AL-SABAH
الصباح
الاقتصادية

No. 4276 | الأحد | 21 شوال 1443 هـ | 22 مايو 2022 م | السنة الخامسة عشرة

Alsabah Media www.alsabahpress.com

مع توقعات انخفاض معدل النمو الاقتصادي

«الشال»: مخاطر البورصات العالمية سترتفع.. والأسواق الخليجية ستظل مدعومة بالإيرادات النفطية

419 مليون دينار جملة قيمة تداولات العقود والوكالات العقارية المحلية لشهر أبريل

أوضح تقرير "الشال" الاقتصادي الأسبوعي أن آخر البيانات المتوفرة في وزارة العدل -إدارة التسجيل العقاري والتوثيق- (بعد استبعاد كل من النشاط الحرفي ونظام الشريط الساحلي) تشير إلى ارتفاع في سيولة سوق العقار في أبريل 2022 مقارنة بسيولة مارس 2022، حيث بلغت جملة قيمة تداولات العقود والوكالات لشهر أبريل نحو 419 مليون دينار كويتي، وهي قيمة أعلى بما نسبته 12.7 % عن مستوى سيولة شهر مارس 2022 البالغة نحو 371.9 مليون دينار كويتي، وكذلك أعلى بما نسبته 55.5 % مقارنة مع سيولة أبريل 2021 عندما بلغت السيولة آنذاك نحو 269.4 مليون دينار كويتي.

وتوزعت تداولات أبريل ما بين نحو 393.6 مليون دينار كويتي عقوداً، ونحو 25.3 مليون دينار كويتي وكالات. وبلغ عدد الصفقات العقارية لهذا الشهر 496 صفقة، توزعت ما بين 487 عقوداً و9 وكالات. وحصدت محافظة الأحمدي أعلى عدد من الصفقات بـ 214 صفقة وممثلة بنحو 43.1 % من إجمالي عدد الصفقات العقارية، تليها محافظة حولي بـ 75 صفقة وتمثل نحو 15.1 %، في حين حظيت محافظة الجهراء على أدنى عدد من الصفقات بـ 43 صفقة ممثلة بنحو 8.7 %.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الخاص نحو 170.5 مليون دينار كويتي منخفضة بنحو 27.7- % مقارنة مع مارس 2022، عندما بلغت نحو 235.9 مليون دينار كويتي، وانخفضت نسبة مساهمتها إلى نحو 40.7 % من جملة قيمة تداولات العقار مقارنة بما نسبته 63.4 % في مارس 2022. وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات السكن الخاص خلال آخر 12 شهراً نحو 229.6 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات شهر أبريل 2022 أدنى بما نسبته 25.7- % مقارنة بالمعدل. وانخفض عدد الصفقات لهذا النشاط إلى 339 صفقة مقارنة بـ 552 صفقة في مارس، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الخاص نحو 503 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 427 ألف دينار كويتي في مارس 2022، أي بارتفاع بحدود 17.7 %.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري نحو 85.2 مليون دينار كويتي أي بانخفاض بنحو 26.4- % مقارنة بالشهر السابق (مارس 2022) حين بلغت نحو 115.8 مليون دينار كويتي، وانخفضت مساهمتها من جملة السيولة إلى نحو 20.3 % مقارنة بما نسبته 31.1 % في مارس 2022. وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال 12 شهراً نحو 78.5 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات شهر أبريل أعلى بما نسبته 8.5 % مقارنة بمعدل 12 شهراً. وانخفض عدد صفقاته إلى 107 صفقة مقارنة بـ 127 صفقة في مارس، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري نحو 796 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 911 ألف دينار كويتي في مارس 2022، أي بانخفاض بحدود 12.7- %.

