

الهيئة العامة للمراقبة المالية

تقرير الأداء ربع السنوي عن نشاط التمويل العقاري

الربع الثاني ٢٠١٤

(أبريل - يونيو) ٢٠١٤



الهيئة العامة للرقابة المالية

تقرير الأداء ربع السنوى عن نشاط التمويل العقاري

الربع الثانى ٢٠١٤

(أبريل – يونيو) ٢٠١٤

يوزع هذا التقرير داخل الهيئة العامة للرقابة المالية والجهات المعنية بمتابعة مؤشرات نشاط التمويل العقارى .
ولا يجوز استخدام البيانات والمعلومات الواردة بالتقرير دون الإشارة الى مصدرها .

إعداد / الإدارة المركزية للبحوث والسياسات

٢٨ ش طلعت حرب - وسط البلد - القاهرة
ص.ب: ٢٥٤٥٠

تليفون : ٢٥٧٥٨٨٠٧ / ٢٥٧٦٢٩٩٤ / ٢٥٧٥٨٨٢٢ / ٢٥٧٥٨٤٢٣ / ٢٥٧٥٨٤٢٣ +٢٠٢

فاكس : ٢٥٧٥٨٥٨١ / ٢٥٧٥٨٦٤٥ +٢٠٢

للإطلاع على المزيد من التقارير الدورية يمكن زيارة الموقع الإلكتروني للهيئة :

www.efsa.gov.eg

فى إطار حرص الهيئة على رفع معدلات الإفصاح والشفافية والتواصل مع المؤسسات المهنية المتخصصة والجهات ذات العلاقة والمتعاملين مع الأسواق المالية غير المصرفية ، فإن الهيئة قد قامت بإعداد هذا التقرير ليتضمن أبرز ملامح الأداء الرقابى والخدمى لمختلف إدارتها ، ويشمل التقرير بيانات عن أهم مؤشرات نشاط التمويل العقارى رؤوس الأموال بسوق التمويل العقارى وبيان المقيدى لدى الهيئة وعدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهرى والتوزيع الجغرافى وحسب مساحات الوحدات والغرض من استخدام الوحدات .

محتويات التقرير

٥	ملخص عام
٦	أهم البيانات والمؤشرات
٧	بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات بسوق التمويل العقاري
٨	بيان المهنيين المقيدين لدى الهيئة
٨	عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب الأشهر
٩	عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب الشركة
١٠	عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري
١٢	عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب التوزيع الجغرافي
١٤	عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب مساحة الوحدات
١٦	عدد المستثمرين وقيمة التمويل موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات

أظهرت مؤشرات أداء نشاط التمويل العقاري خلال الربع الثاني (أبريل- يونيو) من عام ٢٠١٤ ما يلي:

- بلغ إجمالي التمويل العقاري الممنوح من الشركات حتى نهاية يونيو ٢٠١٤ ما قيمته ٤٥٤٠ مليون جنيه مقابل ٤١١١ مليون جنيه حتى نهاية يونيو ٢٠١٣، بزيادة قدرها ٤٢٩ مليون جنيه وبمعدل نمو مقداره ١٠,٤ % ، وبزيادة قدرها ١٥٤ مليون جنيه عن مارس ٢٠١٤ بمعدل نمو مقداره ٣,٥ % .
- بلغ إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى الشركات خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤ ما قيمته ٢٣٠٢ مليون جنيه مقارنة بـ ٢٤٢٤ مليون جنيه خلال الفترة المناظرة من عام ٢٠١٣ .
- بلغ إجمالي عدد المستثمرين خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤ عدد ٣٤٥٣٢ مستثمر مقابل ٣٣٧٣٣ خلال الفترة المناظرة من عام ٢٠١٣، بزيادة مقدارها ٧٩٩ عقد جديد (مستثمر) وبمعدل نمو مقداره ٢,٤ % ، ومقابل ٣٤٣٠٣ الربع الأول من عام ٢٠١٤ بزيادة قدرها ٢٢٩ عقد جديد بمعدل نمو مقداره ٠,٦ % .
- استحوذ فئة الدخل "حتى ١٧٥٠ جنيه شهريا" خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤ على نسبة ٦٩,٧ % من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ١٩ % من إجمالي التمويل، الأمر الذي يمكن تفسيره بصغر قيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحوذ "محافظة الجيزة" خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤ على نسبة ٥٣ % من عدد المستثمرين في حين تصل نسبة التمويل الممنوح الى ٤٥,٦ % من إجمالي التمويل الممنوح لتزايد مشروعات التمويل العقاري في تلك المحافظة .
- استحوذ فئة المساحة "حتى ٦٦ متر مربع" خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤ على نسبة ٧٢,٧ % من إجمالي عدد المستثمرين في حين أن هذه الفئة لا تستحوذ إلا على نسبة ٢٠,٣ % من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره أيضا بصغر قيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر من هذه الفئة.
- استحوذ فئة المساحة "أكبر من ٢٠٠ متر مربع" خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤ على أكبر نسبة من قيمة التمويل الممنوح حيث بلغت ٥٧,٢ % من قيمة التمويل في حين أن هذه الفئة لا تمثل إلا نسبة ٨,٣ % 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 نوع "الوحدات السكنية" على نسبة ٩٨,٨ % خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤ من إجمالي عدد المستثمرين ، بينما يستحوذ هذا النوع على نسبة ٩٦,١ % من إجمالي التمويل الأمر الذي يمكن تفسيره أن السكن يمثل الاهتمام الأكبر في نشاط التمويل العقاري .

