AL-SABAH
الصباح
الاقتصادية

No. 4299 | الجمعة | 18 ذي القعدة 1443 هـ | 17 يونيو 2022 م | السنة الخامسة عشرة

www.alsabahpress.com Alsabah Media

السيولة الأسبوعية تتجاوز 311 مليون دينار

المؤشرات تحافظ على ارتفاعها ..و«العام» يصعد 13.13 نقطة

ارتفعت بورصة الكويت في مستهل تعاملات أمس الخميس؛ لتتفاعل بشكل إيجابي مع قرار رفع سعر الفائدة، الذي صدر في وقت متأخر أمس الأول.

وأغلقت البورصة تعاملاتها على ارتفاع مؤشر السوق العام 13.13 نقطة ليبلغ مستوى 7413.83 نقطة بنسبة ارتفاع بلغت 0.18 في المئة.

وتم تداول 245.2 مليون سهم عبر 12488 صفقة نقدية بقيمة 98.8 مليون دينار كويتي (نحو 355.6 مليون دولار أمريكي).

وانخفض مؤشر السوق الرئيسي 7.07 نقطة ليبلغ مستوى 5761.9 نقطة بنسبة انخفاض بلغت 0.12 في المئة عبر تداول 94.8 مليون سهم من خلال 4860 صفقة نقدية بقيمة 11.7 مليون دينار (نحو 42.17 مليون دولار).

وارتفع مؤشر السوق الأول 21.4 نقطة ليبلغ مستوى 8218.04 بنسبة ارتفاع بلغت 0ر26 في المئة عبر تداول 150.3 مليون سهم في 7628 صفقة بقيمة 87.15 مليون دينار (نحو 313.7 مليون دولار).

في موازاة ذلك انخفض مؤشر (رئيسي 50) 26.5 نقطة ليبلغ مستوى 6003.96 نقطة بنسبة انخفاض بلغت 0.44 في المئة عبر تداول 85.4 مليون سهم من خلال 3971 صفقة نقدية بقيمة 10.5 مليون دينار (نحو 37.8 مليون دولار).

وكانت شركات (بيت الطاقة) و(تمدين أ) و(أسس) و(التعمير) الأكثر ارتفاعا أما شركات (بيتك) و(وطني) و(أهلي متحد) و(أجيليتي) فكانت الأكثر تداولا لناحية القيمة في حين كانت شركات (فنادق) و(وثاق) و(امتيازات) و(السورية) الأكثر انخفاضا.

البورصة تتفاعل مع قرار «المركزي»

الأداء الأسبوعي

تراجعت بورصة الكويت في الأسبوع الثاني من يونيو وسط صعود حركة التداولات على مستوى الأحجام والقيم.

وسجل المؤشر الرئيسي هذا الأسبوع تراجعاً بنسبة 2.49 في المئة عند مستوى 5761.90 نقطة، مقابل 5908.79 نقطة إقفال الأسبوع الماضي، بخسائر بلغت 146.89 نقطة.

كما تراجع «رئيسي 50» بحوالي 3.09 في المئة بإقفاله عند مستوى 6003.96 نقطة بخسائر بلغت 191.59 نقطة، مقارنة بإقفال الأسبوع الماضي عند 6195.55 نقطة.

وهبط السوق الأول 2.59 في المئة وصولا إلى النقطة 8218.04 خاسراً 218.85 نقطة، مقارنة بإقفال الأسبوع السابق عند مستوى 8436.89 نقطة.

وجاءت المحصلة الإجمالية الأسبوعية للمؤشر العام سلبية بتراجع قدره 2.57 في المئة، أو ما يُعادل 195.59 نقطة بإقفاله عند النقطة 7413.83، مقارنة بإقفال الأسبوع السابق عند مستوى 7609.42 نقطة.

الجدير بالذكر، أن البورصة شهدت تباينا في آخر جلسات الأسبوع، الخميس، حيث ارتفع المؤشران العام والأول بنسبة 0.18 في المئة و0.26 في المئة على التوالي، فيما تراجع المؤشران الرئيسي و«رئيسي 50» بنحو 0.12 في المئة و0.44 في المئة على الترتيب.

السيولة الأسبوعية

وبلغ إجمالي حجم تداولات بورصة الكويت خلال الأسبوع 921.74 مليون سهم بارتفاع نسبته 6.9 في المئة مقارنة بتداولات الأسبوع الماضي البالغة 862.34 مليون سهم.

كما زادت سيولة البورصة خلال فترات المقارنة بنحو 26.3 في المئة، لتصل إلى 311.63 مليون دينار، مقارنة مع 246.79 مليون دينار في الأسبوع السابق.

