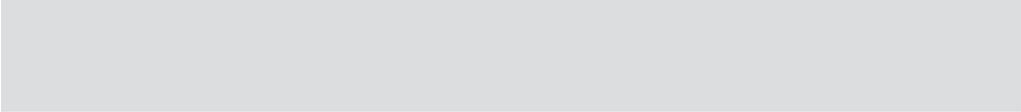


**الهيئة العامة للرقابة المالية**  
**تقرير الأداء ربع السنوي**  
**نشاط التمويل العقاري**

الربع الثاني ٢٠١٣

(أبريل - يونيو ٢٠١٣)



## الهيئة العامة للرقابة المالية

تقرير الأداء ربع السنوي

نشاط التمويل العقاري

الربع الثاني ٢٠١٣

(أبريل - يونيو ٢٠١٣)

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 المقيدىن لدى الهيئة وعدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهرى والتوزيع الجغرافى وحسب مساحات الوحدات والغرض من استخدام الوحدات

## محتويات التقرير

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



أظهرت مؤشرات أداء نشاط التمويل العقاري خلال الربع الأول (يناير - مارس) من عام ٢٠١٣ ما يلي:-

- بلغ إجمالي التمويل العقاري الممنوح من الشركات حتى نهاية يونيو ٢٠١٣ ما قيمته ٤١١١ مليون جنيه مقابل ٣٤٨٩ مليون جنيه حتى نهاية يونيو ٢٠١٢ بزيادة قدرها ٦٢٢ مليون جنيه وبمعدل نمو مقداره ١٧,٨٪، وبزيادة قدرها ١٦٦ مليون جنيه عن مارس ٢٠١٣ بمعدل نمو مقداره ٤,٢٪.
- بلغ إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى الشركات فى يونيو ٢٠١٣ ما قيمته ٢٤٢٤ مليون جنيه مقارنة بـ ٢٣١٦ مليون جنيه فى يونيو ٢٠١٢.
- بلغ إجمالي عدد المستثمرين حتى نهاية يونيو ٢٠١٣ عدد ٣٣٧٣٣ مستثمر مقابل ٣١٩٠ فى نهاية يونيو ٢٠١٢ بزيادة مقدارها ١٨٠٣ عقد جديد (مستثمر) وبمعدل نمو مقداره ٥,٦٪، ومقابل ٣٣٩٦ حتى نهاية مارس ٢٠١٣ بزيادة قدرها ٣٣٧ عقد جديد بمعدل نمو مقداره ١,٠٪.
- استحوذ فئة الدخل "حتى ١٧٥٠ جنيه شهريا" على نسبة ٧٠,٧٪ من إجمالي عدد المستثمرين فى حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ١٩,٩٪ من إجمالي التمويل، الأمر الذى يمكن تفسيره بصغر قيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحوذ "محافظة الجيزة" على نسبة ٥٣,١٪ من عدد المستثمرين فى حين تصل نسبة التمويل الممنوح الى ٣٢,٠٪ من إجمالي التمويل الممنوح لتزايد مشروعات التمويل العقاري فى تلك المحافظة.
- استحوذ فئة المساحة "حتى ٦٦ متر مربع" على نسبة ٧٣,٨٪ من إجمالي عدد المستثمرين فى حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢١,٩٪ من إجمالي التمويل الأمر الذى يمكن تفسيره أيضا بصغر قيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحوذ فئة المساحة "أكبر من ٢٠٠ متر مربع" على أكبر نسبة من قيمة التمويل الممنوح حيث بلغت ٥٦,٤٪ من قيمة التمويل فى حين أن هذه الفئة لا تمثل إلا نسبة ٨٪ 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 نوع "الوحدات السكنية" على نسبة ٩٩٪ من إجمالي عدد المستثمرين بينما يستحوذ هذا النوع على نسبة ٩٦,٤٪ من إجمالي التمويل الأمر الذى يمكن تفسيره على أن السكن يمثل الاهتمام الأكبر فى نشاط التمويل العقاري.

