

**BANKER'S  
LOUNGE**  
EMAD KATARRA

**BFI** Diploma



# التمويل العقاري





## المحتويات.

- تعريف التمويل العقاري.
- خصائص سوق العقارات في مصر .
- أطراف سوق التمويل العقاري.
- مزايا التمويل العقاري.
- مبادرة البنك المركزي لتنشيط التمويل العقاري.

## التمويل العقاري

يعتبر السوق العقاري أحد الأسواق الهامة والمؤثرة في النظام الإقتصادي والإجتماعي بصفة عامة حيث أن الحصول على مسكن يعد من الأمور الأساسية لأي فرد نظرًا لما يمثله ذلك من تحقيق للإستقرار الأسري والإجتماعي.





## خصائص سوق العقارات في مصر

يرتبط سوق العقارات إرتباطًا قويًا بالإحتياجات الأساسية للإنسان  
باعتباره إنسانًا وبإحتياجاته الإجتماعية باعتباره فرد بالمجتمع  
وإحتياجاته باعتباره باحث عن الأفضل والأحسن والأرق.  
لذلك فإن خصائص السوق تدور حول ثلاث جوانب هي :

الجانب الثالث :  
الإرتقاء الذاتي  
والذي هو مرتبط  
بالطموح والإهتمام  
الخاص بالفرد.

الجانب الثاني :  
الإنتماء لمجتمع  
معين والذي هو  
مرتبط بالولاء  
والإنتماء للمجتمع.

الجانب الأول :  
المأوى والسكن الذي  
هو لصيق  
بالإحتياجات الأساسية  
للإنسان.



## إن سوق العقار المصري له خصائص مميزة

دائمًا العقار يرتبط داخليًا بتطلعات الفرد وحاجاته للمأوى والانتماء لمجتمع معين.

قلة المعروض من الوحدات العقارية التي يحتاج لها السوق بشدة وهي الوحدات الشعبية الإقتصادية

زيادة المعروض من العقارات التي لا يحتاج إليها السوق من الوحدات الفاخرة والمتميزة

الندرة في أماكن جغرافية ومساحات متميزة يمكن تحقيقها لسكن الطبقة العليا من المجتمع

مدى التوافق مع إحتياجات رغبات وقدرات المستهلك الشرائية لذلك فإن العقار المناسب حاليًا قد يصبح غير ذلك غدًا