أهم البيانات والمؤشرات

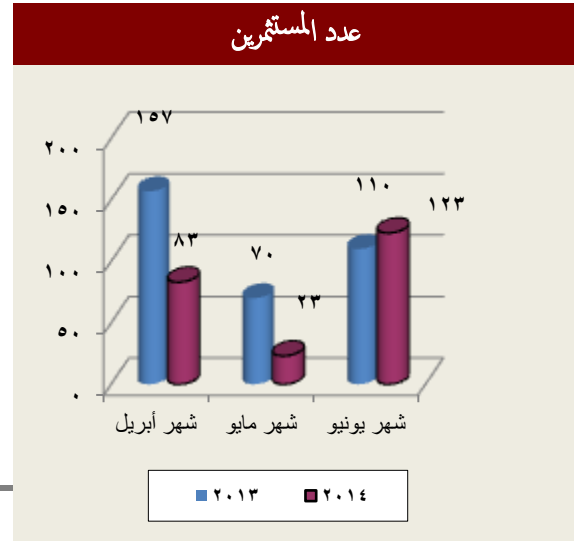
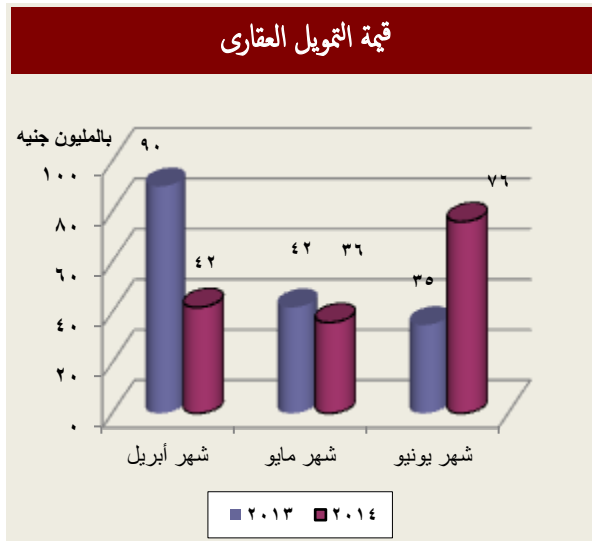
أهم البيانات والمؤشرات (القيمة بالمليون جنيه)			جدول (١)
معدل النمو %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤	الربع الثاني من عام ٢٠١٣	البيان
١٠,٤٤%	٤٥٤٠	٤١١١	إجمالي حجم التمويل الممنوح من شركات التمويل العقاري
٥,٠٣%-	٢٣٠٢	٢٤٢٤	إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى شركات التمويل
١٢,١٧%	٣١٠٩	٢٧٧١,٨	اجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى البنوك
٢,٣٧%	٣٤٥٣٢	٣٣٧٣٣	إجمالي عدد المستثمرين
٠,٨٨%	٥٧,٢٠%	٥٦,٧٠%	متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار LTV (%)
٠,٥٨%-	١٢,٠٥%	١٢,١٢%	متوسط سعر الفائدة (%)
٧,٨٨%	١٣١,٥	١٢١,٩	متوسط حجم التمويل الممنوح للمستثمرين (ألف جنيه)
٠,٦١%	١٦,٥	١٦,٤	متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)
١٤,٥٠%	٤١٥٣	٣٦٢٧	متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالجنيه)