ارتفاع سيولة النشاط التجاري بنسبة 1243.5 % وسيولة نشاط السكن الاستثماري بنسبة 116.4 %

وارتفعت قيمة تداولات النشاط التجاري إلى نحو 161.3 مليون دينار كويتي، أي ارتفعت بنحو 775.4 % مقارنة مع مارس حين بلغت نحو 18.4 مليون دينار كويتي، وارتفعت مساهمته في قيمة التداولات العقارية إلى نحو 38.5 % مقارنة بما نسبته 5 % لمارس. وبلغ معدل قيمة تداولات النشاط التجاري خلال 12 شهراً نحو 31.3 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات شهر أبريل أعلى بنحو 415.7 % عن متوسط آخر 12 شهراً. وبلغ عدد صفقاته 49 صفقة مقابل 6 صفقات لشهر مارس، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لشهر أبريل نحو 3.29 مليون دينار كويتي مقارنة بمعدل مارس والبالغ نحو 3.07 مليون دينار كويتي، أي بارتفاع بحدود 7.2 %. كما تمت صفقة واحدة لنشاط المخازن بقيمة 2 مليون دينار كويتي خلال أبريل، مقارنة بصفقة واحدة لشهر مارس بقيمة 1.85 مليون دينار كويتي.

وعند مقارنة إجمالي تداولات شهر أبريل بمثيلتها للشهر نفسه من السنة الفائتة (أبريل 2021) نلاحظ أنها حققت ارتفاعاً من نحو 269.4 مليون دينار كويتي إلى نحو 419 مليون دينار كويتي، أي بما نسبته 55.5 % كما أسلفنا. وشمل الارتفاع سيولة النشاط التجاري بنسبة 1243.5 % وسيولة نشاط السكن الاستثماري بنسبة 116.4 %، بينما انخفضت سيولة نشاط السكن الخاص بنسبة 21.8- %.

إحصاءات مالية ونقدية - مارس 2022

يذكر بنك الكويت المركزي في نشرته الإحصائية النقدية الشهرية لشهر مارس 2022، والمنشورة على موقعه على الإنترنت، أن رصيد إجمالي أدوات الدين العام المحلي (بما فيها سندات وعمليات التورق منذ أبريل 2016) قد انخفض بما قيمته 550 مليون دينار كويتي ليصبح 500 مليون دينار كويتي في نهاية مارس 2022 مقارنة بمستواه في نهاية مارس 2021، أي ما نسبته نحو 1.1 % من حجم الناتج المحلي الإجمالي المقدر لعام 2021 والبالغ نحو 44.7 مليار دينار كويتي (تقديرات الـ EIU). وبلغ متوسط أسعار الفائدة (العائد) على أدوات الدين العام، لمدة سنة 1.875 %، ولمدة سنتين 2.375 %، ولمدة 3 سنوات 2.500 %، ولمدة 5 سنوات 2.750 %، ولمدة 7 سنوات 2.875 %، ولمدة 10 سنوات 3.000 %. وتستأثر البنوك المحلية بما نسبته 100 % من إجمالي أدوات الدين العام المحلي (100 % في نهاية مارس 2021).

وتذكر نشرة بنك الكويت المركزي أن إجمالي التسهيلات الائتمانية للمقيمين المقدمة من البنوك المحلية في نهاية مارس 2022 قد بلغ نحو 43.658 مليار دينار كويتي، وهو ما يمثل نحو 54.5 % من إجمالي موجودات البنوك المحلية، بارتفاع بلغ نحو 3.487 مليار دينار كويتي أي بنسبة نمو بلغت نحو 8.7 % عما كان عليه في نهاية مارس 2021. وبلغ إجمالي التسهيلات الشخصية نحو 19.971 مليار دينار كويتي، أي ما نسبته نحو 45.7 % من إجمالي التسهيلات الائتمانية (نحو 17.566 مليار دينار كويتي في نهاية مارس 2021) وبنسبة نمو بلغت نحو 13.7 %.

وبلغت قيمة القروض المقسطة ضمنها نحو 14.736 مليار دينار كويتي، أي ما نسبته نحو 73.8 % من إجمالي التسهيلات الشخصية، ونصيب التسهيلات المقدمة لشراء أوراق مالية ضمنها نحو 2.994 مليار دينار كويتي أي ما نسبته نحو 15 % من إجمالي التسهيلات الشخصية، وبلغت قيمة القروض الاستهلاكية نحو 1.847 مليار دينار كويتي. وبلغت التسهيلات الائتمانية لقطاع العقار نحو 9.557 مليار دينار كويتي أي ما نسبته نحو 21.9 % من الإجمالي (نحو 9.281 مليار دينار كويتي في نهاية مارس 2021)، أي أن نحو ثلثي التسهيلات الإئتمانية تمويلات شخصية وعقارية، ولقطاع التجارة نحو 3.122 مليار دينار كويتي أي ما نسبته نحو 7.2 % (نحو 3.210 مليار دينار كويتي في نهاية مارس 2021)، ولقطاع الصناعة نحو 2.413 مليار دينار كويتي أي ما نسبته نحو 5.5 % (نحو 2.147 مليار دينار كويتي في نهاية مارس 2021)، ولقطاع المقاولات نحو 1.922 مليار دينار كويتي أي ما نسبته نحو 4.4 % (نحو 1.919 مليار دينار كويتي في نهاية مارس 2021)، ولقطاع المؤسسات المالية -غير البنوك- نحو 1.040 مليار دينار كويتي أي ما نسبته نحو 2.4 % (نحو 944 مليون دينار كويتي في نهاية مارس 2021).

