

مقارنة بيونيو من العام نفسه وبعد استبعاد كل من النشاط الحرفي ونظام الشريط الساحلي

«الشال» ارتفاع في سيولة سوق العقار خلال يوليو 2017

■ زادت قيمة

تداولات نشاط السكن

الاستثماري إلى 72.8

مليون دينار

قال تقرير الشال في بيانه الأسبوعي إن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أشارت إلى ارتفاع في سيولة سوق العقار خلال يوليو 2017، مقارنة بسبولة يونيو 2017. وأشار «الشال» إلى أن تداولات يوليو 2017 توزعت ما بين نحو 163.3 مليون دينار ، عבודה، ونحو 26.9 مليون دينار. وأكد «الشال» أن قيمة تداولات نشاط السكن الخاص نحو 101.9 مليون دينار منخفضة بنحو 11.4% مقارنة مع يونيو 2017، عندما بلغت نحو 115 مليون دينار كويتي، وتمثل ما نسبته 53.6% من جملة قيمة تداولات العقار مقارنة بما نسبته 64.7% في يونيو 2017.

1 – سوق العقار المحلي – يوليو 2017

تشير آخر البيانات للمؤفرة في وزارة العدل –إدارة التسجيل العقاري والتوثيق– (بعد استبعاد كل من النشاط الحرفي ونظام الشريط الساحلي) إلى ارتفاع في سيولة سوق العقار، خلال يوليو 2017، مقارنة بسبولة يونيو 2017، حيث بلغت جملة قيمة تداولات العقود والوكالات نحو 190.2 مليون دينار كويتي، وهي قيمة أعلى بما نسبته 7% عن مثيلتها في يونيو 2017، البالغة 177.7 مليون دينار كويتي، بينما ارتفعت بما نسبته 26.8% مقارنة مع يوليو 2016.

وتوزعت تداولات يوليو 2017 ما بين نحو 163.3 مليون دينار كويتي، عבודה، ونحو 26.9 مليون دينار كويتي، وكالات، في حين بلغ عدد الصفقات العقارية لهذا الشهر 430 صفقة، توزعت ما بين 373 عقودا و 57 وكالات، وحصدت محافظتي مارك الكبير والأحمدي على أعلى نسبة في عدد الصفقات العقارية والبالغة 116 صفقة لكل منهما، ومסתة بنحو 27% من إجمالي عدد الصفقات العقارية، تلتهما محافظة حولي بـ 58 صفقة أو نحو 13.5%، في حين حصلت محافظة الفروانية على أدنى عدد من التداولات بـ 39 صفقة أو بنحو 9.1% من الإجمالي.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الخاص نحو 101.9 مليون دينار كويتي منخفضة بنحو 11.4% مقارنة مع يونيو 2017، عندما بلغت نحو 115 مليون دينار كويتي، وتمثل ما نسبته 53.6% من جملة قيمة تداولات العقار مقارنة بما نسبته 64.7% في يونيو 2017، وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات السكن الخاص خلال 12 شهرا نحو 103.2 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر أدنى بما نسبته 1.3% مقارنة بالمعدل. وانخفض عدد الصفقات لهذا النشاط إلى 317 صفقة مقارنة بـ 366 صفقة في يونيو 2017، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الخاص نحو 321.3 ألف دينار كويتي.

بيما ارتفعت، قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري إلى نحو 72.8 مليون دينار ، أي بارتفاع بنحو 44% مقارنة مع يونيو 2017، حين بلغت نحو 50.5 مليون دينار كويتي، وارتفعت مساهمته من جملة السيولة إلى نحو 38.3%، مقارنة بما نسبته 28.4% في يونيو 2017، وبلغ معدل قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال 12 شهرا نحو 62 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر أعلى بما نسبته 17.5% مقارنة بمعدل 12 شهرا، وارتفع عدد صفقاته إلى 108 صفقة مقارنة بـ 75 صفقة في يونيو 2017، وبذلك بلغ معدل الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري نحو 673.8 ألف دينار كويتي.