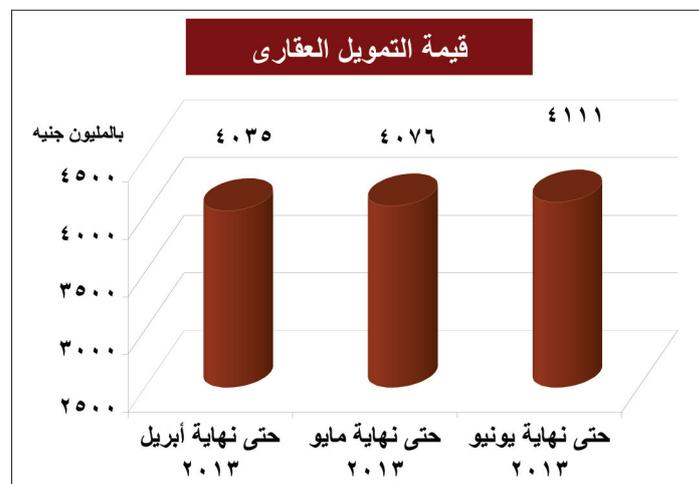
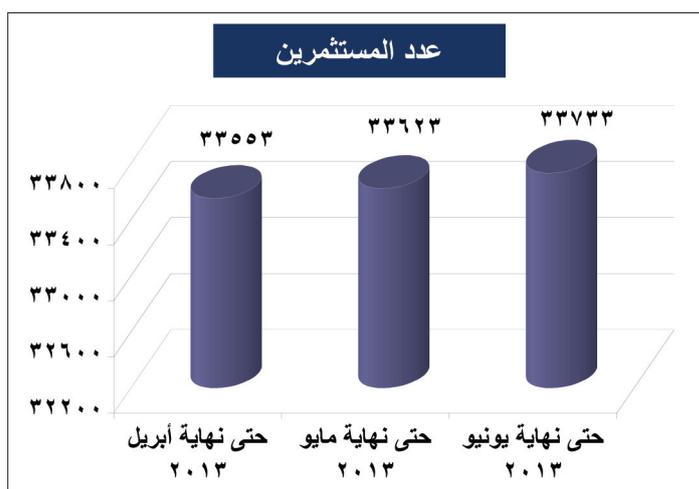
أهم البيانات والمؤشرات			جدول (١)
(القيمة بالمليون جنيه)			
معدل النمو %	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٣	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٢	البيان
٪١٧،٨٣	٤١١١	٣٤٨٩	إجمالى حجم التمويل الممنوح من شركات التمويل العقارى
٪٤،٦٦	٢٤٢٤	٢٣١٦	إجمالى أرصدة التمويل العقارى لدى شركات التمويل
٪٣،٢٥	٢٧٧١،٨	٢٦٨٤،٥	اجمالى أرصدة التمويل العقارى لدى البنوك
٪٥،٦٥	٣٣٧٣٣	٣١٩٣٠	إجمالى عدد المستثمرين
٪٣١،٣١	٪٥٦،٧٠	٪٤٣،١٨	متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار LTV (%)
٪٠،٥٧-	٪١٢،١٢	٪١٢،١٩	متوسط سعر الفائدة (%)
٪١١،٥٣	١٢١،٩	١٠٩،٣	متوسط حجم التمويل الممنوح للمستثمرين (ألف جنيه)
٪١،٨٠-	١٦،٤	١٦،٧	متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)
٪٢٢،٣٣	٣٦٢٧	٢٩٦٥	متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالجنيه)

بيان إجمالي رؤوس الأموال للشركات المرخص لها للعمل بسوق التمويل العقاري حتى يونيو ٢٠١٣ (القيمة بالمليون جنيه)				جدول (٢)
م	الشركة	رأس المال المرخص به	رأس المال المصدر	رأس المال المدفوع
١	التعمير للتمويل العقاري	٥٠٠	٤٠٤	٤٠٤
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	٣٦٣,٥	٣٦٣,٥
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	٥٠٠٠	٥٠٠	١٦٢,٥
١٠	العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري	٥٠٠	١١٠	١١٠
١١	الأهلي المتحد للتمويل	٥٠٠	٥٠	٥٠
١٢	سكن للتمويل العقاري	١٠٠٠	١٠٠	١٠٠
١٣	المصريين للتمويل العقاري ×	٥٠٠	١٠٠	٢٥
	الإجمالي	١١٤٤٥	٢١٠٣	١٦٢٨