وبلغ عدد الصفقات الإجمالية خلال الأسبوع 58.694 ألف صفقة، بالمقارنة مع 60.531 ألف صفقة في الأسبوع السابق، بانخفاض نسبته 3 في المئة.

«المركزي» يقرر رفع سعر الخصم ربع نقطة مئوية

انفوغرافيك توضيحي

صرّح محافظ بنك الكويت المركزي باسل أحمد الهارون بأن مجلس إدارة بنك الكويت المركزي قرر رفع سعر الخصم بواقع ربع نقطة مئوية من 2.00 في المئة إلى 2.25 في المئة وذلك ابتداءً من16 يونيو 2022.

كما تقرر إجراء تعديل بنسب متفاوتة في أسعار التدخل في السوق النقدي المطبقة حاليًا على جميع آجال هيكل سعر الفائدة، ويشمل ذلك عمليات إعادة الشراء (الريبو)، وسندات وتورق بنك الكويت المركزي، ونظام قبول الودائع لأجل، وأدوات التدخل المباشر، بالإضافة إلى أدوات الدين العام.

ويأتي قرار بنك الكويت المركزي في ضوء متابعته المستمرة لمستجدات الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية والتطورات الجيوسياسية وأثرها على الارتفاعات في معدلات التضخم العالمية الناجمة عن ارتفاع أسعار الطاقة، وأسعار السلع، والاضطرابات في سلاسل التوريد، وهي مصدر أساسي للتضخم المستورد، والذي ينعكس في الرقم القياسي لأسعار المستهلك في دولة الكويت، وذلك في ضوء خاصية انفتاح الاقتصاد الكويتي على العالم الخارجي واعتماده على الاستيراد في تلبية جزء كبير من احتياجاته السلعية.

وبيّن المحافظ بأن قرارات بنك الكويت المركزي بشأن خفض أو رفع أسعار الفائدة ترتكز على متابعة البيانات والمعلومات الاقتصادية المحلية والعالمية، بالإضافة إلى اعتبارات السياسة النقدية لبنك الكويت المركزي التي تستهدف توجيه سعر الفائدة بما يعزز البيئة الداعمة للنمو الاقتصادي، وبشكل خاص الناتج المحلي للقطاعات غير النفطية، والأخذ بعين الاعتبار علاقة الاقتصاد الكويتي بالعالم الخارجي وما يتطلبه ذلك من متابعة حركة أسعار الفائدة العالمية من أجل تحديد المستوى المناسب لسعر الفائدة بما يساهم في تعزيز النمو في ودائع القطاع الخاص بالدينار التي تشكل أحد الروافد الأساسية لتمويل قطاعات الاقتصاد الوطني.

وأوضح المحافظ بأنه روعي في اتخاذ القرار مختلف العوامل المؤثرة في الرقم القياسي لأسعار المستهلك لتحديد وتقييم العوامل التي تشكل جوانب ضغط على هذه الأسعار. كما يأخذ البنك المركزي بعين الاعتبار المصادر المحلية التي تؤثر في معدلات التضخم ومنها العوامل النقدية التي تغذي الطلب المحلي الكلي.

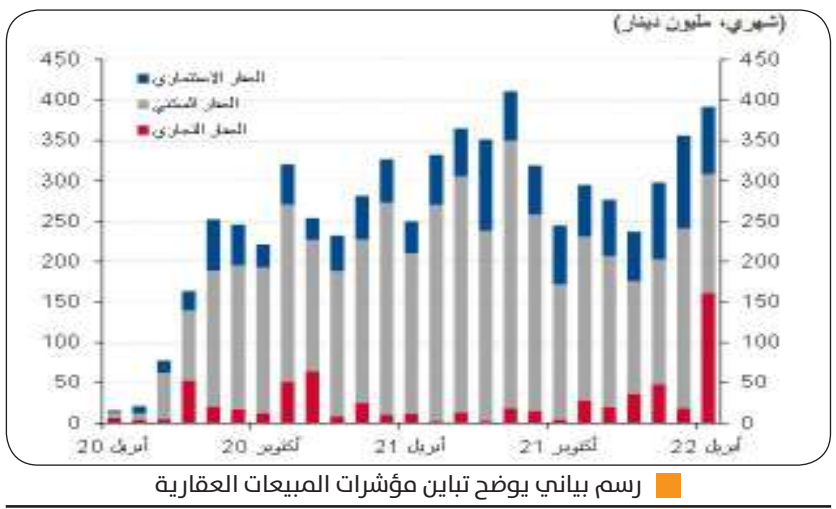
واختتم المحافظ تصريحه مؤكدًا بأن بنك الكويت المركزي سيواصل متابعته الحثيثة لتطورات الأوضاع الاقتصادية والنقدية ومستجداتها على الصعيدين المحلي والعالمي للتحرك لاستخدام مختلف الأدوات المتاحة للسياسة النقدية بما يضمن ترسيخ دعائم الاستقرار النقدي والاستقرار المالي في دولة الكويت.

