

تقرير شهر مارس لنشاط التمويل العقاري



Building Bridges not Walls
نبني الجسور لا الحواجز

يوزع هذا التقرير داخل الهيئة العامة للرقابة المالية والجهات المعنية بمتابعة مؤشرات وأخبار الأنشطة المالية غير المصرفية .

ولا يجوز استخدام البيانات والمعلومات الواردة بالتقرير دون الإشارة الى مصدرها .

إعداد / الإدارة المركزية للبحوث والسياسات

القرية الذكية . مبنى 136 - ب الجيزة

رقم بريدي : 12577

تليفون : 35370040 +202

فاكس : 35370041 +202

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 ملخص عن نشاط سوق رأس المال والتأمين والتمويل العقارى والتأجير التمويلى والتخصيم والتمويل متناهى الصغر والقرارات المنظمة للسوق كما يتضمن أهم مؤشرات هذه الأنشطة وكذلك الشكاوى الخاصة بهم والقرارات والضوابط الرقابية المنظمة للسوق .

نشاط التمويل العقاري

بيان مقارنة بأهم مؤشرات نشاط التمويل العقاري						جدول (1 - 3)
القيمة بالمليون جم						
البيان	يناير - مارس 2017	يناير - مارس 2018	معدل التغير %	تراكمياً منذ بداية النشاط حتى مارس 2017	تراكمياً منذ بداية النشاط حتى مارس 2018	معدل التغير %
اجمالي التمويل العقاري الممنوح من الشركات	662.4	549.7	-17.0%	7616	9020	18.4%
اجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى شركات التمويل العقاري	0	0	0	3453	3853	11.6%
اجمالي قيمة إعادة التمويل العقاري	39	230	489.7%	1066	1410	32.3%
عدد المستثمرين (العقود)	783	1907	143.6%	42852	46998	10%

1. تطور حجم التمويل العقاري

- بلغ حجم التمويل العقاري الممنوح من شركات التمويل العقاري من أول العام حتى نهاية مارس 2018 حوالي 549.7 مليون جم مقابل 662.4 مليون جم خلال الفترة المناظرة من العام السابق، بمعدل انخفاض بلغ 17.0% .
- وبلغ إجمالي حجم التمويل العقاري الممنوح من الشركات منذ بداية نشاط التمويل العقاري حتى مارس 2018 مبلغ 9.0 مليار جم مقابل 7.6 مليار جم خلال الفترة المناظرة من العام السابق، بمعدل ارتفاع بلغ 18.4%.

2. تطور إجمالي أرصدة التمويل العقاري

- بلغ إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى شركات التمويل منذ بداية نشاط التمويل العقاري حتى نهاية مارس 2018 مبلغ 3.9 مليار جم مقابل 3.5 مليار جم خلال الفترة المناظرة من العام السابق بمعدل ارتفاع بلغ 11.6% .

