

بلغت جملة قيمة تداولات العقود والوكالات نحو 159.6 مليون دينار

«الشال» : انخفاض في سيولة سوق العقار خلال أغسطس 2017

■ حصدت محافظة

الأحمدي أعلى نسبة

في عدد الصفقات

تشير آخر البيانات المتوفرة في وزارة العدل –إدارة التسجيل العقاري والتوثيق– (بعد استبعاد كل من النشاط الحرشي والمعارض ونظام الشريطة الساحلي) إلى انخفاض في سيولة سوق العقار، خلال أغسطس 2017، مقارنة بسيولة يوليو 2017، حيث بلغت جملة قيمة تداولات العقود والوكالات نحو 159.6 مليون دينار ، وهي قيمة أدنى بما نسبته 16.1% عن مثيلتها في يوليو 2017، البالغة نحو 190.2 مليون دينار كويتي، بينما ارتفعت بما نسبته 3.7% مقارنة مع أغسطس 2016.

وتوزعت تداولات أغسطس 2017 ما بين نحو 154.5 مليون دينار كويتي، عقوداً، ونحو 5.1 مليون دينار كويتي، وكالات، في حين بلغ عدد الصفقات العقارية لهذا الشهر 311 صفقة، توزعت ما بين 300 عقوداً و 11 وكالات.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الخاص نحو 70.9 مليون دينار كويتي منخفضة بنحو 30.4% مقارنة مع يوليو 2017، عندما بلغت نحو 101.9 مليون دينار كويتي، وتقل ما نسبته 44.4% من جملة قيمة تداولات العقار مقارنة بما نسبته 53.6% في يوليو 2017، وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات السكن الخاص خلال 12 شهراً نحو 102.6 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر أدنى بما نسبته 30.9% مقارنة بالمعدل، وانخفض عدد الصفقات لهذا النشاط إلى 227 صفقة مقارنة بـ 317 صفقة في يوليو 2017، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الخاص نحو 312.4 ألف دينار كويتي.

كما انخفضت، قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري إلى نحو 36.2 مليون دينار كويتي، أي بانخفاض بنحو 50.2% مقارنة مع يوليو 2017، حين بلغت نحو 72.8 مليون دينار كويتي، وانخفضت مساهمته من جملة السيولة إلى نحو 22.7%، مقارنة بما نسبته 38.3% في يوليو 2017، وبلغ معدل قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال 12 شهراً نحو 60.1 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر أدنى بما نسبته 39.8% مقارنة بمعدل 12 شهراً، وانخفض عدد صفقاته إلى 69 صفقة مقارنة بـ 108 صفقة في يوليو 2017، وبذلك بلغ معدل الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري نحو 524.9 ألف دينار كويتي.

بينما ارتفعت قيمة تداولات النشاط التجاري إلى نحو 52.5 مليون دينار كويتي، أي ارتفاع بنحو 281.1% مقارنة مع يوليو 2017، حين بلغت نحو 13.8 مليون دينار كويتي، وارتفعت نسبته من جملة قيمة التداولات العقارية إلى نحو 32.9% مقارنة بما نسبته 7.2% في يوليو 2017، وبلغ معدل قيمة تداولات النشاط التجاري خلال 12 شهراً نحو 41.1 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر أعلى بما نسبته 27.7% مقارنة بمتوسط 12 شهراً، كما ارتفع عدد صفقاته 15 صفقة مقارنة بـ 4 صفقات في شهر يوليو 2017، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة للنشاط التجاري نحو 3.5 مليون دينار كويتي، ولم

تتم أي صفقة للنشاط المخازن في أغسطس 2017، وعند مقارنة تداولات أغسطس 2017 بمثيلتها، للشهر نفسه، من السنة الفائتة (أغسطس 2016)، نلاحظ ارتفاعاً في سيولة السوق العقاري، إذ ارتفعت قيمة تلك التداولات، من نحو 153.9 مليون دينار كويتي إلى نحو 159.6 مليون دينار كويتي، أي بما نسبته 3.7%، وشمل الارتفاع النشاط التجاري فقط وبنحو 217.3%، بينما انخفضت سيولة نشاط السكن الاستثماري، بنسبة 37.7%، وانخفاض في سيولة نشاط السكن الخاص بنحو 9.1%.