في ظل تحول وجهة المشترين نحو القطاع الاستثماري

«الوطني»: قيمة المبيعات العقارية المحلية ترتفع إلى 891 مليون دينار خلال الربع الأول

أوضح تقرير اقتصادي متخصص لـ«الوطني» أن قيمة المبيعات العقارية ارتفعت إلى 891 مليون دينار في الربع الأول من عام 2022، بنمو بلغت نسبته 9.2 في المئة على أساس ربع سنوي وبنسبة 6.1 في المئة على أساس سنوي، على خلفية تحسن نشاط القطاعين الاستثماري والتجاري بصفة رئيسية، إذ استمر القطاعان في إظهار مؤشرات على التعافي بعد فترة طويلة من الأداء المتواضع. وامتد هذا الاتجاه حتى أبريل، إذ وصلت قيمة المبيعات إلى أعلى مستوياتها المسجلة في ثمانية أشهر لتبلغ 391 مليون دينار (10+ في المئة على أساس شهري، 57+ في المئة على أساس سنوي)، مع استمرار القطاعين التجاري والاستثماري في القيام بدور المحرك الرئيسي للسوق. وبالإضافة إلى تزايد أحجام المبيعات غير السكنية بشكل ملحوظ، كانت دلالات ارتفاع أسعار القطاع الاستثماري من أبرز العوامل الرئيسية التي ساهمت في زيادة المبيعات الإجمالية. وقد يكون هذا الأداء مدعوماً بتحسن الآفاق الاقتصادية إضافة إلى انخفاض تقييمات القطاع السكني.

أما بالنسبة للتوجهات المستقبلية، فمن المقرر ان تساهم التوقعات الاقتصادية الإيجابية وتحسن وتيرة النشاط التجاري في تمهيد الطريق لتحقيق انتعاش مستدام في القطاعين التجاري والاستثماري، والذي نتوقع أن يكونا المحرك الرئيسي لقطاع العقار في عام 2022. وفي المقابل، فان القطاع السكني، وبعد المكاسب التي حققها في عام 2021، قد تتراجع وتيرة نموه هذا العام بناءً على ما رصدناه في الآونة الأخيرة. إلا انه من غير المرجح أن يكون هناك انخفاض ملموس في أسعار العقارات السكنية، في ظل غياب الإصلاحات الحيوية وظهور إمدادات جديدة بأحجام هائلة من المنازل أو الأراضي لمعالجة النقص المستمر الذي يتعرض له المواطنين في السوق السكني.