بيان بإجمالي رؤوس الأموال لشركات التمويل العقاري

بيان بإجمالي رؤوس الأموال للشركات المرخص لها للعمل بسوق التمويل العقاري في يونيو ٢٠١٤ (القيمة بالمليون جنيه)				جدول (٢)
رأس المال المدفوع	رأس المال المصدر	رأس المال المرخص به	الشركة	م
٤٠٤	٤٠٤	٥٠٠	التعمير للتمويل العقاري	١
١٠٠	١٠٠	٣٠٠	المصرية للتمويل العقاري	٢
١٠٠	١٠٠	٥٠٠	تمويل للتمويل العقاري	٣
١٢٥.٥	١٢٥.٥	٥٠٥	أملاك للتمويل والاستثمار العقاري	٤
٣٦٣.٥	٣٦٣.٥	٦٤٠	المصرية لإعادة التمويل العقاري	٥
٥٠	٥٠	٥٠٠	التيسير للتمويل العقاري	٦
٢٥	٥٠	٥٠٠	تمويل الإمارات للتمويل العقاري	٧
١٢.٥	٥٠	٥٠٠	النعم للتمويل العقاري	٨
١٦٢.٥	٥٠٠	٥٠٠٠	الأهلي للتمويل العقاري	٩
١١٠	١١٠	٥٠٠	العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري	١٠
٥٠	٥٠	٥٠٠	الأهلي المتحد للتمويل	١١
١٠٠	١٠٠	١٠٠٠	سكن للتمويل العقاري	١٢
٥٠	٥٠	٥٠٠	المصريين للتمويل العقاري	١٣
١٦٥٣	٢٠٥٣	١١٤٤٥	الإجمالي	

بيان بقاء المهنيين المرخص لهم للعمل في مجال التمويل العقاري			جدول (٣)
معدل النمو %	يونيو ٢٠١٤	يونيو ٢٠١٣	البيان
٨٠,٦٢%	١٨٩	١٧٤	عدد خبراء التقييم العقاري
١٠٠,٠٠%	٢١٥	٢١٥	عدد وسطاء التمويل العقاري
٢٠,٥١%	٢٠٤	١٩٩	عدد الوكلاء العقاريين

