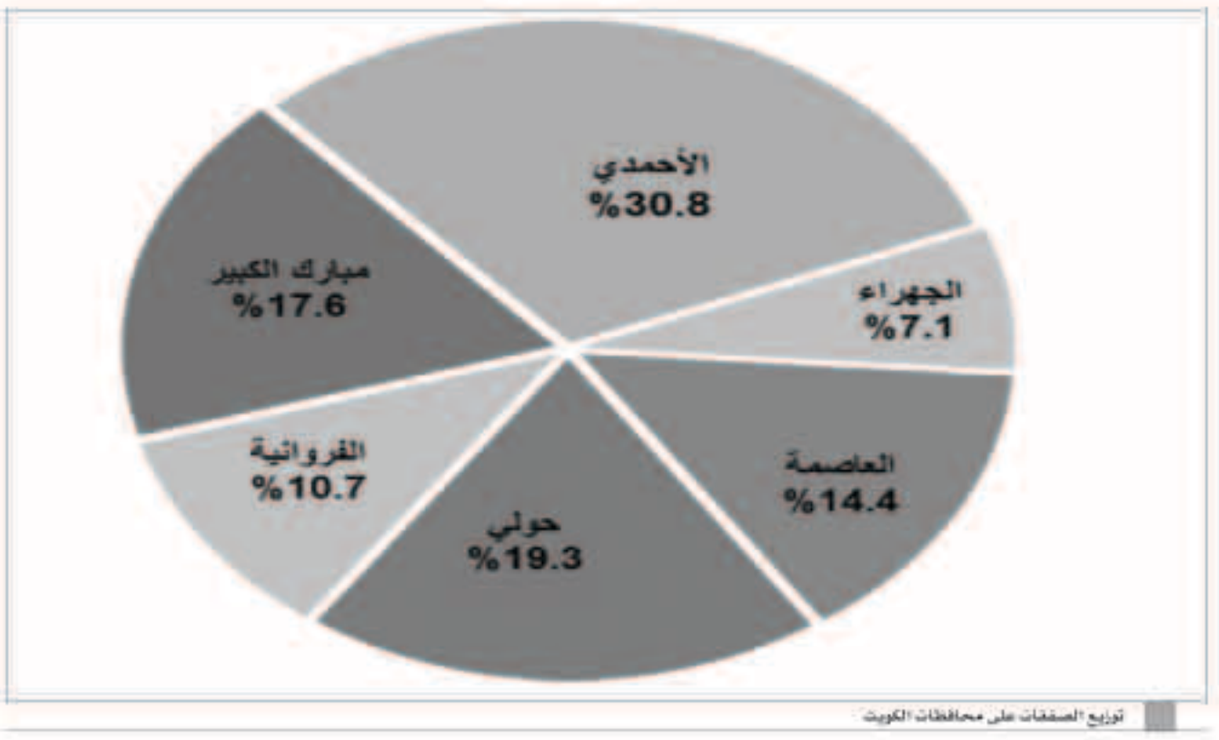
الصباح الاقتصادية 12
العدد 3492 - السنة الثانية عشرة
الأحد 14 صفر 1441 - الموافق 13 أكتوبر 2019
Sunday 13 October 2019 - No.3492 - 12 th Year

أكد أن قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري بلغت 103.1 مليون دينار

«الشال»: ارتفاع كبير في سيولة سوق العقار خلال سبتمبر مقارنة بأغسطس

■ أداء بورصة الكويت خلال الأسبوع الماضي أكثر نشاطاً حيث ارتفع مؤشر قيمة الأسهم المتداولة وعدد الصفقات المبرمة

■ بورصات العالم تتعرض لحالة من التذبذب الحاد بعد أن ازدادت المخاوف حول أداء الاقتصاد العالمي