وعند مقارنة جملة قيمة التداولات منذ بداية عام 2017، حتى شهر أغسطس 2017، بمثيلتها من عام 2016، نلاحظ انخفاضاً، في إجمالي سيولة السوق العقاري، من نحو 1.68 مليار دينار كويتي إلى نحو 1.65 مليار دينار كويتي، أي بما نسبته 2.1%، ولو افترضنا استمرار سيولة السوق، خلال ما تبقى من السنة 4– شهور، عند المستوى ذاته، فسوف تبلغ قيمة تداولات السوق –عقوداً ووكالات– نحو 2.47 مليار دينار كويتي، وهي أدنى بما قيمته 27.6 مليون دينار كويتي عن مجموع السنة الماضية، أي انخفاض بما نسبته 1.1%، عن مستوى عام 2016، الذي بلغت قيمة تداوله نحو 2.5 مليار دينار كويتي.

1. المبانى والوحدات العقارية – يونيو 2017
بلغ إجمالي عدد المباني في الكويت –حسب الإصدار الأخير لدليل الهيئة العامة للمعلومات العقارية للمباني والوحدات– نحو 200.7 ألف مبني، في نهاية يونيو 2017، مقارنة بنحو 199.2 ألف مبني، في نهاية عام 2016، أي أن عدد المباني قد سجل معدل نمو بلغ نحو 0.7%

خلال الستة شهور الأولى من عام 2017 (1.4% على أساس سنوي متوقع)، وهو أدنى من مستوى النمو السنوي المسجل، في نهاية عام 2016 مقارنة بنهاية عام 2015، والذي بلغ نحو 1.8%.

وتنقسم المباني إلى وحدات مختلفة، بلغ عددها في نهاية يونيو 2017 نحو 702.5 ألف وحدة مقابل 692.3 ألف وحدة، في نهاية عام 2016، أي بارتفاع بلغت ثلثته نمو 1.5% و 3% على أساس سنوي متوقع)، وبلغ معدل النمو المركب لعدد الوحدات، خلال الفترة من نهاية عام 2007 وحتى يونيو 2017، نحو 2.8%، في حين جاء المعدل المركب للنمو في عدد المباني، للفترة ذاتها،

أدنى، إذ بلغ 1.6%، وهو ما يؤكد استمرارية تصغير مساحة الوحدات، ضمن كل مبني، أي أن التغير على نمط الطلب استمر على نفس المنوال ربما بسبب ارتفاع أسعار الأراضي والارتفاع الكبير في مستوى الإيجارات. وتستخدم غالبية المباني، في الكويت، لتسكن، إذ تصل نسبة المباني السكنية نحو 68.5% من إجمالي عدد المباني، تليها تلك المخصصة للسكن والعمل، معاً، فتلك المخصصة للعمل، فقط، وانخفضت نسبة المباني الخالية قليلاً، في الأشهر الستة الأولى من العام الحالي حسب بيانات الهيئة

العامة للمعلومات المدنية، إذ بلغت نسبتها نحو 11.8%، وبعدها نحو 23.7 ألف مبني، من إجمالي 206.7 ألف مبني، مقارنة بنحو 23.9 ألف مبني خال، من إجمالي 199.2 ألف مبني، في نهاية عام 2016، أي ما نسبته 12%، ويظهر الجدول التالي عدد المباني ونوع استخدامها، حسب المحافظات، كما في 30 يونيو 2017.

وطبقاً لإحصائيات الهيئة العامة للمعلومات المدنية، تشكل الشقق غالبية عدد الوحدات، إذ بلغت ما نسبته 46.8%، من الإجمالي، تلتها المنازل بنسبة 22.1%، ثم البنايات بنسبة 18%، وحافظ قطاع الشقق والمنازل على زيادة حصته، بصورة متتلمة، منذ عام 2007 وحتى يونيو عام 2017، في حين انخفضت نسبة الملاحق، وبلغ معدل النمو المركب للشقق والمنازل، نحو 3.4% و 1.5%، على التوالي، بينما انخفض معدل النمو المركب للملاحق بنحو 6%، ولبيت نسبة الخالي من الوحدات وفقاً لتقديرات الهيئة العامة للمعلومات المدنية، في يونيو عام 2017 ونهاية عام 2016، عند نحو 26%، ويظهر الرسم البياني التالي نسبة الخالي والمشغول، خلال السنوات 2007–2017.

2. النقط وعوالة البيوان

الصيني باتت الصين أكبر مستوردي النفط في العالم، وكان نصيبها من قيمة واردات النفط في عام 2016 نحو 116.2 مليار دولار أمريكي، بينما بلغ نصيب الولايات المتحدة الأمريكية من قيمة وارداته نحو 108.1 مليار دولار أمريكي، وانخفاض واردات أمريكا جاء بسبب تطور تقنيات إنتاج النفط الصخري لديها، والنفط ذاتي أكبر مساهم في تجارة السلع الدولية –بعد تجارة السيارات والتي بلغ نصيبها 4.4% من قيمة واردات العالم–، حيث بلغ نصيبه من قيمتها في عام 2016 نحو 680 مليار دولار أمريكي أو نحو 4.2% من قيمة واردات العالم السلعية، بينما بلغ نصيبه من قيمتها في عام 2012 نحو 1751 مليار دولار أمريكي.