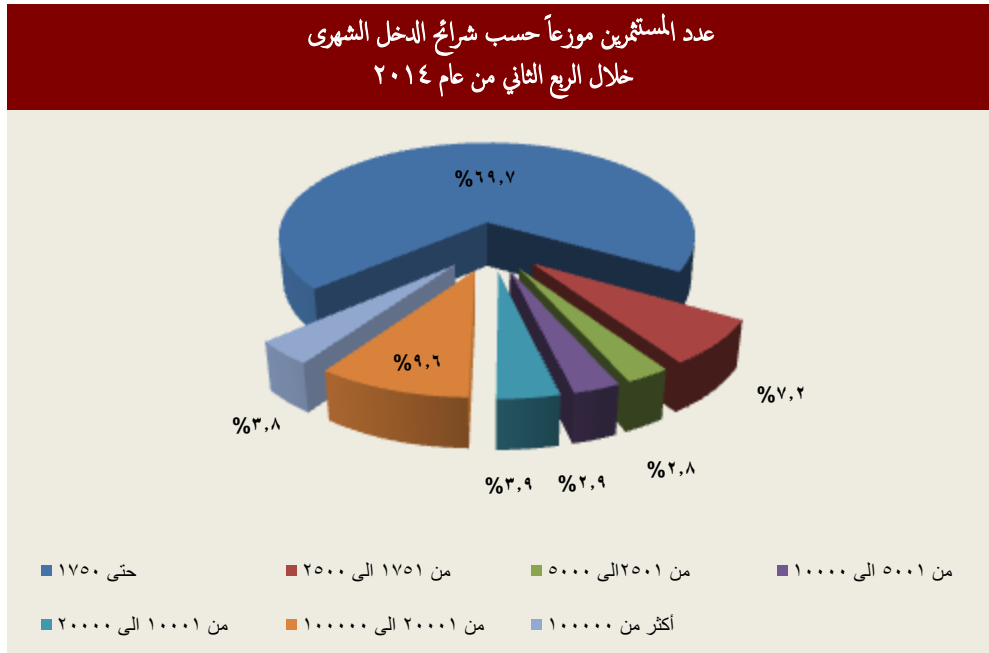
بيان بإجمالي عدد المستثمرين وإجمالي قيمة التمويل الممنوح من الشركات (القيمة بالمليون جنيه)						جدول (٤)
رصيد المدبونية		قيمة التمويل		عدد المستثمرين		الشهور
الربع الثاني من عام ٢٠١٤	الربع الثاني من عام ٢٠١٣	الربع الثاني من عام ٢٠١٤	الربع الثاني من عام ٢٠١٣	الربع الثاني من عام ٢٠١٤	الربع الثاني من عام ٢٠١٣	
٢٢٩٦	٢٤٣١	٤٢	٩٠	٨٣	١٥٧	شهر أبريل
٢٢٧٦	٢٤٣٣	٣٦	٤٢	٢٣	٧٠	شهر مايو
٢٣٠٢	٢٤٢٤	٧٦	٣٥	١٢٣	١١٠	شهر يونيو
		١٥٤	١٦٧	٢٢٩	٣٣٧	الإجمالي



بيان إجمالي قيمة لتمويل الممنوح من الشركات

بيان إجمالي عدد المستثمرين وإجمالي قيمة التمويل الممنوح من الشركات (القيمة بالمليون جنيه)						جدول (٥)
رصيد المديونية		قيمة التمويل		عدد المستثمرين		الشركة
الربع الثاني من عام ٢٠١٤	الربع الثاني من عام ٢٠١٣	الربع الثاني من عام ٢٠١٤	الربع الثاني من عام ٢٠١٣	الربع الثاني من عام ٢٠١٤	الربع الثاني من عام ٢٠١٣	
٨٨٦	٩٠٢	٢٠٧	١٠٦	٥	٤٦	التعمير للتمويل العقاري
٢٦١	٢٩٧	١٠٠٤	٨٠٤	٩	٩	المصرية للتمويل العقاري
٣٦٢	٣٣٢	٥٤٠٥	٣٦	٣٠	٨١	تمويل للتمويل العقاري
١٠٥	١١٨	٠	٠	٠	٠	أملاك للتمويل والاستثمار العقاري
٢٢	٣٢	٠	١٨٠٦	٠	٤٨	التيسير للتمويل العقاري
٢٥١	٢٣٥	٤٥٠٢	١٠	١٠٣	٤٩	الأهلي للتمويل العقاري
١٦٢	٢٣٤	٨٠٤	٥٦٠٢	٨	٥١	العربي الافريقي للتمويل العقاري
٧٨	٨٩	١١٠٧	١٩٠٢	٧	١١	الأهلي المتحد للتمويل
١٧٥	١٨٥	٢٠٠٩	١٦٠٩	٦٧	٤٢	سكن للتمويل العقاري
٢٣٠٢	٢٤٢٤	١٥٣٠٨	١٦٦٠٩	٢٢٩	٣٣٧	الإجمالي