توزيع الصفقات على محافظات الكويت

أشار تقرير الشال الأسبوعي أن آخر البيانات المتوفرة في وزارة العدل -إدارة التسجيل العقاري والتوثيق- (بعد استبعاد كل من النشاط الحرفي ونظام الشريط الساحلي) تشير إلى ارتفاع كبير في سيولة سوق العقار في سبتمبر 2019 مقارنة بسيولة أغسطس 2019، حيث بلغت جملة قيمة تداولات العقود والوكالات لشهر سبتمبر نحو 328.9 مليون دينار كويتي، وهي قيمة أعلى بما نسبته 127.8 في المئة عن مستوى سيولة أغسطس 2019 البالغة نحو 144.4 مليون دينار كويتي، وأعلى بما نسبته 55.8 في المئة مقارنة مع سيولة سبتمبر 2018، عندما بلغت السيولة آنذاك نحو 211.1 مليون دينار كويتي.

وتوزعت تداولات سبتمبر 2019 ما بين نحو 308.4 مليون دينار كويتي عقود، ونحو 20.5 مليون دينار كويتي وكالات. وبلغ عدد الصفقات العقارية لهذا الشهر 590 صفقة، توزعت ما بين 560 عقوداً و30 وكالات. وحصدت محافظة الأحمدي أعلى عدد من الصفقات بـ 182 صفقة وممثلة بنحو 30.8 في المئة من إجمالي عدد الصفقات العقارية، تليها محافظة حولي بـ 114 صفقة وتمثل نحو 19.3 في المئة، في حين حظيت محافظة الجهراء على أدنى عدد من الصفقات بـ 42 صفقة ممثلة بنحو 7.1 في المئة.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الخاص نحو 146.5 مليون دينار كويتي، مرتفعة بنحو 108.2 في المئة مقارنة مع أغسطس 2019 عندما بلغت نحو 70.3 مليون دينار كويتي، في حين انخفضت نسبة مساهمتها إلى نحو 44.5 في المئة من جملة قيمة تداولات العقار مقارنة بما نسبته 48.7 في المئة في أغسطس 2019. وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات السكن الخاص خلال آخر 12 شهراً نحو 131.6 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات سبتمبر 2019 أعلى بما نسبته 11.3 في المئة مقارنة بالمعدل. وارتفع عدد الصفقات لهذا النشاط إلى 423 صفقة مقارنة بـ 417 صفقة في أغسطس 2019، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الخاص نحو 346 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 324 ألف دينار كويتي في أغسطس 2019، أي بارتفاع بحدود 6.8 في المئة.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري نحو 103.1 مليون دينار كويتي أي بارتفاع بنحو 90.1 في المئة مقارنة مع أغسطس 2019 حين بلغت نحو 54.2 مليون دينار كويتي، بينما انخفضت مساهمتها من جملة السيولة إلى نحو 31.4 في المئة مقارنة بما نسبته 37.6 في المئة. وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال 12 شهراً نحو 118.8 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات سبتمبر أدنى بما نسبته 13.2- في المئة مقارنة بمعدل آخر 12 شهراً. وارتفع عدد صفقاته إلى 127 صفقة مقارنة بـ 67 صفقة في أغسطس 2019، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري نحو 812 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 810 ألف دينار كويتي في أغسطس 2019، أي بارتفاع بحدود 0.3 في المئة.

وارتفعت قيمة تداولات النشاط التجاري إلى نحو 75.9 مليون دينار كويتي، أي ارتفعت بنحو 313.4 في المئة مقارنة مع أغسطس 2019 حين بلغت نحو 18.4 مليون دينار كويتي، وارتفعت مساهمتها من جملة السيولة إلى نحو 23.1 في المئة مقارنة بما نسبته 12.7 في المئة. وبلغ معدل قيمة تداولات النشاط التجاري خلال 12 شهراً نحو 58.5 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات سبتمبر أعلى بنحو 29.7 في المئة عن متوسط آخر 12 شهراً. وبلغ عدد صفقاته 38 صفقة مقارنة بـ 46 صفقة لشهر أغسطس 2019، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لشهر سبتمبر 2019 نحو 2 مليون دينار كويتي مقارنة بمعدل أغسطس 2019 والبالغ نحو 399 ألف دينار كويتي، أي بارتفاع بحدود 400.5 في المئة. كما تمت صفقتان على نشاط المخازن بقيمة 3.4 مليون دينار كويتي، مقارنة بصفقة واحدة بلغت قيمتها نحو 1.5 مليون دينار كويتي في أغسطس 2019.