× تم تخفيض رأس المال المصدر إلى ٥٠ مليون بقرار من الجمعية العمومية غير العادية وجارى استكمال إجراءات التخفيض

بيان بقيد المهنيين المرخص لهم للعمل في مجال التمويل العقاري في يونيو ٢٠١٣				جدول (٣)
معدل النمو %	يونيو ٢٠١٣	يونيو ٢٠١٢	البيان	
٦,٧٥ %	١٧٤	١٦٣	عدد خبراء التقييم العقاري	
٠,٩٢ % -	٢١٥	٢١٧	عدد وسطاء التمويل العقاري	
٣,١١ %	١٩٩	١٩٣	عدد الوكلاء العقاريين	

بيان إجمالي عدد المستثمرين وإجمالي قيمة التمويل الممنوح من الشركات خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٣ (القيمة بالمليون جنيه)			جدول (٤)
قيمة التمويل	عدد المستثمرين	الشهر	
٤٠٣٥	٣٣٥٥٣	حتى نهاية أبريل ٢٠١٣	
٤٠٧٦	٣٣٦٢٣	حتى نهاية مايو ٢٠١٣	
٤١١١	٣٣٧٣٣	حتى نهاية يونيو ٢٠١٣	



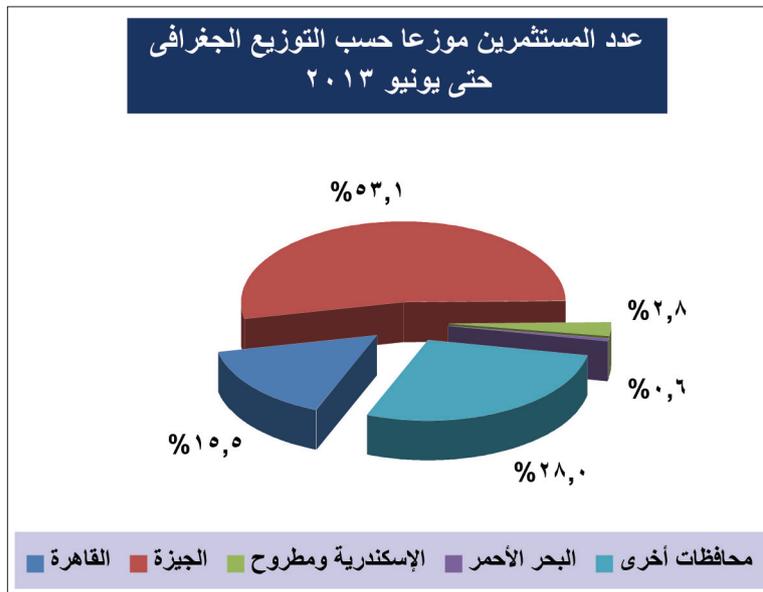
عدد المستثمرين موزعا حسب شرائح الدخل الشهري					جدول (٥)
معدل التغير %	تراكمي حتى يونيو ٢٠١٣		تراكمي حتى يونيو ٢٠١٢		الدخل الشهري
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٪١,٨	٪٧٠,٧	٢٣٨٥٨	٪٧٣,٤	٢٣٤٤٦	حتى ١٧٥٠
٪١١,٢	٪٧,١	٢٤٠٥	٪٦,٨	٢١٦٣	من ١٧٥١ الى ٢٥٠٠
٪٤,٨	٪٢,٩	٩٦٢	٪٢,٩	٩١٨	من ٢٥٠١ الى ٥٠٠٠
٪٨,٥	٪٣,٠	١٠١٧	٪٢,٩	٩٣٧	من ٥٠٠١ الى ١٠٠٠٠
٪٢٣,٨	٪٣,٧	١٢٦٤	٪٣,٢	١٠٢١	من ١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠٠
٪٢٣,٩	٪٩,٣	٣١٢٨	٪٧,٩	٢٥٢٤	من ٢٠٠٠١ الى ١٠٠٠٠٠
٪١٩,٣	٪٣,٣	١٠٩٩	٪٢,٩	٩٢١	أكثر من ١٠٠٠٠٠
٪٥,٦	٪١٠٠	٣٣٧٣٣	٪١٠٠	٣١٩٣٠	الإجمالي