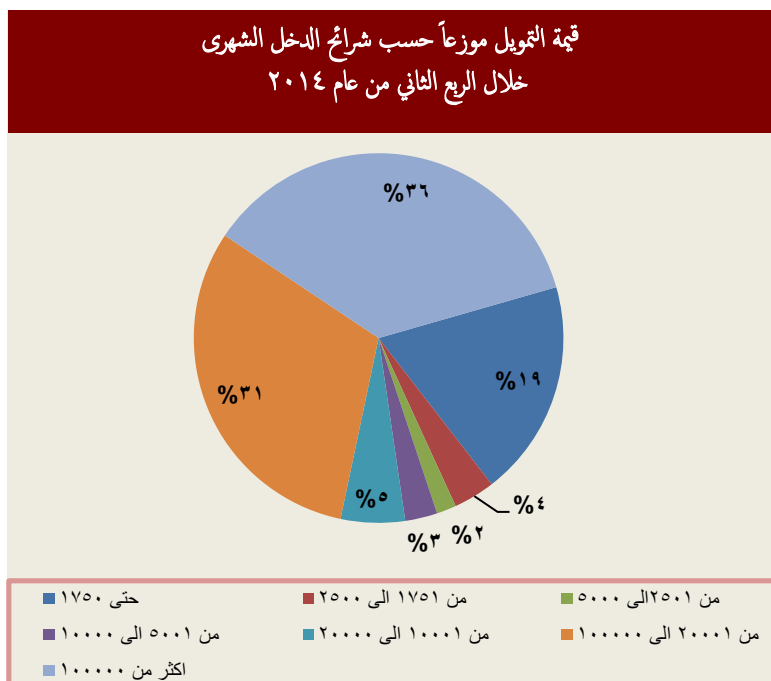
عدد المستثمرين موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري					جدول (٦)
معدل التغير %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤		الربع الثاني من عام ٢٠١٣		الدخل الشهري
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
%٠,٩	%٦٩,٧	٢٤٠٧٣	%٧٠,٧	٢٣٨٥٨	حتى ١٧٥٠
%٣,٤	%٧,٢	٢٤٨٧	%٧,١	٢٤٠٥	من ١٧٥١ الى ٢٥٠٠
%٠,٣	%٢,٨	٩٦٥	%٢,٩	٩٦٢	من ٢٥٠١ الى ٥٠٠٠
%٠,١	%٢,٩	١٠١٨	%٣,٠	١٠١٧	من ٥٠٠١ الى ١٠٠٠٠
%٧,٢	%٣,٩	١٣٥٥	%٣,٧	١٢٦٤	من ١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠٠
%٥,٩	%٩,٦	٣٣١٤	%٩,٣	٣١٢٨	من ٢٠٠٠١ الى ١٠٠٠٠٠
%٢٠,١	%٣,٨	١٣٢٠	%٣,٣	١٠٩٩	أكثر من ١٠٠٠٠٠
%٢,٤	%١٠٠	٣٤٥٣٢	%١٠٠	٣٣٧٣٣	الإجمالي



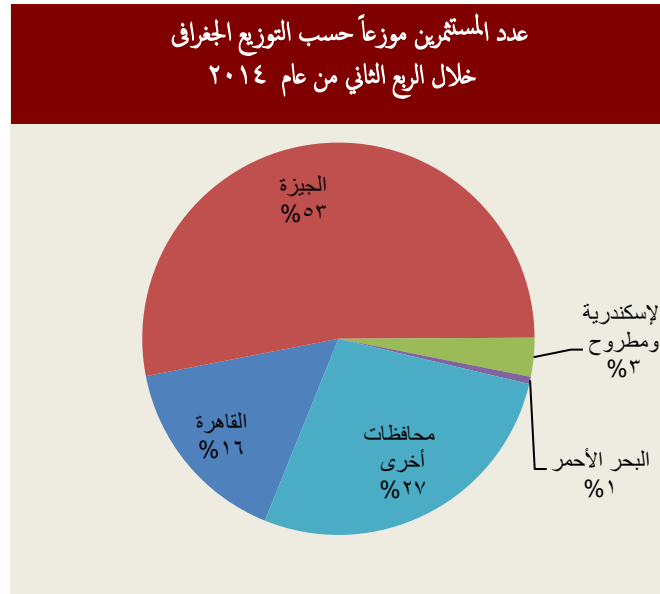
(القيمة بالمليون جنيه)

معدل التغير %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤		الربع الثاني من عام ٢٠١٣		الدخل الشهرى
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
%٥.٣	%١٩.٠	٨٦١	%١٩.٩	٨١٨	حتى ١٧٥٠
%٣.١	%٣.٦	١٦٥	%٣.٩	١٦٠	من ١٧٥١ الى ٢٥٠٠
%٠.٠	%١.٧	٧٨	%١.٩	٧٨	من ٢٥٠١ الى ٥٠٠٠
%٠.٠	%٢.٨	١٢٨	%٣.١	١٢٨	من ٥٠٠١ الى ١٠٠٠٠
%٨.٥	%٥.٦	٢٥٥	%٥.٧	٢٣٥	من ١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠٠
%٧.٢	%٣١.١	١٤١٠	%٣٢.٠	١٣١٥	من ٢٠٠٠١ الى ١٠٠٠٠٠
%١٩.٣	%٣٦.٢	١٦٤٣	%٣٣.٥	١٣٧٧	أكثر من ١٠٠٠٠٠
%١٠.٤	%١٠٠	٤٥٤٠	%١٠٠	٤١١١	الإجمالي