وتشير النشرة أيضاً، إلى أن إجمالي الودائع لدى البنوك المحلية قد بلغ نحو 45.996 مليار دينار كويتي، وهو ما يمثل نحو 57.4 % من إجمالي مطلوبات البنوك المحلية، بارتفاع بلغ نحو 2.112 مليار دينار كويتي عما كان عليه في نهاية مارس 2021 أي بنسبة نمو بلغت نحو 4.8 %، نتيجة انخفاض قيمة ودائع القطاع العام بنحو 99.5 مليون دينار كويتي، مقابل ارتفاع قيمة ودائع القطاع الخاص بنحو 2.211 مليار دينار كويتي. ويخص عملاء القطاع الخاص من تلك الودائع بالتعريف الشامل، أي شاملاً المؤسسات الكبرى، مثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية -لا يشمل الحكومة- نحو 38.808 مليار دينار كويتي أي ما نسبته نحو 84.4 %، ونصيب ودائع عملاء القطاع الخاص بالدينار الكويتي منها نحو 36.384 مليار دينار كويتي أي ما نسبته نحو 93.8 %، وما يعادل نحو 2.423 مليار دينار كويتي بالعملات الأجنبية لعملاء القطاع الخاص أيضاً.

أما بالنسبة إلى متوسط أسعار الفائدة على ودائع العملاء لأجل، بكل من الدينار الكويتي والدولار الأمريكي مقارنة بنهاية مارس 2021، فتذكر النشرة أن الفرق في متوسط أسعار الفائدة على ودائع العملاء لأجل مازال لصالح الدينار الكويتي في نهاية الفترتين. حيث بلغ الفرق نحو 0.780 نقطة لودائع شهر واحد، ونحو 0.754 نقطة لودائع 3 أشهر، ونحو 0.735 نقطة لودائع 6 أشهر، ونحو 0.670 نقطة لودائع 12 شهراً، بينما كان ذلك الفرق في نهاية مارس 2021 نحو 0.728 نقطة لودائع شهر واحد، ونحو 0.791 نقطة لودائع 3 أشهر، ونحو 0.843 نقطة لودائع 6 أشهر، ونحو 0.880 نقطة لودائع 12 شهراً. وبلغ المتوسط الشهري لسعر صرف الدينار الكويتي في مارس 2022 مقابل الدولار الأمريكي نحو 303.850 فلساً كويتياً لكل دولار أمريكي، بارتفاع بلغ نحو 0.6 % مقارنة بالمتوسط الشهري لمارس 2021 عندما بلغ نحو 302.070 فلساً كويتياً لكل دولار أمريكي.

رسم بياني توضيحي لمؤشرات بنك بيت التمويل

مؤشرات لأداء البورصات - واقع واحتمال

في الاقتصادات التقليدية، سواء كانت ناضجة أو ناشئة، حركة مؤشرات بورصاتها تعكس حقيقة وضع اقتصادها، لذلك، يمثل أداء تلك البورصات مرآة عاكسة لتلك الأوضاع، فرواج تلك البورصات يستمد زخمه من رواج تلك الاقتصادات، والعكس صحيح. في الوقت الراهن، هناك واقع استثنائي، فالأزمات الكبرى المتلاحقة منذ عام 2008، فرضت على تلك الدول تبني حقبة طويلة من سياسات الفائدة الصفرية لمنع انتقال تداعيات تلك الأزمات إلى الاقتصاد الحقيقي، نتيجته كانت توفر الأموال الرخيصة ما دفع بالمستثمرين إلى توجيهها إلى البورصات ما أدى إلى رفع الأسعار إلى مستويات قياسية، لا يبررها واقع أداء تلك الاقتصادات، ولا واقع أداء ومخاطر الشركات المدرجة في بورصاتها.