وعند مقارنة إجمالي تداولات شهر سبتمبر بمثيلتها للشهر نفسه من السنة الفائتة (سبتمبر 2018) نلاحظ انها حققت ارتفاعاً من نحو 211.1 مليون دينار كويتي إلى نحو 328.9 مليون دينار كويتي، أي بما نسبته 55.8 في المئة كما أسلفنا. وشمل الارتفاع سيولة النشاط التجاري بنسبة 2272 في المئة (صفقة واحدة للنشاط التجاري بقيمة 3.2 مليون دينار كويتي في سبتمبر 2018)، وسيولة نشاط السكن الخاص بنسبة 49.3 في المئة، بينما انخفضت سيولة نشاط السكن الإستثماري بنسبة 6.1- في المئة.

وعند مقارنة جملة قيمة التداولات منذ بداية العام الجاري حتى شهر سبتمبر 2019، أي الشهور التسعة الأولى من العام الجاري بمثيلتها من عام 2018، نلاحظ ارتفاعاً في إجمالي سيولة السوق العقاري من نحو 2.509 مليار دينار كويتي إلى نحو 2.600 مليار دينار كويتي، أي بما نسبته 3.6 في المئة. ولو افترضنا استمرار سيولة السوق خلال ما تبقى من السنة (3 شهور) عند المستوى ذاته، فسوف تبلغ قيمة تداولات السوق (عقودا ووكالات) نحو 3.466 مليار دينار كويتي، وهي أدنى بما قيمته 165.1 مليون دينار كويتي عن مجموع السنة الماضية، أي انخفاض بما نسبته 4.5- في المئة عن مستوى عام 2018، حيث بلغ إجمالي قيمة تداولات عام 2018 نحو 3.631 مليار دينار كويتي.

ملكية الأجانب في قطاع البنوك الكويتية

تتعرض بورصات العالم لحالة من التذبذب الحاد بعد أن إزدادت المخاوف حول اداء الاقتصاد العالمي متزامنا مع الارتفاع الكبير في حجم المديونيات السيادية والخاصة، والارتفاع الكبير في أسعار الأسهم بعد حقبة طويلة من وفرة الأموال الرخيصة. ولأن بورصة الكويت اصبحت مفتوحة على الاستثمار الأجنبي غير المباشر، أصبحنا نعتقد بضرورة متابعة سلوكياته فيما يتعلق باستثماراته فيها، وفي مثل الأوضاع المضطربة حاليا، سوف تتكرر تلك المتابعة على فترات متقاربة وربما اسبوعية وفقا لتقديرنا لأوضاع اداء بورصات العالم. ولابد لنا من تنبيه إلى أن كل ما ينشر حول الاستثمار الأجنبي في البورصة مصدره الموقع الإلكتروني لـ «بورصة الكويت»، ومرة واحدة في الأسبوع، وخاص بقطاع البنوك فقط، ونعتقد بضرورة توفره حول كل الشركات المدرجة وبشكل يومي.

وتشير الأرقام المتوفرة حول استثمارات الأجانب في البنوك الكويتية، وخلافا للتوقعات، إلى أن تلك الاستثمارات ارتفعت بقيمتها المطلقة من أدنى مستوى بلغته عند 1311 مليون دينار كويتي بتاريخ 18 سبتمبر 2019 وبنسبة 8.07 في المئة من القيمة الرأسمالية للقطاع.