3. تطور حجم إعادة التمويل العقاري

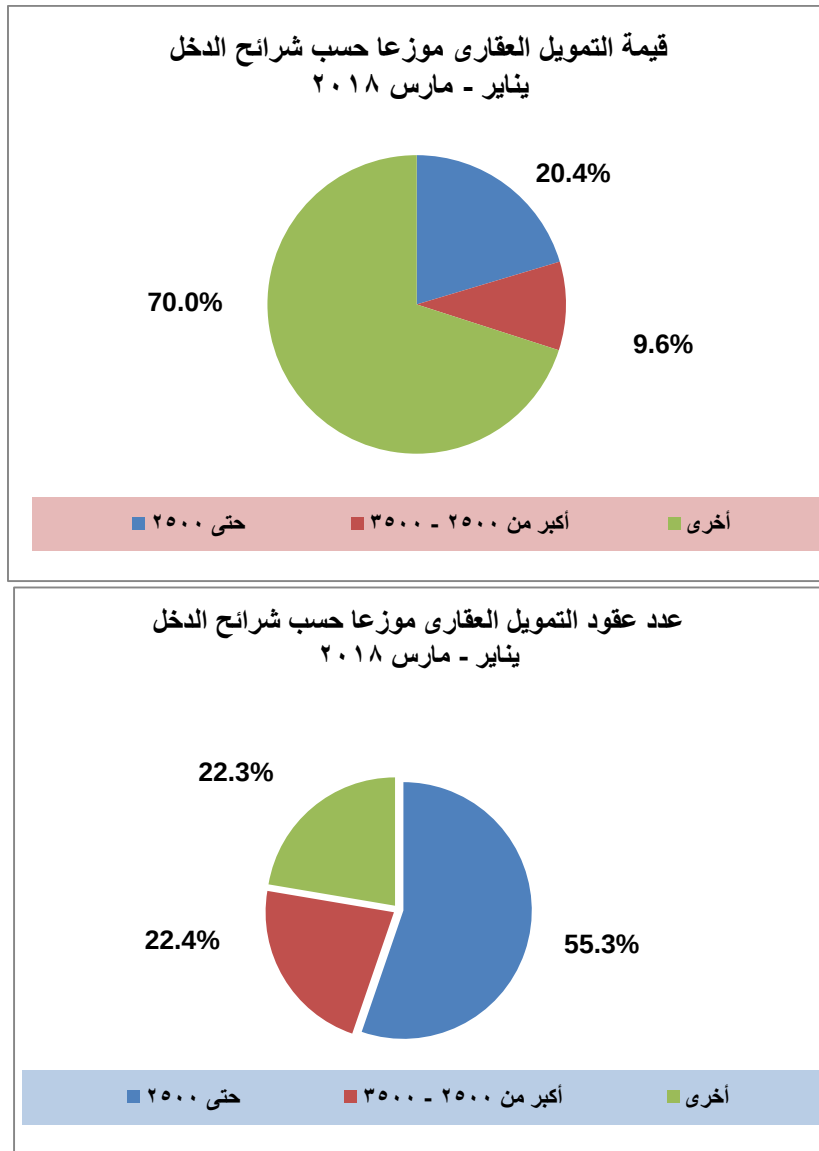
- بلغ إجمالي قيمة إعادة التمويل العقاري الممنوح منذ بداية نشاط التمويل العقاري حتى نهاية مارس 2018 ما قيمته 1.4 مليار جم مقابل 1.0 مليار جم خلال الفترة المناظرة من العام السابق ، بمعدل ارتفاع بلغ 32.3% :-

4. تطور عدد العقود الجديدة (عدد المستثمرين)

بلغ عدد العقود الجديدة (المستثمرين) 1907 عقداً (مستثمر جديد) من أول العام حتى نهاية مارس 2018 ، وذلك مقابل 783 عقداً خلال نفس الفترة من عام 2017 ، بمعدل ارتفاع 143.6 % ، بينما بلغ إجمالي عدد العقود منذ بداية نشاط التمويل العقاري حتى نهاية مارس 2018 حوالي 47 ألف عقد مقارنة بعدد 43 ألف عقد حتى نهاية مارس 2017 بمعدل ارتفاع 10 % .

5. تطور النشاط فيما يخص الدخل الشهري

قيمة التمويل العقاري موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري					جدول (3 – 2)
القيمة بالمليون جم					
معدل التغير%	يناير - مارس 2018		يناير - مارس 2017		الدخل الشهري بالجم
	الأهمية النسبية %	القيمة	الأهمية النسبية %	القيمة	
-----	20.4%	112.0	0.0%	0.0	2500 ج فأقل
2095.8	9.6%	52.7	0.4%	2.4	أكبر من 2500 – 3500 ج
- 41.7	70.0%	385.0	99.6%	660.0	أكبر من 3500 ج
- 17.0	100	549.7	100	662.4	الإجمالي



يتضح من الجدول والرسم البياني السابق :

استحوذت فئات الدخل أكبر من 3500 جم شهرياً على نسبة 70% من إجمالي قيمة التمويل الممنوح حتى نهاية مارس 2018، مقارنة بنسبة 99.6 % حتى نهاية مارس 2017، وبمعدل انخفاض بلغ 41.7 % عن الفترة المناظرة من العام السابق.