ونورد كاهم عملة للاحتياطات النقدية الدولية. ولأن سوق النفط ضعيف، ولأن حركة أسعار وإنتاج النفط أهم متغير مؤثر في الاستقرار الاقتصادي والسياسي والاجتماعي لدول النفط، كان السؤال المتكرر خلال بضعة أسابيع قاتلة حول أثر نوابا الصين في خلق لعوود النفط المستقبلية المسعرة باليوان مع ضمان تحويله إلى ذهب عند حلول أجالها.

والإجابة في اجتهادنا هي أن لا أثر يذكر على دول النفط على المدى المنظور على الأقل من مثل هذه الخطوة، لأن مبرراتها وأهدافها المنطقية والاستراتيجية لها علاقة بالتحويلات الاقتصادية الكبرى وصراع النفوذ والهيمنة في عالمنا المعاصر، ففي عالم اليوم، هناك قوة عظمى مهيمنة هي الولايات المتحدة الأمريكية، وقوة عظمى ناشئة وموجدة –خلاقاً للاتحاد الأوروبي– هي الصين، وفي التاريخ القديم، كان حلول قوة عظمى جديدة لقوة مهيمنة، تحقق بالحرب، ساخنة أو باردة، بينما أصبح الاقتصاد، هو العامل الحاسم في حسم التفوق، حاضراً ومستقبلاً. والاقتصاد الصيني، أصبح ثاني أكبر اقتصاد في العالم منذ عام 2010، وتحقق ذلك في زمن قياسي، ويبدو حالياً بعددلات تبلغ ما بين 3 – 4 أكبر اقتصادات العالم بحدود الأمريكية والاتحاد الأوربي، ذلك يعني أنه سوف يصبح أكبر اقتصادات العالم بحدود 10 سنوات أو نحوها. وكما أراح الدولار الأمريكي الجنيه الإسترليني تدريجياً من موقعه عملة للاحتياط العالي بعد الحرب العالمية الأولى، تحاول الصين وضع اللبثات الأولى لتدويل اليوان ومزاحمة الدولار الأمريكي، بما يعنيه ذلك من

بإسجائر، الصين أكبر مستوردي النفط، والنفط ذاتي أهم سلع التجارة الدولية، والصين أكبر مساهم في تجارة السلع الدولية، والاقتصاديا أعلى اقتصادات العالم نموًا، بينما عملةنا محلية، وعناصر النفوذ يحتاج إلى تدويلها، ويده عملية التدويل أمر لا أثر مباشر له على جاني العرض والطلب على النفط، دولتنا النفعلية أخفقت حتى اللحظة في التعامل مع ضعف سوق النفط، ومصدر التداعيات السلبية المحتملة على مصدره هو ذلك الإخفاق، وليس خطوة مبكرة في طويل الأمد للتدويل البيوان.

3. نتائج بنك بوبيان – النصف الأول 2017
أعلن بنك بوبيان نتائج أعماله للنصف الأول من العام الحالي، والتي تشير إلى أن البنك حقق أرباحاً –بعد خصم الضرائب– بلغت نحو 21.8 مليون دينار كويتي، بارتفاع مقداره 2.9 مليون دينار كويتي، ونسبته 15.1%، مقارنة بنحو 18.9 مليون دينار كويتي، للفترة ذاتها من عام 2016. ويعود السبب في ارتفاع الأرباح الصافية إلى ارتفاع إجمالي الإيرادات التشغيلية بقيمة أعلى من ارتفاع إجمالي المصروفات.