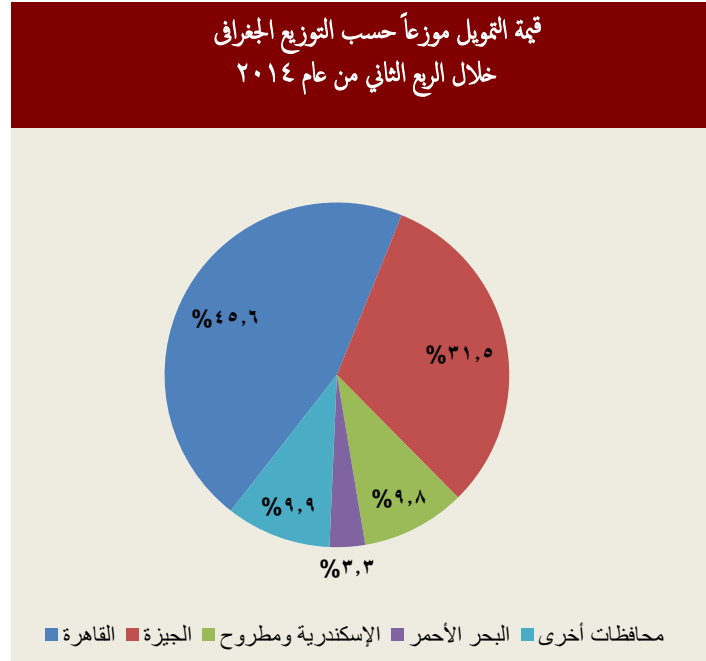
قيمة التمويل موزعاً حسب شرائح الدخل الشهرى
خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٤



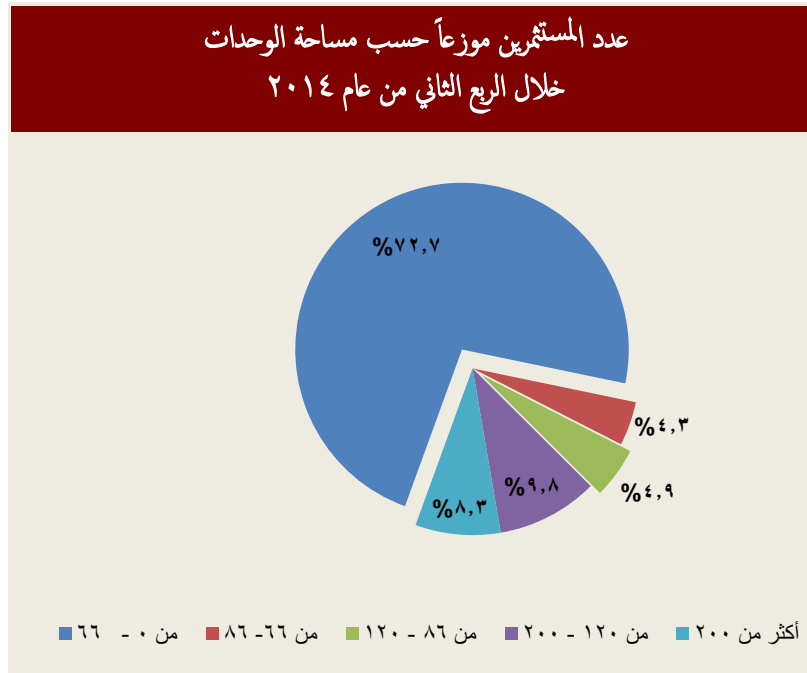
عدد المستثمرين موزعاً حسب التوزيع الجغرافي					جدول (٨)
معدل التغير %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤		الربع الثاني من عام ٢٠١٣		المحافظات
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
%٤٠,٨	%١٥,٨	٥٤٦٧	%١٥,٥	٥٢١٨	القاهرة
%٢٠,٠	%٥٣,٠	١٨٢٩٢	%٥٣,٢	١٧٩٣٢	الجيزة
%١٥,٧	%٣,٢	١١٠٤	%٢,٨	٩٥٤	الإسكندرية ومطروح
%٥,١	%٠,٦	٢٠٥	%٠,٦	١٩٥	البحر الأحمر
%٠,٣	%٢٧,٤	٩٤٦٤	%٢٨,٠	٩٤٣٤	محافظات أخرى
%٢,٤	%١٠٠	٣٤٥٣٢	%١٠٠	٣٣٧٣٣	الإجمالي