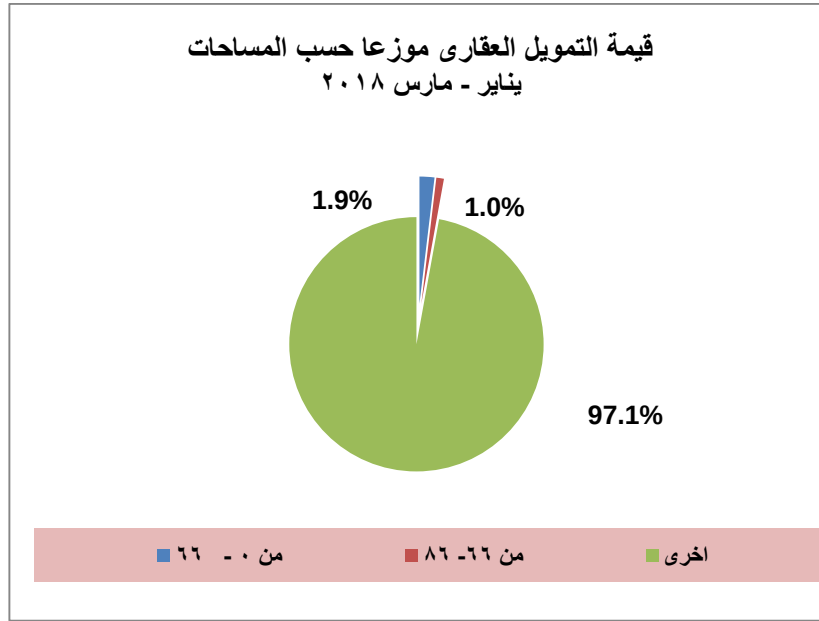
عدد عقود التمويل العقاري (المستثمرين) موزعاً حسب شرائح الدخل الشهري					جدول (3-3)
معدل التغير %	يناير - مارس 2018		يناير - مارس 2017		الدخل الشهري بالجم
	أهمية نسبية %	العدد	أهمية نسبية %	العدد	
----	%55.3	1054	%0.0	0	2500 ج فأقل
1608.0	%22.4	427	%3.2	25	أكبر من 2500 – 3500 ج
43.8-	%22.3	426	%96.8	758	أكبر من 3500 ج
143.6	%100	1907	%100	783	الإجمالي

من الجدول السابق يتضح أنه خلال الفترة من أول العام حتى نهاية مارس 2018 :

- بلغ عدد العقود التي حصل عليها أصحاب فئة الدخل الأكبر من 3500 جم شهرياً 426 عقداً مقارنة بعدد 758 عقداً خلال الفترة المناظرة من عام 2017 بمعدل إنخفاض 43.8 % .
- انخفض نصيب أصحاب فئة الدخل الأكبر من 3500 جم شهرياً من إجمالي عدد العقود إلى 22.3% بعد أن كانت تمثل 96.8 % من عدد العقود خلال الفترة المناظرة من عام 2017 .