رسم بياني يوضح تباين مؤشرات المبيعات العقارية

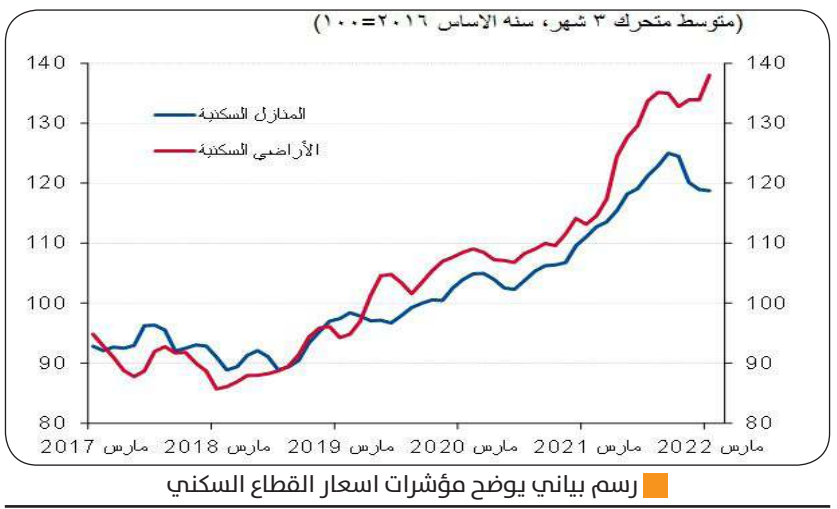
استمرار تراجع مبيعات القطاع السكني

تراجعت مبيعات القطاع السكني بنسبة 7 في المئة على أساس ربع سنوي وبنسبة 20 في المئة على أساس سنوي لتبلغ 517 مليون دينار في الربع الأول من عام 2022، لتسجل بذلك أدنى معدل نمو على أساس ربع سنوي منذ الربع الثالث من عام 2020. واستمر هذا الاتجاه خلال شهر أبريل، إذ سجلت المبيعات تراجعاً نسبياً بقيمة 147 مليون دينار. ويعزى انخفاض المبيعات إلى تراجع عدد الصفقات، وقد يكون ذلك انعكاساً للارتفاع الملحوظ الذي شهدته أسعار المنازل والأراضي السكنية والتي وصلت إلى مستويات قياسية. وقد استمر كل من مؤشري أسعار المنازل والأراضي في تسجيل مكاسب سنوية قوية في مارس (7+ في المئة على أساس سنوي و22+ في المئة على أساس سنوي، على التوالي)، على الرغم من أن ضغوط الأسعار على أساس شهري وربع سنوي كانت أكثر تبايناً – مع انخفاض أسعار المنازل بنسبة 4.7 في المئة على أساس ربع سنوي وارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 3.9 في المئة على أساس ربع سنوي. ومع استمرار تعافي الاقتصاد وتلاشي المخاطر المرتبطة بجائحة كوفيد-19، يبدو أن الطلب على القطاع السكني، الذي يحظى عادةً بالأفضلية لمرونته في الأوقات العصيبة، وبفضل قوة الأسس الاقتصادية التي يستند إليها، قد تراجع لصالح القطاعات الأخرى، التي تتميز بتقييمات أكثر جاذبية مع إمكانية ارتفاعها على خلفية الانتعاش الاقتصادي. كما قد يتأثر القطاع السكني بارتفاع تكاليف التشييد والعمالة، مع تضاعف بعض المعدلات تقريباً منذ بداية العام.

إضافة لذلك، قد تتراجع عمليات المضاربة نتيجة لزيادة رسوم الوكالات العقارية التي كانت محددة في السابق بمبلغ 500 دينار (أو 250 دينار للعقارات التي تقل أسعارها عن 100 ألف دينار)، بمعدل 0.5 في المئة من قيمة الصفقة.

إلا انه على الرغم من ذلك، من المقرر أن تظل أسعار العقارات السكنية مرتفعة في ظل غياب الإصلاحات وزيادة المعروض من الوحدات، لكنها قد تشهد وتيرة ارتفاع أقل هذا العام نظرا للنمو الاستثنائي الذي شهدته في عام 2021 وارتفاع أسعار الفائدة، التي يتوقع ارتفاعها بشكل ملحوظ في عام 2022 تماشياً مع تشديد مجلس الاحتياطي الفيدرالي لسياساته النقدية، مما قد يحد من الطلب على الائتمان والعقارات. من جهة أخرى، فإن استقالة مجلس الوزراء في أبريل الماضي، وحالة عدم اليقين قد يؤخر إقرار إصلاحات جوهرية بما في ذلك قانون الرهن العقاري المرتقب، إذ ان إقرار مشروع هذا القانون، إلى جانب زيادة رأس مال بنك الائتمان الكويتي بقيمة 300 مليون دينار في يناير (طلب مجلس الأمة بمبلغ 700 مليون دينار للحد من قيود السيولة) – وهو الجهة الحكومية المسؤولة عن صرف القروض السكنية – قد يساهم في تحسين الوصول إلى التمويل وتوزيعه، مقابل زيادة الطلب. إلا انه بدون زيادة المعروض من المساكن، قد تؤدي تلك الإجراءات إلى زيادة معدل تضخم أسعار العقارات السكنية.

وتبقى القدرة على الشراء من أبرز المشاكل، إذ لا يتناسب ارتفاع أسعار العقارات السكنية مع دخل المواطن العادي. وعلى الرغم من توسع المشاريع الإسكانية سواء المخطط لها أو قيد التنفيذ (حوالي 10 مشاريع) من قبل الهيئة العامة للرعاية السكنية، إلا أن هناك عدداً كبيراً من الطلبات المتراكمة للحصول على إسكان حكومي يقدر بنحو 94 ألف طلب كما في عام 2021، ومع استمرار الطلب الجديد على المساكن في تجاوز المعروض، تتزايد الضغوط كل عام. لذلك، من المرجح استمرار تحدي نقص العقار السكني الأمر الذي يتطلب المزيد من المبادرات من أجل التوصل إلى حل جذري.