وفي التفاصيل، ارتفع إجمالي الإيرادات التشغيلية للبنك بنحو 8.7 مليون دينار كويتي، أي نحو 17.1%، حين بلغت نحو 59.9 مليون دينار كويتي، مقارنة مع نحو 51.1 مليون دينار كويتي، مقارنة تساهم من عام 2016. وتحقق ذلك نتيجة ارتفاع صافي إيرادات التمويل بنحو 7.3 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 50.3 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 43 مليون دينار كويتي، وارتفاع بند صافي إيرادات الاستثمار بنحو 1.7 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 3.4 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 1.7 مليون دينار كويتي، بينما انخفض بند صافي إيرادات الإلتعاب والعوالات بنحو 903 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 5.1 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 6 مليون دينار كويتي، وارتفع إجمالي المصروفات التشغيلية، بقيمة أقل من ارتفاع إجمالي الإيرادات التشغيلية، وبنحو 3.7 مليون دينار كويتي، وبنحو 3.7 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 25.2 مليون دينار كويتي، مقارنة مع نحو 21.5 مليون دينار كويتي، في الفترة ذاتها من عام 2016، وبنسبة ارتفاع بلغت نحو 17.1%، وشمل الارتفاع جميع بنود المصروفات التشغيلية، وارتفع مخصص انخفاض القيمة بنحو 2.1 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 11.9 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 9.8 مليون دينار كويتي، أي بنسبة ارتفاع بلغت نحو 21%، بينما انخفض هامش صافي الربح الذي بلغ نحو 36.4% من جملة إيرادات التشغيل، مقارنة بنحو 37% خلال الفترة المماثلة من عام 2016، نتيجة ارتفاع إجمالي الإيرادات التشغيلية بقيمة أكبر من ارتفاع صافي الربح.

وتشير البيانات التالية للبنك إلى أن إجمالي الأصول قد سجل ارتفاعاً، بلغ قدره 251.5 مليون دينار كويتي ونسبته 7.2%، ليصل إلى نحو 3.733 مليار دينار كويتي، مقابل نحو 3.482 مليار دينار كويتي، في نهاية عام 2016، في حين بلغ ارتفاع إجمالي الأصول نحو 325.5 مليون دينار كويتي ونسبته 9.6%، عند المقارنة بالفترة نفسها من عام 2016، حين بلغ 3.408 مليار دينار كويتي، وارتفع بند تمويلات إسلامية للعملاء، بما قيمته 258 مليون دينار كويتي، أي بما نسبته 10.3%، وصولاً إلى نحو 2.775 مليار دينار كويتي (74.3% من إجمالي الأصول)، مقارنة بنحو 2.517 مليار دينار كويتي (72.3% من إجمالي الأصول)، في نهاية عام 2016، وارتفع بنحو 17.6%، حين بلغ نحو 415.2 مليون دينار كويتي، مقارنة بالفترة نفسها من العام 2016، حين بلغ نحو 2.360 مليار دينار كويتي (69.2% من إجمالي الأصول)، وبلغت نسبة تمويلات إسلامية للعملاء إلى إجمالي حسابات الودعين نحو 87.5%، مقارنة بنحو 84.6%.

وتشير الأرقام إلى أن

مطلوبات البنك (من غير احتساب حقوق الملكية) قد سجلت ارتفاعاً بلغت قيمته

244.3 مليون دينار كويتي، لتصل إلى نحو 3.303 مليار دينار كويتي، بعد أن كانت

3.059 مليار دينار كويتي في نهاية عام 2016، مع عند المقارنة مع إجمالي المطلوبات في الفترة نفسها من العام السابق، سجل

ارتفاع بنحو 299.4 مليون دينار كويتي، أو بنسبة 10% حين بلغ أستاذك نحو 3.004 مليار دينار كويتي، وبلغت

نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الأصول نحو 88.5% مقارنة بنحو 88.1%.

وتشير نتائج تحليل البيانات المالية المصنوعة على أساس سنوي، إلى أن مؤشرات ربحية البنك، كلها، قد سجلت ارتفاعاً، مقارنة مع الفترة نفسها من عام 2016، إذ ارتفع مؤشر العائد على

معدل رأسمال البنك (ROC) إلى نحو 19.6%، مقارنة بنحو 17.9%، وحقق العائد على

معدل حقوق المساهمين الخاص بمساهمي البنك (ROE) ارتفاعاً، أيضاً، حين بلغ نحو 12.5%، بعد أن كان عند 11.7%، وسجل

مؤشر العائد على معدل أصول البنك (ROA) ارتفاعاً طفيفاً، حين بلغ نحو 1.21%، قياساً

بنحو 1.16%، وارتفعت ربحية السهم (EPS) إلى نحو 8.5 فلساً مقابل نحو 8.3 فلساً، وبلغ

مؤشر مضاعف السعر / الربحية (P/E) نحو 28.8 مرة، مقارنة مع 22.8 مرة، نتيجة ارتفاع

سعر السهم بنحو 6.6%، مقابل ارتفاع اقل لربحية السهم بنحو 2.2% مقارنة مع 30 يونيو 2016، وبلغ مؤشر مضاعف

السعر / القيمة الدفترية (P/B) نحو 2.1 مرة، مقارنة بنحو 2

مرة.