قيمة التمويل موزعاً حسب التوزيع الجغرافي (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (٩)
معدل التغير %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤		الربع الثاني من عام ٢٠١٣		المحافظات
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
%١١.٥	%٤٥.٦	٢٠٦٨	%٤٥.١	١٨٥٤	القاهرة
%٨.٨	%٣١.٥	١٤٢٩	%٣١.٩	١٣١٣	الجيزة
%٢١.٠	%٩.٨	٤٤٤	%٨.٩	٣٦٧	الإسكندرية ومطروح
%١٣.٥	%٣.٣	١٥١	%٣.٢	١٣٣	البحر الأحمر
%٠.٩	%٩.٩	٤٤٨	%١٠.٨	٤٤٤	محافظات أخرى
%١٠.٤	%١٠٠	٤٥٤٠	%١٠٠	٤١١١	الإجمالي



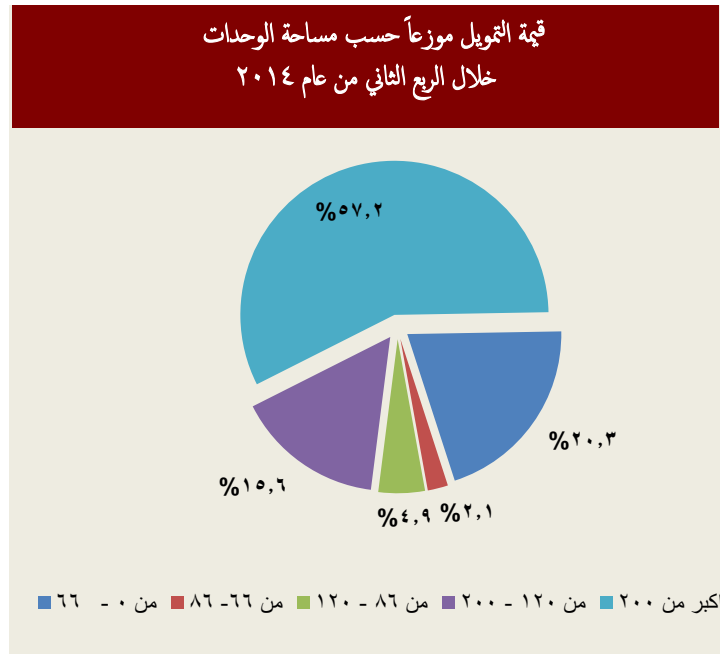
عدد المستثمرين موزعاً حسب مساحة الوحدات					جدول (١٠)
معدل التغير %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤		الربع الثاني من عام ٢٠١٣		المساحات (م ٢)
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
%٠.٩	%٧٢.٧	٢٥١٠٥	%٧٣.٨	٢٤٨٧٩	من ٠ - ٦٦
%٠.٨	%٤.٣	١٤٧٢	%٤.٣	١٤٦١	من ٦٦ - ٨٦
%٧.٤	%٤.٩	١٧٠٩	%٤.٧	١٥٩١	من ٨٦ - ١٢٠
%٩.٢	%٩.٨	٣٣٩٤	%٩.٢	٣١٠٩	من ١٢٠ - ٢٠٠
%٥.٩	%٨.٣	٢٨٥٢	%٨.٠	٢٦٩٣	أكثر من ٢٠٠
%٢.٤	%١٠٠	٣٤٥٣٢	%١٠٠	٣٣٧٣٣	الإجمالي