رسم بياني يوضح مؤشرات اسعار القطاع السكني

انتعاش عدد الصفقات يعزز مبيعات القطاع الاستثماري إلى مستويات ما قبل الجائحة

بلغ إجمالي مبيعات قطاع الاستثمار 272 مليون دينار في الربع الأول من عام 2022 (31+ في المئة على أساس ربع سنوي، 79+ في المئة على أساس سنوي). وتعادل تلك القيمة المتوسط الربع سنوي في فترة ما قبل الجائحة الذي بلغ حينئذ 279 مليون دينار (في العام 2019) – مما يعكس تعافي شبه كامل. ودعم نمو المبيعات في الربع الأول تزايد أحجام الصفقات (6+ في المئة على أساس ربع سنوي، + 16 في المئة على أساس سنوي)، الأمر الذي قد يكون مدفوعاً بتزايد فجوة التقييم مع القطاع السكني، وتحسن الآفاق الاقتصادية. وفي واقع الأمر، تشير الدلائل المستمدة من عنصر الإيجارات ضمن مؤشر أسعار المستهلكين، والتي اتجهت نحو الارتفاع في النصف الثاني من عام 2021، لثبات الإيجارات.

وامتداداً للمكاسب التي شهدها القطاع الاستثماري في الربع السابق، ارتفعت أسعار القطاع في المتوسط بنسبة 3 في المئة على أساس ربع سنوي و2.2 في المئة على أساس سنوي في مارس على خلفية تزايد الطلب، ما يمثل تحولاً هاماً للغاية نظراً لظهوره بعد فترة طويلة من ضعف الأداء منذ عام 2015، والتي اتسمت بفائض المعروض وانخفاض الأسعار. وفي أبريل، تراجعت المبيعات والصفقات بنسبة 28 في المئة على أساس شهري و16 في المئة على أساس شهري على التوالي، فيما يعد أدنى المستويات المسجلة منذ يناير، إلا انها ظلت قوية مقارنة بالمستويات الشهرية لعام 2021. ولكن على الرغم من ذلك، قد تساهم بعض العوامل المعاكسة في عرقلة الانتعاش المستدام لهذا القطاع، بما في ذلك زيادة العرض بصفة مستمرة، والاعتماد على طلب الوافدين غير المستقر نسبياً، والتفاوت الكبير في الرسوم مقارنة بالقطاع السكني، وارتفاع أسعار الفائدة. ومن شأن الإصلاحات الهادفة إلى تعزيز الطلب على الشقق أن توفر بعض الدعم للقطاع الاستثماري، بما في ذلك على سبيل المثال معالجة التباين في رسوم المرافق بين القطاعات، أو تثبيط الإيجار في المناطق السكنية، أو رفع تكلفة تعدد ملكية المنازل أو الأراضي من خلال الضرائب والرسوم مما قد يحفز ملكية الشقق مقارنة بالمساكن.

ارتفاع مبيعات القطاع التجاري

واصلت مبيعات القطاع التجاري نموها في الربع الأول من عام 2022، إذ قفزت بنسبة 95 في المئة على أساس ربع سنوي و128 في المئة على أساس سنوي لتصل إلى 102 مليون دينار، لتسجل أعلى وتيرة نمو منذ الربع الرابع من عام 2020 ويعكس تعافي الأداء إلى حد ما بدء العودة إلى مستويات ما قبل الجائحة. وجاء ارتفاع المبيعات على الرغم من انخفاض حجم الصفقات، إذ يعكس ارتفاع متوسط حجم الصفقات مدى كبر حجمها. ويشمل ذلك عقار بمساحة 945 متر مربع في القبلة تم بيعه بمبلغ 10 ملايين دينار، وآخر بمساحة 4300 متر مربع في حولي بيع مقابل 10 ملايين دينار وآخر بمساحة 1260 متر مربع في المرقاب مقابل 30 مليون دينار. كما قفزت المبيعات الشهرية في أبريل إلى مستوى قياسي بلغت قيمته 161 مليون دينار، وقد يكون هذا حدثاً استثنائياً لن يتكرر على خلفية تزايد عروض الأراضي التجارية الكبيرة في منطقة صباح الأحمد الساحلية، مما أدى إلى رفع عدد الصفقات بمعدل سبعة أضعاف (على أساس سنوي) إلى 49 صفقة، وهو الأعلى منذ يوليو 2019. وعلى الرغم من أنه من المتوقع ان يتراجع النشاط عن هذا المستوى الاستثنائي، إلا ان القطاع قد يواصل تعافيه تدريجياً بالاتساق مع تحسن أنشطة الأعمال.