وارتفعت قيمة تداولات النشاط التجاري إلى نحو 13.7 مليون

دينار كويتي، أي ارتفاع بنحو 27% مقارنة مع يونيو 2017، حين بلغت نحو 10.9 مليون دينار كويتي، وارتفعت نسبتة من جملة قيمة التداولات العقارية إلى نحو 7.2% مقارنة بما نسبته 6.1% في يونيو 2017، وبلغ معدل قيمة تداولات النشاط التجاري خلال 12 شهرا نحو 38.1 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر أدنى بما نسبته 63.9% مقارنة بمتوسط 12 شهرا. وبلغ عدد صفقاته 4 صفقات مقارنة بنفس عدد الصفقات في شهر يونيو 2017، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة للنشاط التجاري نحو 3.4 مليون دينار كويتي، وتمت صفقة واحدة على نشاط المخازن في يوليو 2017 بقيمة 1.8 مليون دينار كويتي.

وعند مقارنة تداولات يوليو 2017 بمثيلتها، للشهر نفسه، من السنة الفائتة (يوليو 2016)، تلاحظ ارتفاعا في سيولة السوق العقاري، إذ ارتفعت قيمة تلك التداولات، من نحو 150 مليون دينار كويتي إلى نحو 190.2 مليون دينار كويتي، أي بما نسبته 26.8%، وشمل الارتفاع نشاط السكن الخاص بنحو 51.9%، ونشاط السكن الاستثماري، بنسبة 16.3%، بينما انخفضت سيولة النشاط التجاري بنحو 32.4%.

وعند مقارنة جملة قيمة التداولات منذ بداية عام 2017 حتى شهر يوليو 2017، بمثيلتها من عام 2016، تلاحظ انخفاضا، في إجمالي سيولة السوق العقاري، من نحو 1.53 مليار دينار كويتي إلى نحو 1.49 مليار دينار كويتي، أي بما نسبته 2.7%، ولو افترضنا استمرار سيولة السوق، خلال ما تبقى من السنة 5- شهور، عند المستوى ذاته، فسوف يبلغ قيمة تداولات السوق –عقودا وكالات– نحو 2.55 مليار دينار كويتي، وهي أعلى بما قيمته 51.4 مليون دينار كويتي عن مجموع السنة الماضية، ذلك لأن تداولات النصف الثاني من العام الفائت كانت ضعيفة،

أي ارتفاع بما نسبته 2.1%، عن مستوى عام 2016، الذي بلغت قيمة تداوله نحو 2.5 مليار دينار كويتي.

2 – تقرير بنك الكويت المركزي السوي 2016/ 2017

السياسات النقدية بشكل عام تتراجع امدائها ما بين الإحتواء المسبق للضغوط التضخمية لدرة مخاطرها على تنافسية الاقتصاد، وذلك يعني تبني سياسة نقدية إحتراشية، وما بين حظر النمو الاقتصادي ببنيتي سياسات نقدية توسعية، والأخيرة كانت الطاغية منذ أزمة العالم المالية في خريف عام 2008، ومؤخرا، صدر التقرير السوي عن بنك الكويت المركزي للسنة المالية 2016/ 2017، والبنوك المركزية هي الجهة المسؤولة عن سياسة البلد النقدية، وفي الكويت، وأسوة بمعظم دول الاعتماد على تصدير النفط، لا تلك البنوك المركزية سوى تبني سياسات نقدية دافعة وإستباقية للحد من الأثر السلبي للسياسات المالية للنتلفة.