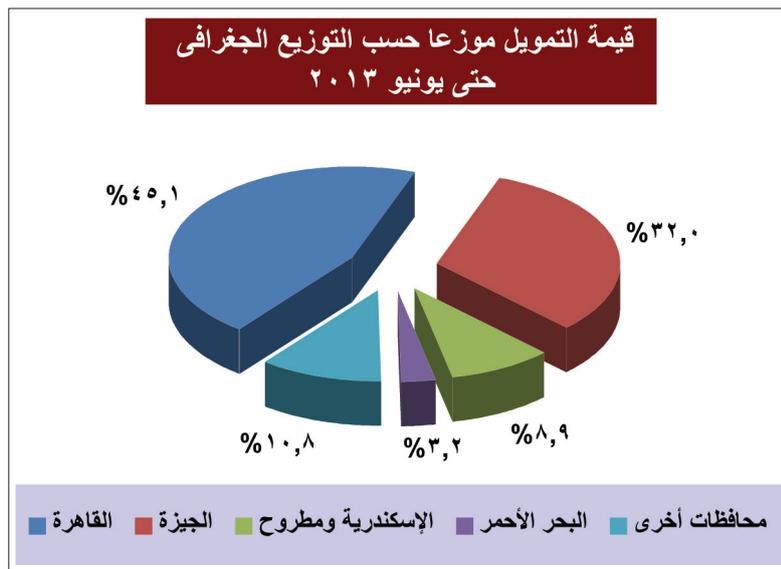
قيمة التمويل موزعا حسب شرائح الدخل الشهري (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (٦)
معدل التغير %	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٣		تراكمى حتى يونيو ٢٠١٢		الدخل الشهري
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
٣,٩ %	١٩,٩ %	٨١٨	٢٢,٦ %	٧٨٧	حتى ١٧٥٠
١١,٩ %	٣,٩ %	١٦٠	٤,١ %	١٤٣	من ١٧٥١ الى ٢٥٠٠
٥,٤ %	١,٩ %	٧٨	٢,١ %	٧٤	من ٢٥٠١ الى ٥٠٠٠
٩,٣ %	٣,١ %	١٢٩	٣,٤ %	١١٨	من ٥٠٠١ الى ١٠٠٠٠
٢١,٩ %	٥,٧ %	٢٣٤	٥,٥ %	١٩٢	من ١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠٠
٢٥,٠ %	٣٢,٠ %	١٣١٥	٣٠,٢ %	١٠٥٢	من ٢٠٠٠١ الى ١٠٠٠٠٠
٢٢,٦ %	٣٣,٥ %	١٣٧٧	٣٢,٢ %	١١٢٣	أكثر من ١٠٠٠٠٠
١٧,٨ %	١٠٠ %	٤١١١	١٠٠ %	٣٤٨٩	الإجمالي