6. تطور النشاط فيما يخص مساحة الوحدات

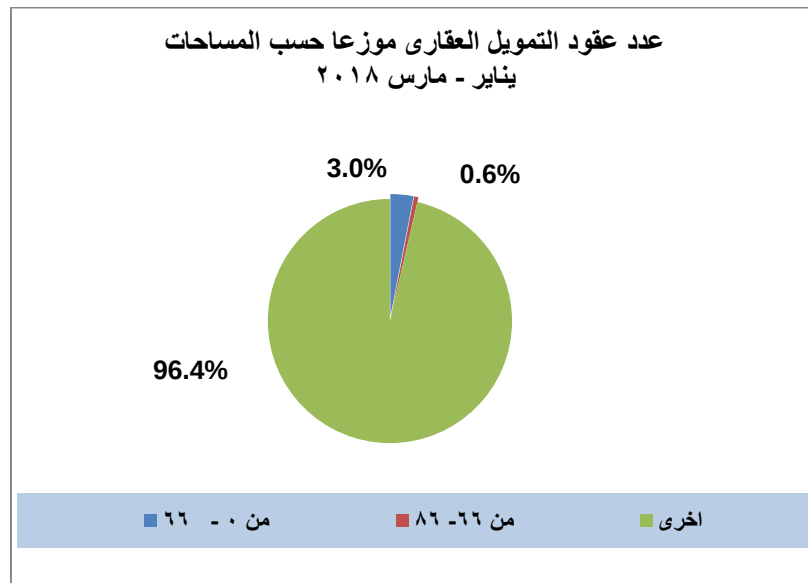
قيمة التمويل العقاري موزعاً حسب فئة المساحة القيمة بالمليون جم					جدول (4-3)
معدل التغير %	يناير - مارس 2018		يناير - مارس 2017		فئة المساحات م ²
	أهمية نسبية %	القيمة	أهمية نسبية %	القيمة	
38.1-	%1.9	10.4	%2.5	16.8	66م ² فأقل
69.0-	%1.0	5.3	%2.6	17.1	من 66 - 86 م ²
15.0-	%97.1	534.0	%94.9	628.5	أكبر من 86 م ²
17.0-	%100.0	549.7	%100.0	662.4	الاجمالي



يتضح من الجدول السابق ما يلي :

- استحوذت فئة المساحة أكبر من 86 م² على نسبة 97.1% من إجمالي التمويل الممنوح من أول العام حتى نهاية مارس 2018 .
- بلغت قيمة التمويل العقاري الموجه لفئة المساحات أكبر من 86 م² حتى نهاية مارس 2018 حوالي 534.0 مليون جم مقارنة بحوالي 628.5 مليون جم في الفترة المناظرة من عام 2017 بمعدل انخفاض بلغ 15.0%.

عدد المستثمرين (العقود) موزعاً حسب فئة المساحة					جدول (5-3)
معدل التغير %	يناير - مارس 2018		يناير - مارس 2017		فئة المساحات م ²
	أهمية نسبية %	العدد	أهمية نسبية %	العدد	
45.0	3.0%	58	5.1%	40	66م ² فأقل
175.0	0.6%	11	0.5%	4	من 66 - 86 م ²
148.7	96.4%	1838	94.4%	739	أكبر من 86 م ²
143.6	100	1907	100	783	الإجمالي



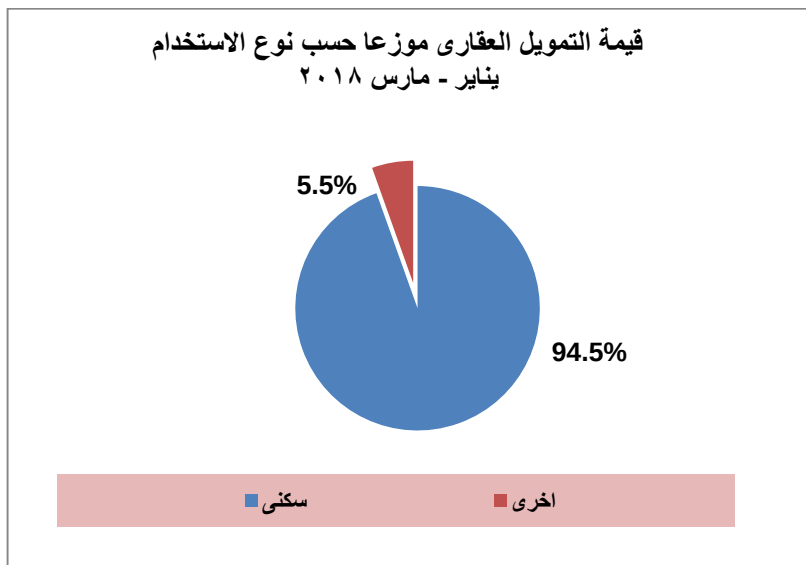
يتضح من الجدول السابق أنه خلال الفترة حتى نهاية مارس 2018 :