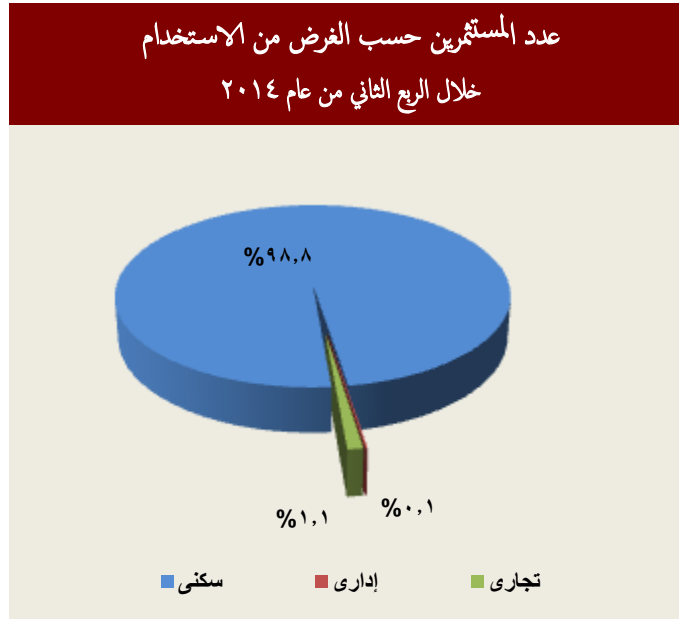
جدول (١١)
قيمة التمويل موزعاً حسب مساحة الوحدات

(القيمة بالمليون جنيه)

معدل التغير %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤		الربع الثاني من عام ٢٠١٣		المساحات (م ٢)
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
%٢٠,٤	%٢٠,٣	٩٢١	%٢١,٩	٨٩٩	من ٠ - ٦٦
%٢,١	%٢,١	٩٧	%٢,٣	٩٥	من ٦٦ - ٨٦
%١٣,٩	%٤,٩	٢٢١	%٤,٧	١٩٤	من ٨٦ - ١٢٠
%١٦,٥	%١٥,٦	٧٠٦	%١٤,٧	٦٠٦	من ١٢٠ - ٢٠٠
%١٢,٠	%٥٧,٢	٢٥٩٥	%٥٦,٤	٢٣١٧	أكثر من ٢٠٠
%١٠,٤	%١٠,٠	٤٥٤٠	%١٠,٠	٤١١١	الإجمالي



عدد المستثمرين موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات					جدول (١٢)
معدل التغير %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤		الربع الثاني من عام ٢٠١٣		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	العدد	الأهمية النسبية %	العدد	
%٢٠٢	%٩٨٠٨	٣٤١١٣	%٩٩٠٠	٣٣٣٨١	سكنى
%١٠٠٣	%٠٠١	٦٤	%٠٠٢	٥٨	إدارى
%٢٠٠٧	%١٠١	٣٥٥	%٠٠٩	٢٩٤	تجارى
%٢٠٤	%١٠٠٠٠	٣٤٥٣٢	%١٠٠	٣٣٧٣٣	الإجمالي



قيمة التمويل موزعاً حسب الغرض من استخدام الوحدات (القيمة بالمليون جنيه)					جدول (١٣)
معدل التغير %	الربع الثاني من عام ٢٠١٤		الربع الثاني من عام ٢٠١٣		نوع الغرض
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
%١٠,١	%٩٦,١	٤٣٦٣	%٩٦,٤	٣٩٦٣	سكنى
%١٤,٣	%٠,٩	٤٠	%٠,٩	٣٥	إدارى
%٢١,٢	%٣,٠	١٣٧	%٢,٧	١١٣	تجارى
%١٠,٤	%١٠٠	٤٥٤٠	%١٠٠	٤١١١	الإجمالي



الهيئة العامة للرقابة المالية

(رئاسة الهيئة)

٢٠ ش عماد الدين - وسط القاهرة

القاهرة، صندوق بريد ٦١٨ ، الرقم البريدي ١١١١١

تليفون: ٢٥٧٩٨٣١٣ / ٢٥٧٩٠٩٤٩ / ٢٥٧٩٢٣٤٠ / فاكس: ٢٥٧٤٥٥٩٨

الموقع الإلكتروني : www.efsa.gov.eg

بريد إلكتروني : info@efsa.gov.eg