ومع الأزمة الأوكرانية، والارتفاع الشديد في أسعار الوقود والمواد الغذائية وانعكاساتهما على مستويات التضخم، توقفت خيارات استمرار توسع السياسات النقدية، وهو توقف كان مستحقاً حتى قبلها، وبات تشددها ضرورة لكبح التضخم الذي يعني استمراره إصابة شديدة وطويلة الأمد لأداء تلك الاقتصادات، أو تكرار أزمة عام 2008، وحتى أكثر قسوة. وإلى جانب وقف سياسات التيسير الكمي، أصبح رفع أسعار الفائدة إجراء قسري، وأصبحت المعضلة هي في قرار حجم وسرعة ذلك الإجراء، ووقعت البنوك المركزية أمام أكبر تحدي لها منذ عقود، وهو سلامة المواءمة ما بين الحاجة إلى مستوى مرتفع لأسعار الفائدة لكبح التضخم، وأثر ارتفاع الفائدة السلبي على نمو الاقتصاد.

رصيد إجمالي أدوات الدين العام المحلي ينخفض إلى 500 مليون دينار في نهاية مارس 2022

ولسنا في هذه الفقرة بصدد تحليل أثر السياسات النقدية المتوقعة على أداء الاقتصادات الكلية، وإنما سوف ينحصر اهتمامنا على أداء البورصات المحتمل، ونتوقعه سلبياً، بدرجة أقل إذا انحازت السياسات النقدية إلى إعطاء الأولوية للنمو الاقتصادي، ويصبح أكبر إن أعطت الأولوية لكبح التضخم. ظهر ذلك التأثير السلبي على أداء معظم البورصات الناضجة والناشئة ما بين نهاية العام الفائت ونهاية أبريل، حيث خسر مؤشر السوق الصيني نحو 16.3- %، وخسر مؤشر "داكس" الألماني 11.2- %، وخسر مؤشر "داو جونز" 9.8- %، ومؤشر "كاك" الفرنسي 8.7- %، و"نيكاي" الياباني نحو 6.8- %. ويبدو أن الأثر النفسي انتقل متأخراً بأداء البورصات الخليجية إلى السالب في شهر مايو الجاري وحتى تاريخ 18 منه، خلال تلك الفترة، فقد المؤشر السعودي 7.4- % ومؤشر أبوظبي 1.7- % ومؤشر دبي 6.7- % ومؤشر قطر 4.2- %.

وحتى تاريخ 18/05/2022، فقد مؤشر السوق الأول في بورصة كويت نحو 5.2- % أسوة ببورصات الخليج الأخرى، ويبدو من تحليل سلوك المستثمرين في بورصة الكويت، أن الضغط السلبي على الأسعار جاء من المستثمر المحلي. إذ تشير الأرقام إلى أن ملكية الأجانب في ذلك السوق بلغت نحو 16.86 % كما في 5 مايو الجاري، وبلغت في 12 مايو نحو 16.78 %، وبلغت في 18 مايو نحو 16.83 %، ما يعني أنها ظلت ثابتة خلال الأسابيع الثلاثة الأولى من الشهر الحالي، ولم تتبع ما حدث في الأسواق الناضجة والناشئة.

ونعتقد أن مخاطر البورصات بشكل عام سوف ترتفع، وقود القلق، هو التضخم، وتوقعات انخفاض معدل النمو الاقتصادي، وارتفاع مستويات الديون السيادية والأخرى إلى أرقام قياسية، والمستويات المرتفعة دون مبرر لأسعار الأصول المالية، إضافة إلى مخاوف تداعيات الحرب على أوكرانيا. وتتأرجح المخاطر ما بين حدها الأدنى، أي هبوط ملحوظ لمؤشرات البورصات ولكن تدريجي وآمن، وما بين هبوط كبير إن تحققت السيناريوهات السيئة، والمقصود هنا زيادة كبيرة وسريعة لأسعار الفائدة وإطالة وربما توسع الحرب الأوكرانية، والإصابة للبورصات الناضجة والناشئة نتوقعها الأكبر، بينما تظل أسواق الإقليم في وضع أفضل يدعمها الارتفاع الكبير في الإيرادات النفطية.