- ارتفع عدد العقود (المستثمرين) في فئة المساحة (66 م² فأقل) بنسبة 45.0 % بالمقارنة بالفترة المناظرة من عام 2017 .
- ارتفع عدد العقود (المستثمرين) في فئة المساحة (من 66 - 86 م²) بنسبة 175.0 % مقارنة بالفترة المناظرة من عام 2017 .

- ارتفع عدد العقود (المستثمرين) في فئة المساحة (أكبر من 86 م²) بنسبة 148.7 % مقارنة بالفترة المناظرة من عام 2017 .

7. تطور النشاط فيما يخص نوع الاستخدام

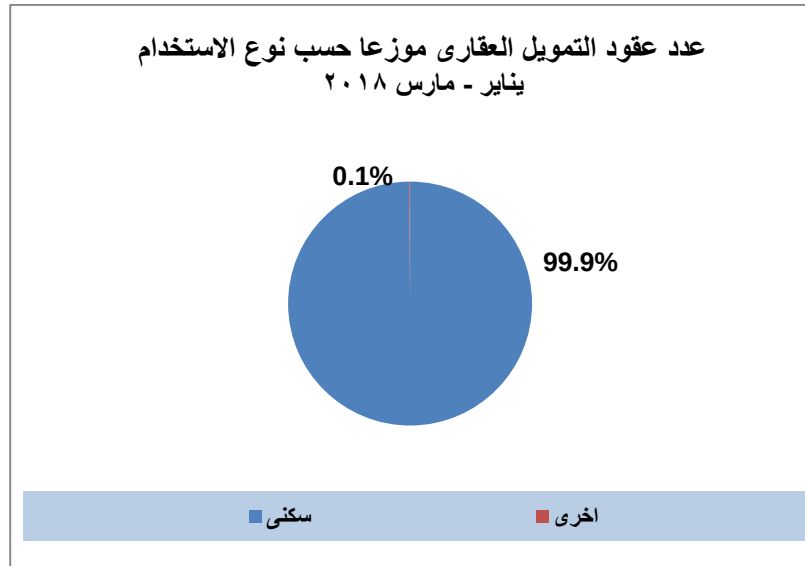
جدول (6-3) قيمة التمويل العقاري موزعاً حسب نوع الاستخدام					
الغرض	يناير - مارس 2017		يناير - مارس 2018		معدل التغير %
	القيمة	أهمية نسبية %	القيمة	أهمية نسبية %	
سكنى	582.7	%88.0	519.7	%94.5	10.8-
اخرى	79.7	%12.0	30.0	%5.5	62.4-
إجمالي	662.4	%100	549.7	%100	17.0-



يتضح من الجدول السابق خلال الفترة المعروضة حتى آخر مارس 2018 ما يلي:

- انخفضت قيمة التمويل العقاري الموجه للاستخدامات السكنية إلى 519.7 مليون جم مقارنة بـ 582.7 مليون جم في الفترة المناظرة من عام 2017 بمعدل إنخفاض 10.8 % .
- احتلت الأغراض السكنية نسبة 94.5 % من إجمالي قيمة التمويل العقاري الممنوح خلال الفترة المشار إليها مقارنة بنسبة 88.0 % بالفترة المناظرة من عام 2017 .