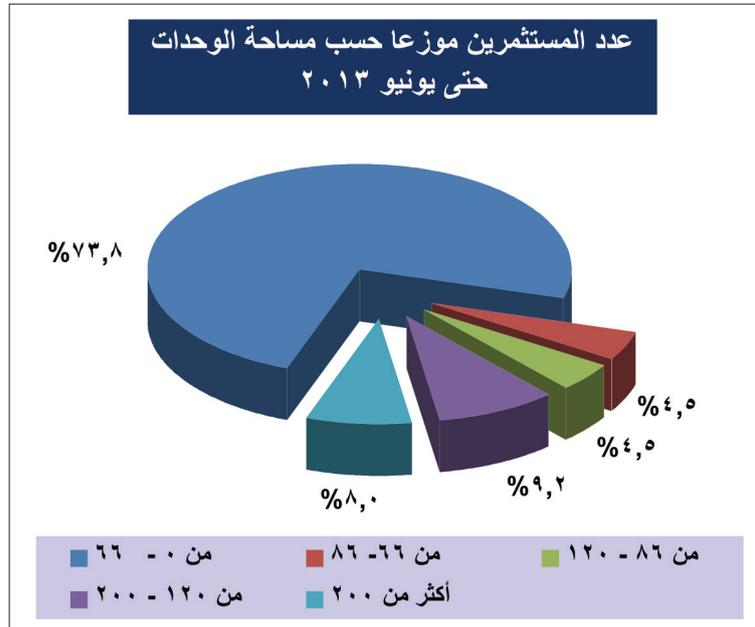
عدد المستثمرين موزعا حسب التوزيع الجغرافي					جدول (٧)
معدل التغير %	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٣		تراكمى حتى يونيو ٢٠١٢		المحافظات
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
١٠,٨ %	١٥,٥ %	٥٢١٨	١٤,٨ %	٤٧١١	القاهرة
٤,٥ %	٥٣,١ %	١٧٩٣٢	٥٣,٧ %	١٧١٦٢	الجيزة
٢٢,٠ %	٢,٨ %	٩٥٤	٢,٤ %	٧٨٢	الإسكندرية ومطروح
١٦,٨ %	٠,٦ %	١٩٥	٠,٥ %	١٦٧	البحر الأحمر
٣,٦ %	٢٨,٠ %	٩٤٣٤	٢٨,٥ %	٩١٠٨	محافظات أخرى
٥,٦ %	١٠٠ %	٣٣٧٣٣	١٠٠ %	٣١٩٣٠	الإجمالي



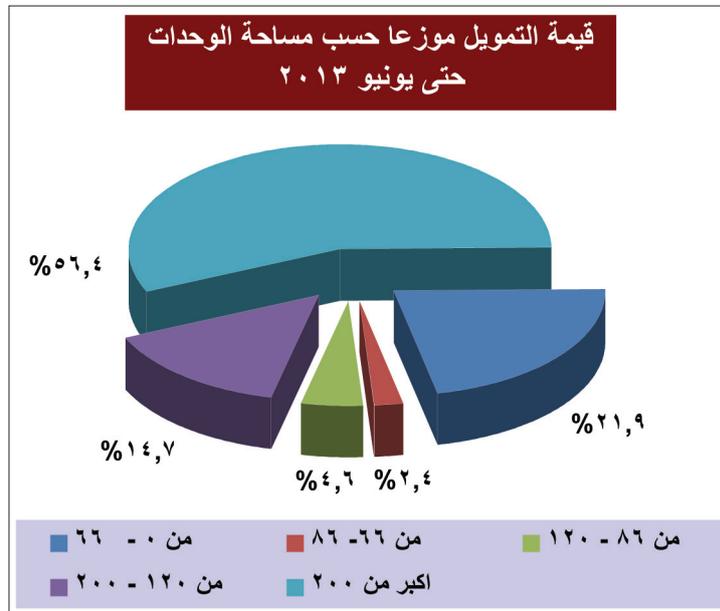
قيمة التمويل موزعا حسب التوزيع الجغرافي (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (٨)
معدل التغير %	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٣		تراكمى حتى يونيو ٢٠١٢		المحافظات
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
٢٧,٠ %	٤٥,١ %	١٨٥٤	٤١,٨ %	١٤٦٠	القاهرة
٨,٣ %	٣٢,٠ %	١٣١٣	٣٤,٧ %	١٢١٢	الجيزة
١٩,٢ %	٨,٩ %	٣٦٧	٨,٨ %	٣٠٨	الإسكندرية ومطروح
٢٣,١ %	٣,٢ %	١٣٣	٣,١ %	١٠٨	البحر الأحمر
١٠,٧ %	١٠,٨ %	٤٤٤	١١,٥ %	٤٠١	محافظات أخرى
١٧,٨ %	١٠٠ %	٤١١١	١٠٠ %	٣٤٨٩	الإجمالي