وفي 20 مايو 2007، انسحبت الكويت من ربط سعر صرف الدينار الكويتي بالدولار الأمريكي بعد خلوصها إلى قناعة بأن مشروع الوحدة النقدية الخليجية لن يرى النور، وهو ما حدث في عام 2010، ذلك أعطى بنك الكويت المركزي بعض المرونة للتأثير في حركة سعر صرف الدينار الكويتي، وربما حتى أسعار الفائدة، وتلك المرونة أظهرت

تفعها، فالدینار الكويتي لقد نحو 9% أمام الدولار الأمريكي منذ السنة المالية 2011/ 2012 وحتى السنة المالية الفائتة، ولكن معظم الإنخفاض في سعر صرفه بدأ منذ السنة المالية 2014/ 2015، أو سنة تدهور أسعار النفط، وأهمية إمتصاص بعض الأثر الناتج عن إنحصار الإيرادات، يأتي من تعويض ذلك الإنخفاض بشكل غير المباشر، أي ارتفاع حصة الفائدة لصالح الدينار الكويتي مقابل الدولار الأمريكي من أجل توطین الدينار الكويتي، ووفقا لتقريره السوي 2016/ 2017، زاد ذلك الهامش قليلا على الودائع قصيرة الأجل للسنة المالية الفائتة مقارنة بالسنة المالية السابقة لها، ويحسب لبنك الكويت المركزي دوره في تجاوز القطاع المصرفي المحلي لتداعيات أزمة العالم المالية، لقد

تصرف مكرراً مع أزمة المشتقات لبنك الخليج، ثم تشدد في سياسة الخصصات لجمال القطاع، ورغم التذمر، وربما بعض التذمر مقيول، إلا أن النتائج النهائية أدت إلى حماية بائلة الأوضاع القطاع في ظروف مالية وجيوسياسية صعبة جدا، وقد كان من الممكن أن تكون تكاليف الأزمات أكبر بكثير

لولا بقاء مؤسسات قليلة خارج نطاق التأثير السياسي الحاد، وذلك يعني ضرورة دعم الحفاظ على إستقلالية البنك المركزي، وربما خلقت الكويت نتائج أفضل لو أمكن تحقيق تناسق وتناغم بين السياستين المالية والنقدية، ولكن التاريخ قاطع في تأكيد طغيان جرة السياسة في مسار السياسة المالية، وهو أمر نأمل تغييره، لأن الأوضاع لم تعد تتسامح معه.

3 – تقرير الاستقرار المالي 2016

صدر عن مكتب الاستقرار المالي في بنك الكويت المركزي الأسبوع قبل المالت تقرير الاستقرار المالي 2016، وهو الخامس من نوعه، ويعرض مؤشرات وتفاصيل القطاع المصرفي المحلي في الفترة التي أعطاها التقرير، فلازال هناك بعض النمو في أعماله، ولازالت المخاطر قليلة.

فالتقرير يؤكد أن نمو أصول البنوك في عام 2016 كان طفيفا وبنسبة 1.85%، مقارنة بنمو بلغت نسبته 2.6% خلال عام 2015، وحلقت محفظة القروض، وهو النشاط الرئيسي للبنوك، نموًا بنحو 2.9%، مقابل 8.5% في عام 2015، وضمتها سجلت

■ بحسب للبنك المركزي دوره في تجاوز القطاع المصرفي المحلي لتداعيات أزمة العالم المالية

■ نمو أصول البنوك في عام 2016 كان طفيفاً وبنسبة 1.85 %

■ البنك الأهلي المتحد حقق صافي أرباح 26.49 مليون دينار بعد خصم الضرائب



كويتي، منها نحو 63.6% ودائع لأجل، وهي نسبة عالية وتمثل عامل استقرار لنشاط البنوك في الإفراض. عزز ذلك وضع الأصول السائلة لدى البنوك لتبلغ نحو 20.9 مليار دينار كويتي، وبلغت نسبة السيولة الأساسية ضمنها نحو 80.1%.

وانعكس ارتفاع مستوى الأصول ونمو محفظة القروض على ارتفاع صافي الأرباح المجمعة، لمساهمي البنوك الكويتية (التقليدية والإسلامية وبنك الكويت الصناعي) إلى نحو 745.8 مليون دينار كويتي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016، وبنسبة نمو بلغت نحو 5.8% عن مستواها في عام 2015، وساهمت البنوك التقليدية بما نسبته نحو 62.6% من تلك الأرباح.