■ قيمة تداولات نشاط

السكن الخاص نحو

70.9 مليون دينار

كويتي، وصولاً إلى نحو 25.2 مليون دينار كويتي، مقارنة مع نحو 21.5 مليون دينار كويتي، في الفترة ذاتها من عام 2016، وبنسبة ارتفاع بلغت نحو 17.1%، وشمل الارتفاع جميع بنود المصروفات التشغيلية، وارتفع مخصص انخفاض القيمة بنحو 2.1 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 11.9 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 9.8 مليون دينار كويتي، أي بنسبة ارتفاع بلغت نحو 21%، بينما انخفض هامش صافي الربح الذي بلغ نحو 36.4% من جملة إيرادات التشغيل، مقارنة بنحو 37% خلال الفترة المماثلة من عام 2016، نتيجة ارتفاع إجمالي الإيرادات التشغيلية بقيمة أكبر من ارتفاع صافي الربح.

وتشير البيانات التالية للبنك إلى أن إجمالي الأصول قد سجل ارتفاعاً، بلغ قدره 251.5 مليون دينار كويتي ونسبته 7.2%، ليصل إلى نحو 3.733 مليار دينار كويتي، مقابل نحو 3.482 مليار دينار كويتي، في نهاية عام 2016، في حين بلغ ارتفاع إجمالي الأصول نحو 325.5 مليون دينار كويتي ونسبته 9.6%، عند المقارنة بالفترة نفسها من عام 2016، حين بلغ 3.408 مليار دينار كويتي، وارتفع بند تمويلات إسلامية للعملاء، بما قيمته 258 مليون دينار كويتي، أي بما نسبته 10.3%، وصولاً إلى نحو 2.775 مليار دينار كويتي (74.3% من إجمالي الأصول)، مقارنة بنحو 2.517 مليار دينار كويتي (72.3% من إجمالي الأصول)، في نهاية عام 2016، وارتفع بنحو 17.6%، حين بلغ نحو 415.2 مليون دينار كويتي، مقارنة بالفترة نفسها من العام 2016، حين بلغ نحو 2.360 مليار دينار كويتي (69.2% من إجمالي الأصول)، وبلغت نسبة تمويلات إسلامية للعملاء إلى إجمالي حسابات الودعين نحو 87.5%، مقارنة بنحو 84.6%.

وتشير الأرقام إلى أن

مطلوبات البنك (من غير احتساب حقوق الملكية) قد سجلت ارتفاعاً بلغت قيمته

244.3 مليون دينار كويتي، لتصل إلى نحو 3.303 مليار دينار كويتي، بعد أن كانت

3.059 مليار دينار كويتي في نهاية عام 2016، مع عند المقارنة مع إجمالي المطلوبات في الفترة

نفسها من العام السابق، سجل

ارتفاع بنحو 299.4 مليون دينار كويتي، أو بنسبة 10%

حين بلغ أستاذك نحو 3.004 مليار دينار كويتي، وبلغت

نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الأصول نحو 88.5%

مقارنة بنحو 88.1%.

وتشير نتائج تحليل البيانات

للمالية المصنوعة على أساس

سنوي، إلى أن مؤشرات ربحية

البنك، كلها، قد سجلت ارتفاعاً،

مقارنة مع الفترة نفسها من عام

2016، إذ ارتفع مؤشر العائد على

معدل رأسمال البنك (ROC)

إلى نحو 19.6%، مقارنة بنحو

17.9%، وحقق العائد على

معدل حقوق المساهمين الخاص

بمساهمي البنك (ROE) ارتفاعاً،

أيضاً، حين بلغ نحو 12.5%،

بعد أن كان عند 11.7%، وسجل

مؤشر العائد على معدل أصول

البنك (ROA) ارتفاعاً طفيفاً،

حين بلغ نحو 1.21%، قياساً

بنحو 1.16%، وارتفعت ربحية

السهم (EPS) إلى نحو 8.5

فلساً مقابل نحو 8.3 فلساً، وبلغ

مؤشر مضاعف السعر / الربحية

(P/E) نحو 28.8 مرة، مقارنة

مع 22.8 مرة، نتيجة ارتفاع

سعر السهم بنحو 6.6%، مقابل

ارتفاع اقل لربحية السهم بنحو

2.2% مقارنة مع 30 يونيو

2016، وبلغ مؤشر مضاعف

السعر / القيمة الدفترية (P/B)

نحو 2.1 مرة، مقارنة بنحو 2

مرة.

■