## - الجهات التي تقدم قروض التمويل العقاري في مصر :



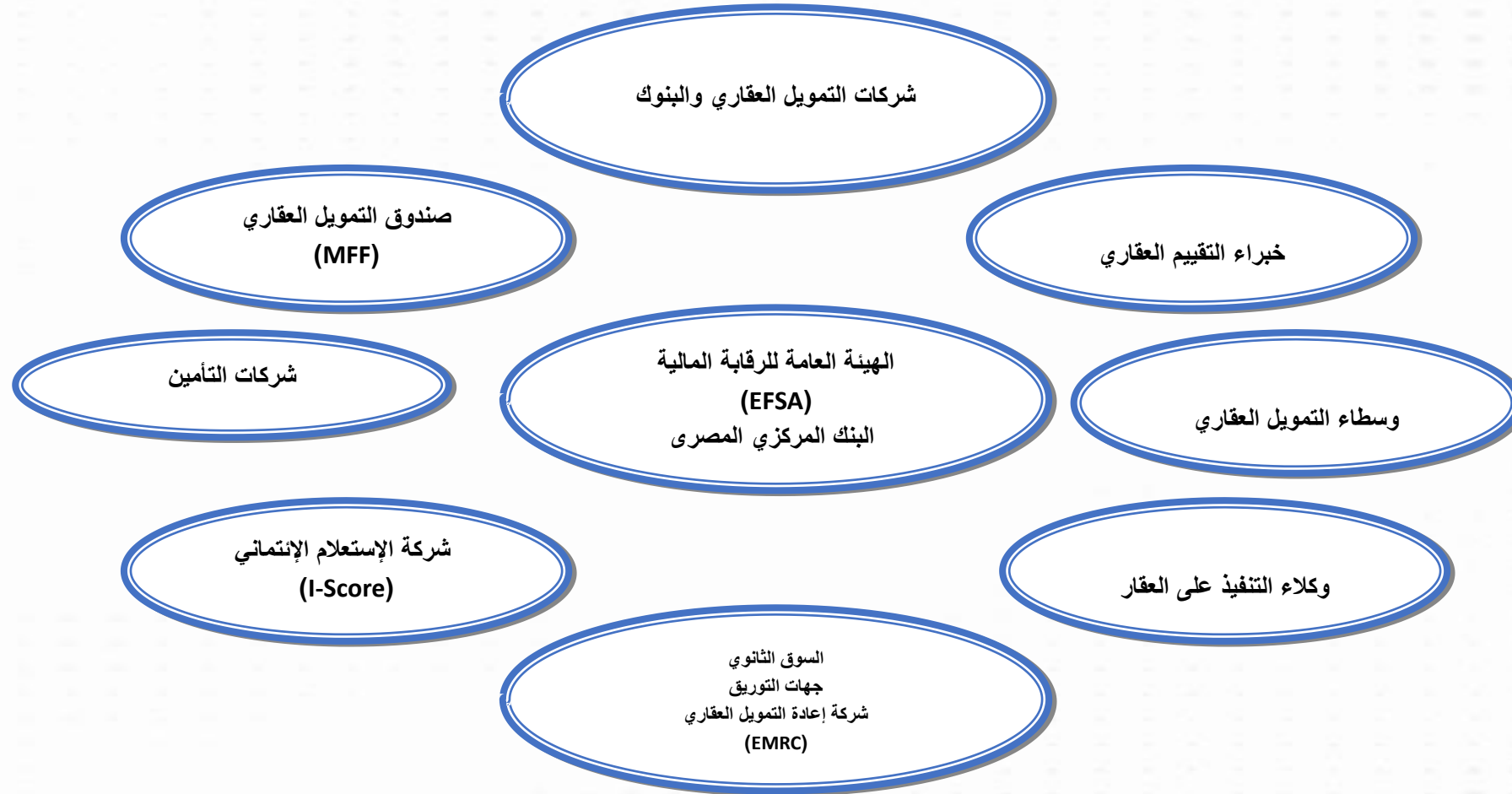
البنوك العاملة في مصر :  
وهي تعمل تحت رقابة البنك المركزي المصري.

شركات التمويل العقاري :

وهي تقوم بعمليات التمويل العقاري تحت رقابة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري



## اطراف سوق التمويل العقاري للبنوك والشركات





## مميزات نظام التمويل العقاري

الوحدة هي الضمان  
الأساسي للحصول على  
التمويل

التمتع بمدد سداد  
أطول

الانتقال إلى الوحدة  
فور الحصول على  
التمويل

اختلاف أنظمة التمويل  
العقاري بالشكل الذي  
يتناسب مع القدرة  
المالية للمستثمر

الحصول على مبلغ  
تمويل قد يصل إلى  
٨٥%



# مبادرة البنك المركزي لتنشيط التمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل ٣% & ٨%



## شروط خاصة بفئات الدخل:

فئة الدخل	الحد الأقصى لصافي الدخل الشهري	الحد الأقصى لسعر الوحدة ( غير شامل وديعة الصيانة)	الدفعة المقدمة المسددة من العميل ( كحد ادنى)
محدودي الدخل	الاعزب الاعزب : ٤,٥ الف جم الاسرة : ٦ الاف جم	وفقا لما يحدده صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري	١٠% من اجمالي قيمة الوحدة
متوسطي الدخل ٣%	الاعزب الاعزب : ١٠ الف جم الاسرة : ١٤ الاف جم	حتى ١,١ مليون جم	١٥% من اجمال قيمة الوحدة
		اكثر من ١,١ مليون جم وحتى ١,٤ مليون جم	٢٠% من اجمال قيمة الوحدة
متوسطي الدخل ٨%	الاعزب الاعزب : ٤٠ الف جم الاسرة : ٥٠ الاف جم	اكثر من ١,٤ مليون جم وحتى ٢,٥ مليون جم	٢٠% من اجمال قيمة الوحدة



The image features a white, crumpled paper oval shape. In the center of this oval, the words "Thank You!" are written in a dark blue, cursive script. The paper has a realistic texture with various folds and creases, giving it a three-dimensional appearance. The background is a solid, light gray.

*Thank You!*