إلى نحو 1485 مليون دينار كويتي أو ما نسبته نحو 8.74 في المئة من القيمة الرأسمالية للقطاع كما في 09 اكتوبر 2019. وذلك يؤكد ما ذكرناه سابقا، بأن تلك الاستثمارات تسير بإتجاه مخالف لسلوكيات المستثمر المحلي حتى الآن. وضرورة نشر المعلومات حولها بشكل يومي مهم لأنه يحقق غرضين. الغرض الأول حمائي، فالتوقعات السلبية السائدة في العالم حالياً قد يترتب عليها إنسحاب لتلك الأموال الساخنة في وقت غير ملائم، ومعرفة الأمر حال حدوثه ومشاركة المستثمر المحلي له مبكرا، قد تحد منه ونقلل ضرره. أما الغرض الآخر الإيجابي، فيمكن حال ثبات وربما تزايد تلك الاستثمارات، ومعرفة تلك المعلومة بمنع التخمين حول إنسحاب الأجانب او يخفف من اثر مناخ الإشاعة، وذلك قد يساهم في دعم ثقة المستثمر المحلي، وهي لازالت ضعيفة.

والعالم اليوم يتناقص على المعلومة، من زاوية سرعة الحصول عليها، ومن زاوية إكتمالها، ومعلومات التداول هي الأسهل، والحاجة إليها لترشيد القرار حاجة قصوى، ولا نرى مبررا واحدا على نشرها مرة في الأسبوع وحول قطاع واحد.

خصائص التداول في بورصة الكويت - سبتمبر 2019

أصدرت الشركة الكويتية للمقاصة تقريرها «حجم التداول في السوق الرسمي «عن الفترة من 2019/01/01 إلى 2019/09/30 وفقا لجنسية المتداولين» والمنشور على الموقع الإلكتروني لبورصة الكويت. وافاد التقرير إلى أن الأفراد لا يزالون أكبر المتعاملين ونصيبهم إلى ارتفاع كل من مبيعاتهم ومشترياتهم، إذ استحوذوا على 44.9 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة (36.2 في المئة للشهور التسعة الأولى 2018) و41 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة (37.1 في المئة للشهور التسعة الأولى 2018)، وباع المستثمرون الأفراد أسهما بقيمة 2.779 مليار دينار كويتي، كما اشتروا أسهما بقيمة 2.537 مليار دينار كويتي ليصبح صافي تداولاتهم بيعا وبنحو 241.722 مليون دينار كويتي.

وثاني أكبر المساهمين في سيولة السوق هو قطاع المؤسسات والشركات ونصيبه إلى انخفاض كل من مشترياته ومبيعاته. فقد استحوذ على 30.4 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة (34.6 في المئة للفترة نفسها 2018) و21.7 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة (28.1 في المئة للفترة نفسها 2018)، وقد اشترى هذا القطاع أسهما بقيمة 1.884 مليار دينار كويتي، في حين باع أسهما بقيمة 1.342 مليار دينار كويتي، ليصبح صافي تداولاته الوحيد شراء وبنحو 542.117 مليون دينار كويتي.

وثالث المساهمين هو قطاع حسابات العملاء (المحافظ)، فقد استحوذ على 26.2 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة (23.4 في المئة للفترة نفسها 2018) و22.3 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة (20 في المئة للفترة نفسها 2018)، وقد باع هذا القطاع أسهما بقيمة 1.624 مليار دينار كويتي، في حين اشترى أسهما بقيمة 1.380 مليار دينار كويتي، ليصبح صافي تداولاته الأكثر بيعا وبنحو 243.954 مليون دينار كويتي.

وآخر المساهمين في السيولة هو قطاع صناديق الاستثمار، فقد استحوذ على 7.2 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة (12.2 في المئة للفترة نفسها 2018) و6.3 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة (8.3 في المئة للفترة نفسها 2018)، وقد باع هذا القطاع أسهما بقيمة 446.894 مليون دينار كويتي، في حين اشترى أسهما بقيمة 390.453 مليون دينار كويتي، ليصبح صافي تداولاته بيعا وبنحو 56.441 مليون دينار كويتي.