عدد عقود التمويل العقاري موزعاً حسب الغرض من الاستخدام					جدول (7-3)
معدل التغير %	يناير - مارس 2018		يناير - مارس 2017		نوع الغرض
	أهمية نسبية %	العدد	أهمية نسبية %	العدد	
147.1	%99.9	1905	%98.5	771	سكني
83.3-	%0.1	2	%1.5	12	أخرى
143.6	%100	1907	%100	783	الإجمالي



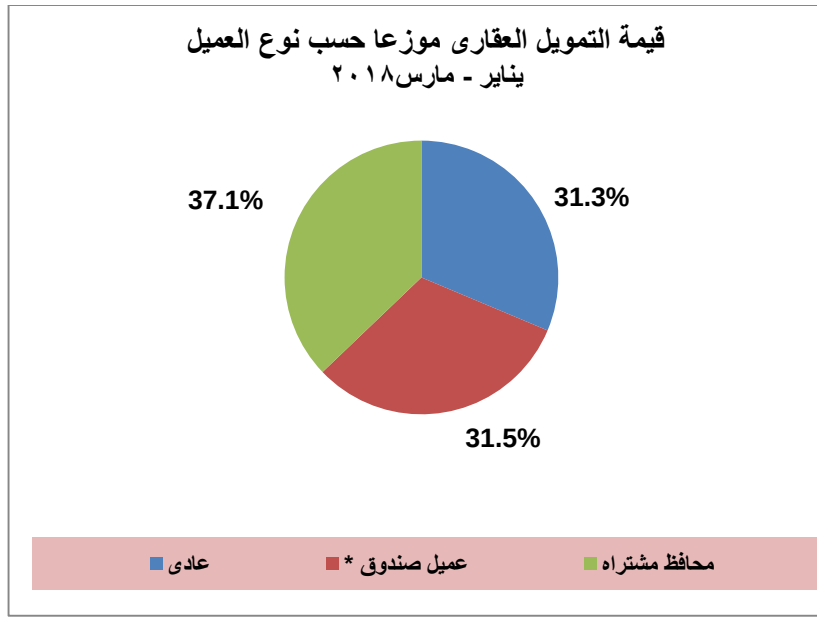
يتضح من الجدول السابق أنه في الفترة المعروضة حتى شهر مارس 2018

- تمثل العقود الموجهة للاستخدامات السكنية نسبة 99.9 % من إجمالي عدد العقود ، حيث يستحوذ السكن على الاهتمام الأكبر من جانب المستثمرين .

8. تطور النشاط فيما يخص نوع العميل

جدول (8-3)					قيمة التمويل العقاري موزعاً حسب نوع العميل القيمة بالمليون جم
نوع العميل	يناير - مارس 2017		يناير - مارس 2018		معدل التغير %
	العدد	أهمية نسبية %	العدد	أهمية نسبية %	
عادي	228.5	34.5%	172.2	31.3%	24.6-
عميل صندوق *	0.0	0.0%	173.3	31.5%	-----
عميل محافظ مشتراة	433.9	65.5%	204.2	37.2%	52.9-
الإجمالي	662.4	100%	549.7	100%	17.0-