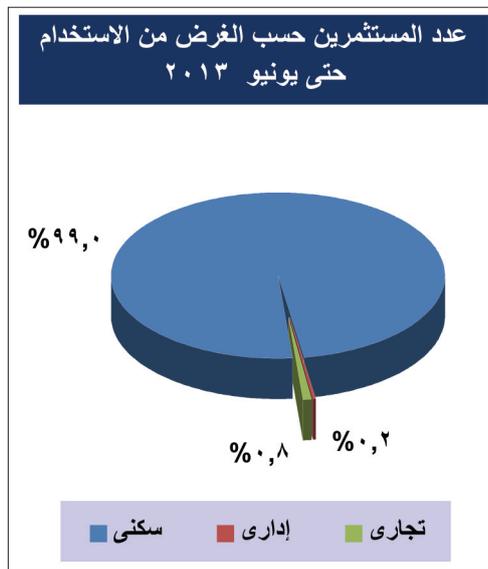
عدد المستثمرين موزعا حسب مساحة الوحدات					جدول (٩)
معدل التغير %	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٣		تراكمى حتى يونيو ٢٠١٢		المساحات (م <sup>٢</sup> )
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٢,٦ %	٧٣,٨ %	٢٤٨٨٥	٧٦,٠ %	٢٤٢٦٢	من ٠ - ٦٦
٦,٤ %	٤,٥ %	١٥١٤	٤,٥ %	١٤٢٣	من ٦٦ - ٨٦
١٠,٦ %	٤,٥ %	١٥٣٢	٤,٣ %	١٣٨٥	من ٨٦ - ١٢٠
١٩,٩ %	٩,٢ %	٣١٠٩	٨,١ %	٢٥٩٢	من ١٢٠ - ٢٠٠
١٨,٧ %	٨,٠ %	٢٦٩٣	٧,١ %	٢٢٦٨	أكثر من ٢٠٠
٥,٦ %	١٠٠ %	٣٣٧٣٣	١٠٠ %	٣١٩٣٠	الإجمالي



قيمة التمويل موزعا حسب مساحة الوحدات (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (١٠)
معدل التغير %	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٣		تراكمى حتى يونيو ٢٠١٢		المساحات (م <sup>٢</sup> )
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
٪٤,٠	٪٢١,٩	٩٠٠	٪٢٤,٨	٨٦٥	من ٠ - ٦٦
٪١٠,٠	٪٢,٤	٩٩	٪٢,٦	٩٠	من ٦٦ - ٨٦
٪٩,٩	٪٤,٦	١٨٩	٪٤,٩	١٧٢	من ٨٦ - ١٢٠
٪١٨,٨	٪١٤,٧	٦٠٦	٪١٤,٦	٥١٠	من ١٢٠ - ٢٠٠
٪٢٥,١	٪٥٦,٤	٢٣١٧	٪٥٣,١	١٨٥٢	أكثر من ٢٠٠
٪١٧,٨	٪١٠٠	٤١١١	٪١٠٠	٣٤٨٩	الإجمالي



عدد المستثمرين موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات					جدول (١١)
معدل التغير %	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٣		تراكمى حتى يونيو ٢٠١٢		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
٥,٦ %	٩٩,٠ %	٣٣٣٨١	٩٩,٠ %	٣١٦١٢	سكنى
٢٣,٤ %	٠,٢ %	٥٨	٠,١ %	٤٧	إدارى
٨,٥ %	٠,٨ %	٢٩٤	٠,٨ %	٢٧١	تجارى
٥,٦ %	١٠٠ %	٣٣٧٣٣	١٠٠ %	٣١٩٣٠	الإجمالي



قيمة التمويل موزعا حسب الغرض من استخدام الوحدات (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (١٢)
معدل التغير %	تراكمى حتى يونيو ٢٠١٣		تراكمى حتى يونيو ٢٠١٢		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
٪١٨,٤	٪٩٦,٤	٣٩٦٣	٪٩٥,٩	٣٣٤٦	سكنى
٪٦,١	٪٠,٩	٣٥	٪٠,٩	٣٣	إدارى
٪٢,٧	٪٢,٧	١١٣	٪٣,٢	١١٠	تجارى
٪١٧,٨	٪١٠٠	٤١١١	٪١٠٠	٣٤٨٩	الإجمالى





## 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