نتائج بيت التمويل الكويتي

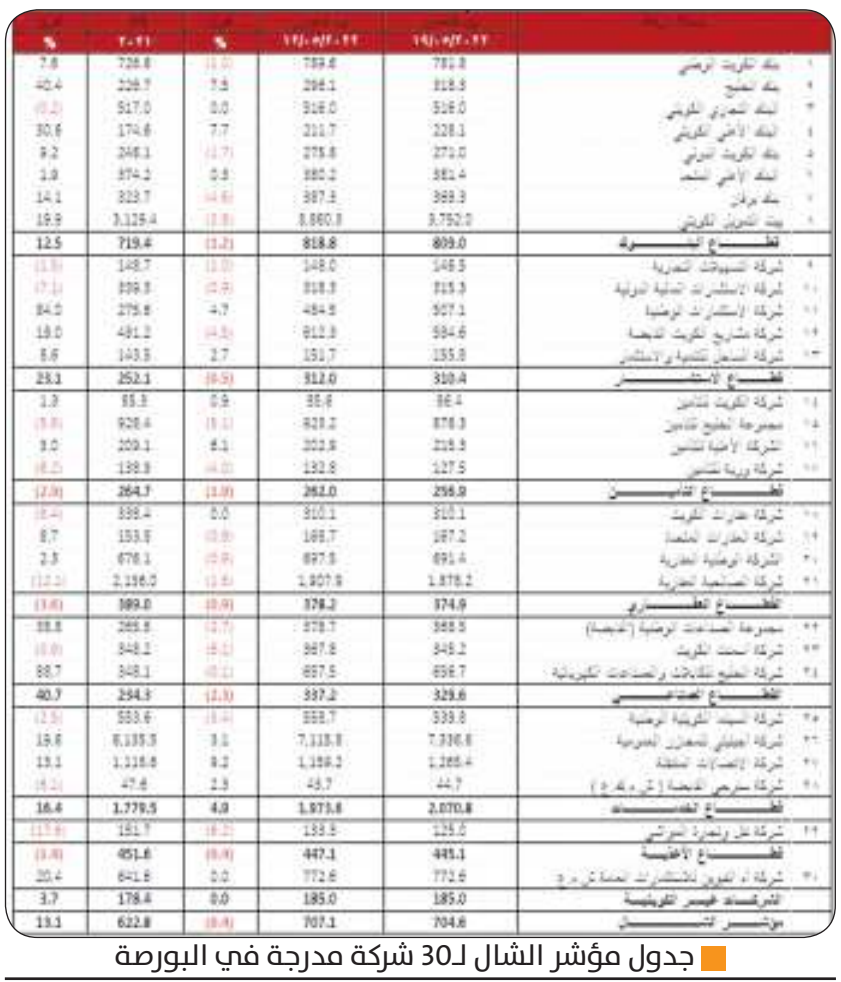
أعلن بيت التمويل الكويتي نتائج أعماله للربع الأول من العام الحالي، والتي تشير إلى أن صافي أرباح البنك)بعد خصم الضرائب(بلغ نحو 87.1 مليون دينار كويتي، بارتفاع بلغ نحو 25.7 مليون دينار كويتي أي ما نسبته 41.9 %، مقارنة بنحو 61.4 مليون دينار كويتي للفترة ذاتها من عام 2021. ويعزى هذا الارتفاع في مستوى الأرباح الصافية، إلى ارتفاع إجمالي الربح التشغيلي مقابل انخفاض جملة المخصصات. إذ ارتفع الربح التشغيلي للبنك (قبل خصم المخصصات) بنحو 20.6 مليون دينار كويتي أي بنسبة 16.2 %، فيما انخفضت جملة المخصصات بنحو 15.7 مليون دينار كويتي أو بنسبة 28 %، وخصم من ارتفاع قيمة الأرباح ارتفاع الضرائب بنحو 10.6 مليون دينار كويتي أو بنحو 104.7 %.