ومن خصائص بورصة الكويت استمرار كونها بورصة محلية، فقد كان المستثمرون الكويتيون أكبر المتعاملين فيها، إذ باعوا أسهما بقيمة 5.230 مليار دينار كويتي، مستحوذين بذلك على 84.5 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة (81.5 في المئة للفترة نفسها 2018)، في حين اشتروا أسهما بقيمة 4.746 مليار دينار كويتي مستحوذين بذلك على 76.7 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة (74.8 في المئة للفترة نفسها 2018)، ليبلغ صافي تداولاتهم الأكثر بيعا بنحو 483.681 مليون دينار كويتي.

وبلغت نسبة حصة المستثمرين الآخرين من إجمالي قيمة الأسهم المشتراة نحو 18.7 في المئة (20 في المئة للفترة نفسها 2018)، واشتروا ما قيمته 1.161 مليار دينار كويتي، في حين بلغت قيمة أسهمهم المباعة نحو 651.026 مليون دينار كويتي، أي ما نسبته 10.5 في المئة من إجمالي قيمة الأسهم المباعة (13.2 في المئة للفترة نفسها 2018)، ليبلغ صافي تداولاتهم الوحيدون شراءً بنحو 509.821 مليون دينار كويتي، أي أن ثقة المستثمر الخارجي إلى إزدياد في «بورصة الكويت»، وذلك مؤشر على زيادة شهية المستثمرين الآخرين من خارج إقليم الخليج بعد الإصلاحات الأخيرة.

وبلغت نسبة حصة المستثمرين من دول مجلس التعاون الخليجي من إجمالي قيمة الأسهم المباعة نحو 5 في المئة (5.3 في المئة للفترة نفسها 2018) أي ما قيمته 310.535 مليون دينار كويتي، في حين بلغت نسبة أسهمهم المشتراة نحو 4.6 في المئة (5.2 في المئة للفترة نفسها 2018) أي ما قيمته 284.395 مليون دينار كويتي، ليبلغ صافي تداولاتهم بيعا وبنحو 26.140 مليون دينار كويتي.

وتغير التوزيع النسبي بين الجنسيات عن سابقه إذ أصبح نحو 80.6 في المئة للكويتيين، 14.6 في المئة للمتداولين من الجنسيات الأخرى و4.8 في المئة للمتداولين من دول مجلس التعاون الخليجي، مقارنة بنحو 78.1 في المئة للكويتيين، 16.6 في المئة للمتداولين من الجنسيات الأخرى و5.3 في المئة للمتداولين من دول مجلس التعاون الخليجي للفترة نفسها من عام 2018. أي أن بورصة الكويت ظلت بورصة محلية، حيث كان النصيب الأكبر للمستثمر المحلي وعاود ارتفاعه، ومازال المستثمرون الآخرون من خارج دول مجلس التعاون الخليجي يقوق إقبال نظرائهم من داخل دول المجلس، ولازالت غلبة التداول فيها للافراد.

وارتفع عدد حسابات التداول النشطة بما نسبته 8.9 في المئة ما بين نهاية ديسمبر 2018 ونهاية سبتمبر 2019، مقارنة بانخفاض بنسبة 23- في المئة ما بين نهاية ديسمبر 2017 ونهاية سبتمبر 2018. وبلغ عدد حسابات التداول النشطة في نهاية سبتمبر 2019 نحو 15.857 حساباً أي نحو 4.04 في المئة من إجمالي الحسابات، مقارنة بنحو 15.779 حساباً في نهاية أغسطس 2019 أي نحو 4.03 في المئة من إجمالي الحسابات للشهر نفسه، أي بارتفاع بلغت نسبته 0.5 في المئة فقط خلال سبتمبر 2019.

الأداء المقارن لأسواق مالية منتقاة - سبتمبر 2019

كان أداء شهر سبتمبر موجباً لمعظم الأسواق المنتقاة حيث حقق خلاله 11 سوقا مكاسب، بينما بلغ عدد الأسواق الخاسرة 3 أسواق. وكانت حصيلة أداء الشهور التسعة من العام الجاري هي تحقيق 13 سوقا مكاسب مقارنة بمستويات أسعارهم منذ بداية العام، بينما حقق سوق وحيد خسائر.