4 – نتائج البنك الأهلي المتحد – النصف الأول 2017

أعلن البنك الأهلي المتحد نتائج أعماله، للنصف الأول من العام الحالي، وأشارت هذه النتائج إلى تحفئة صافي أرباح –بعد خصم الضرائب– بلغ نحو 26.49 مليون دينار كويتي، بارتفاع مقداره 692 ألف دينار كويتي، أي ما نسبته 2.7%، مقارنة بنحو 25.8 مليون دينار كويتي، للفترة نفسها من عام 2016. وتحقق ذلك نتيجة ارتفاع إجمالي الإيرادات التشغيلية بقيمة أعلى من ارتفاع إجمالي المصروفات، وعليه، ارتفع الربح التشغيلي للبنك بنحو 1.8 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 38.8 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 37 مليون دينار كويتي.

وفي التفاصيل، خلقت جملة الإيرادات التشغيلية ارتفاعا، بنحو 2.8 مليون دينار كويتي، أو ما نسبته 5.2%، وصولاً إلى نحو 56.2 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 53.5 مليون دينار كويتي، وتحقق ذلك نتيجة ارتفاع بند صافي إيرادات تحويل بنحو 5.1 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 47.8 مليون دينار كويتي (وتشكل 85% من إجمالي الإيرادات)، مقارنة بنحو 42.7 مليون دينار كويتي (79.9% من الإجمالي)، وارتفع، أيضاً، بند صافي ربح من بيع الاستثمارات بنحو 1.7 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1.8 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 73 ألف دينار كويتي، بينما انخفضت بالي بنود الإيرادات التشغيلية بنحو 4 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 6.6 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 10.7 مليون دينار كويتي.

وارتفعت جملة مصروفات التشغيل للبنك بقيمة أقل من ارتفاع الإيرادات التشغيلية، وبنحو 995 ألف دينار كويتي، أو ما نسبته 6%، وصولاً إلى نحو 17.5 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 16.5 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2016، وتحقق ذلك نتيجة ارتفاع بنود المصروفات التشغيلية، ماعدا بند الإستهلاك الذي انخفض بنحو 12.2%، وارتفعت

■ الدينار فقد نحو

9 % أمام الدولار

منذ السنة المالية

2012/2011

جملة الخصصات، بنحو 1 مليون دينار كويتي، أو ما نسبته 10.3%، عندما بلغت نحو 11 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 10 مليون دينار كويتي، بينما انخفض هامش صافي الربح، حين بلغ نحو 47.1% من جملة إيرادات التشغيل، بعد أن بلغ نحو 48.3%، خلال الفترة الماثلة من عام 2016، نتيجة ارتفاع إجمالي الإيرادات التشغيلية بقيمة أكبر من ارتفاع صافي الأرباح.

وبلغ إجمالي موجودات البنك نحو 3.792 مليار دينار كويتي، بارتفاع بلغت نسبته 2.7%، مقارنة بنحو 3.692 مليار دينار كويتي بنهاية عام 2016، بينما انخفض بنحو 4%، عند المقارنة بإجمالي الموجودات في نهاية النصف الأول من عام 2016 عندما بلغ نحو 3.952 مليار دينار كويتي، وارتفع بدو داغ لدى البنوك الأخرى بنحو 69 مليون دينار كويتي حين بلغ نحو 296.3 مليون دينار كويتي (7.8% من إجمالي الموجودات)، أي بنسبة ارتفاع بلغت نحو 30.3%، مقارنة مع نحو 227.3 مليون دينار كويتي (6.2% من إجمالي الموجودات)، في نهاية العام السابق، وعند المقارنة مع الفترة نفسها من العام السابق تجده حقق انخفاضا بنحو 13.7 مليون دينار كويتي، أي بنسبة الانخفاض بلغت نحو 4.4%، حيث بلغ حينها نحو 310 مليون دينار كويتي (7.8% من إجمالي الموجودات)، وسجل بند مدنيو تمويل، بارتفاع، بلغ قدره 46 مليون دينار كويتي ونسبته 1.7%، ليصل إلى نحو 2.752 مليار دينار كويتي (72.6% من إجمالي الموجودات)، مقابل 2.706 مليار دينار كويتي (73.3% من إجمالي الموجودات)، كما في نهاية ديسمبر 2016، لتعته انخفض، بنحو 21.5 مليون دينار كويتي، أو ما نسبته 0.8%، عند مقارنته بالفترة نفسها من عام 2016، حين بلغ آنذاك، ما قيمته 2.774 مليار دينار كويتي (70.2% من إجمالي الموجودات)، وبلغت نسبة إجمالي مدنيو تمويل إلى إجمالي الودائع نحو 83.9%، مقارنة بنحو 78.6%، وغالبية الارتفاع في نسبة مدنيو التمويل إلى الودائع عائد إلى انخفاض قيمة الودائع بنحو 7%.