وفي التفاصيل، ارتفع إجمالي الإيرادات التشغيلية بنحو 24.8 مليون دينار كويتي أي نحو 12.2 %، وصولاً إلى نحو 228.2 مليون دينار كويتي مقارنة بما قيمته 203.4 مليون دينار كويتي للفترة نفسها من العام السابق. وجاء ذلك نتيجة ارتفاع بند صافي أرباح التعامل بالعملات الأجنبية بنحو 15.1 مليون دينار كويتي أو بنسبة 78.4 %، وصولاً إلى نحو 34.3 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 19.2 مليون دينار كويتي. وارتفع بند صافي إيرادات التمويل بنحو 5.4 مليون دينار كويتي وبنسبة 3.5 %، وصولاً إلى نحو 159 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 153.6 مليون دينار كويتي.

ومن جهة أخرى، ارتفع إجمالي المصروفات التشغيلية بنحو 4.2 مليون دينار كويتي أو نحو 5.5 %، أي من نحو 75.8 مليون دينار كويتي إلى نحو 79.9 مليون دينار كويتي، وجاء نتيجة ارتفاع بندي تكاليف موظفين ومصروفات عمومية وإدارية بما مجمله 5.6 مليون دينار كويتي، مقابل انخفاض بند استهلاك وإطفاء بنحو 1.4 مليون دينار كويتي. وبلغت نسبة إجمالي المصروفات التشغيلية إلى إجمالي الإيرادات التشغيلية نحو 35.0 % بعد أن كانت نحو 37.3 % خلال الفترة ذاتها من عام 2021. وانخفض إجمالي المخصصات بنحو 15.7 مليون دينار كويتي وبنسبة 28 % كما أسلفنا، وصولاً إلى نحو 40.4 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 56.1 مليون دينار كويتي. وجميع ما تم ذكره يفسر ارتفاع هامش صافي الربح، إلى نحو 37.8 % مقارنة بنحو 27.3 % للفترة نفسها من العام السابق.

وارتفع إجمالي موجودات البنك بما قيمته 375.3 مليون دينار كويتي وبنسبة 1.7 %، ليصل إلى نحو 22.164 مليار دينار كويتي مقابل 21.788 مليار دينار كويتي في نهاية عام 2021، وارتفع بنحو 945.1 مليون دينار كويتي أي بنسبة 4.5 %، حين بلغ نحو 21.218 مليار دينار كويتي عند المقارنة مع الفترة نفسها من العام السابق. وارتفع بند مدينو تمويل بنحو 496.5 مليون دينار كويتي أي ما نسبته 4.4 %، وصولاً إلى نحو 11.852 مليار دينار كويتي (53.5 % من إجمالي الموجودات) مقارنة بنحو 11.355 مليار دينار كويتي (52.1 % من إجمالي الموجودات) في نهاية عام 2021، وارتفع بنحو 982.3 مليون دينار كويتي أي بنسبة 9 %، مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق حين بلغ آنذاك نحو 10.870 مليار دينار كويتي (51.2 % من إجمالي الموجودات). وبلغت نسبة إجمالي مدينو تمويل إلى إجمالي حسابات المودعين نحو 75.1 % مقارنة بنحو 71.0 %. بينما انخفض بند نقد وأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية بنحو 335.2 مليون دينار كويتي أو بنحو 14.4 %، وصولاً إلى نحو 1.990 مليار دينار كويتي (9 % من إجمالي الموجودات) مقارنة بنحو 2.325 مليار دينار كويتي في نهاية عام 2021 (10.7 % من إجمالي الموجودات)، وانخفض بنحو 1.024 مليار دينار كويتي أو بنحو 34 % مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق حين بلغ نحو 3.014 مليار دينار كويتي (14.2 % من إجمالي الموجودات).

وتشير الأرقام إلى أن مطلوبات البنك (من غير احتساب حقوق الملكية) سجلت ارتفاعاً بلغت قيمته 452.2 مليون دينار كويتي ونسبته 2.3 %، لتصل إلى 19.933 مليار دينار كويتي بعد أن كانت عند نحو 19.481 مليار دينار كويتي في نهاية عام 2021، وارتفعت بنحو 740.2 مليون دينار كويتي أو بنحو 3.9 %، عند المقارنة مع الفترة ذاتها من العام السابق حين بلغت آنذاك نحو 19.193 مليار دينار كويتي. وبلغت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات نحو 89.9 % بعد أن كانت نحو 90.5 %.



جدول مؤشر الشال لـ30 شركة مدرجة في البورصة