* عملاء شركات التمويل العقاري فقط بدون عملاء البنوك

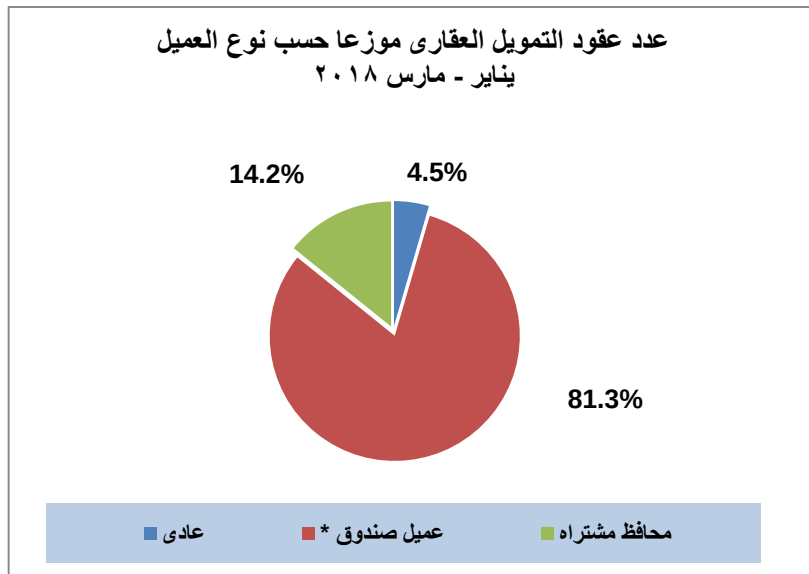


من الجدول السابق يتضح ما يلي :

- انخفضت قيمة التمويل العقاري التي حصل عليها عميل المحافظ المشتركة خلال الفترة المشار إليها بنسبة 52.9% مقارنة بالفترة المناظرة من عام 2017.
- استحوذ عميل المحافظ المشتركة على 37.2% من قيمة التمويل العقاري الممنوح من شركات التمويل العقاري خلال الفترة المشار إليها مقارنة بـ 65.5% في الفترة المناظرة من عام 2017.

عدد عقود التمويل العقاري موزعاً حسب نوع العميل					جدول (9-3)
معدل التغير %	يناير - مارس 2018		يناير - مارس 2017		نوع العميل
	أهمية نسبية	العدد	أهمية نسبية	العدد	
109.8	%4.5	86	%5.2	41	عادي
-----	%81.3	1550	%0.0	0	عميل صندوق *
63.5-	%14.2	271	%94.8	742	عميل محافظ مشتراه
143.6	%100	1907	%100	783	الإجمالي

* عملاء شركات التمويل العقاري فقط بدون عملاء البنوك



يتضح من الجدول والرسم البياني السابق ما يلي :

- انخفض عدد عقود عميل المحافظ المشتراه إلى 271 عقداً ، مقارنة بعدد 742 عقداً في نهاية الفترة المناظرة من عام 2017 بمعدل انخفاض 63.5 %.

- استحوذ عميل المحافظ المشتراة خلال هذه الفترة على نسبة 14.2% من عدد عقود التمويل العقاري مقارنة بنسبة 94.8% خلال الفترة المناظرة من عام 2017.

9. شركات التمويل العقاري

شركات التمويل العقاري						جدول (3 - 10)
البيان	مارس 2017	مارس 2018	نسبة التغير %	تراكمياً حتى مارس 2017	تراكمياً حتى مارس 2018	نسبة التغير %
عدد شركات التمويل العقاري + شركة إعادة التمويل العقاري	0	0	-	14	15	7.1
إجمالي رؤوس الأموال المصدرة للشركات (مليون جم)	0	0	0	2109	2109	-

10. شركات التقييم العقاري

شركات التقييم العقاري			جدول (3 - 11)
البيان	مارس 2017	مارس 2018	نسبة التغير %
عدد شركات التقييم العقاري	0	4	-

11. قيد المهنيين

عدد المقيدين بأنشطة التمويل العقاري				جدول (3-12)
البيان	عدد المقيدين في مارس 2017	عدد المقيدين في مارس 2018	عدد المقيدين تراكمياً حتى مارس 2017	عدد المقيدين تراكمياً حتى مارس 2018
وسطاء التمويل العقاري	0	0	214	214
خبراء التقييم العقاري	0	0	194	198
الوكلاء العقاريين	5	1	185	187

الهيئة العامة للرقابة المالية

(رئاسة الهيئة)

القرية الذكية

مبنى رقم B 136 بالحي المالي

الكيلو 28 طريق مصر اسكندرية الصحراوي – الجيزة

فاكس: 35370037

تليفون: 35345350

الموقع الإلكتروني: www.fra.gov.eg

بريد إلكتروني: info@fra.gov.eg