وتشير الأرقام إلى أن متطلبات البنك (من غير احتساب حقوق الملكية) قد سجلت ارتفاعا بلغت قيمته 94.6 مليون دينار كويتي، أي ما نسبته 2.9%، لتصل إلى نحو 3.341 مليار دينار كويتي، مقارنة بنحو 3.246 مليار دينار كويتي بنهاية عام 2016، بينما خلقت انخفاضا بنحو 231.6 مليون دينار كويتي، أي بنسبة تراجع بلغت 6.5% عند المقارنة بما كان عليه ذلك الإجمالي، في نهاية النصف الأول من العام الفائت، وبلغت نسبة إجمالي اللطويلات إلى إجمالي الموجودات نحو 88.1%، مقارنة بنحو 90.4%.

وتشير نتائج تحليل مؤشرات الربحية محسوبة على أساس سوي، إلى أن مؤشرات الربحية قد سجلت أداء متخطلا، مقارنة مع الفترة نفسها من عام 2016، إذ ارتفع مؤشر العائد على معدل أصول البنك (ROA)، ارتفاعا طفيفا، إلى نحو 1.4%، قياسا بنحو 1.3%، بينما انخفض مؤشر العائد على معدل رأسمال البنك (ROC)، إلى نحو 29.4%، مقارنة بنحو 31.2%، وانخفض مؤشر العائد على معدل حقوق المساهمين الخاص بمساهمي البنك (ROE)، إلى نحو 13.7%، مقارنة بنحو 14.1%، وانخفضت، أيضا، ربحية السهم (EPS) إلى 14.7 فلس، مقابل 15.2 فلس، وبلغ مؤشر مضاعف السعر/ ربحية السهم (P/E) نحو 13.9 مرة، مقارنة بـ 13 مرة، وذلك نتيجة ارتفاع السعر المؤسدي للسهم بنسبة 3.8%، مقابل تراجع في ربحية السهم الواحد (EPS)، البالغة نحو 3.3% مقارنة بـ 30 يونيو 2016، وبلغ مؤشر مضاعف السعر/ القيمة الدفترية (P/B) نحو 1.7 مرة بعد أن كان 1.8 مرة،

الأداء الأسبوعي لبورصة الكويت

كان أداء بورصة الكويت، خلال الأسبوع الماضي، أكثر نشاطا، حيث ارتفعت مؤشرات كل من قيمة الأسهم للتداول، وكمية الأسهم المتداولة، وعدد الصفقات للمبرمة، وقيمة المؤشر العام وكانت قراءة مؤشر الشال (مؤشر قيمة) في نهاية تداول يوم الخميس الماضي، قد بلغت نحو 4105.4 نقطة، مقارنة ببلغ 4105.3 نقطة، ونسبته 2.1% عن إقبال الأسبوع الذي سبقه، وارتفع بنحو 47.5 نقطة، أي ما يعادل 13.1% عن إقبال نهاية الأسبوع 2016.