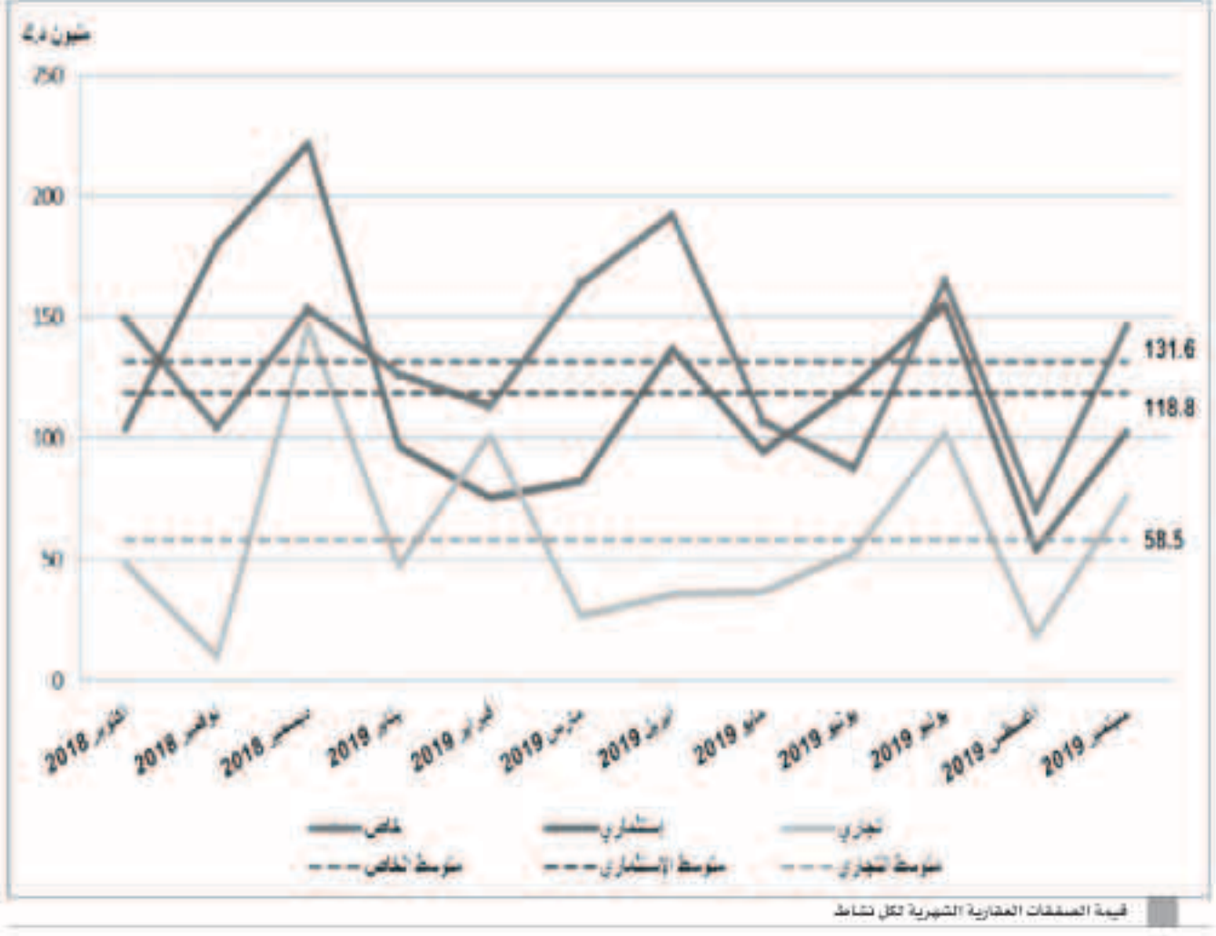
الرابح الأكبر في شهر سبتمبر كان السوق الياباني الذي كسب مؤشره نحو 5.1 في المئة في شهر واحد، مما رفع مكاسبه منذ بداية العام لتصل إلى نحو 8.7 في المئة بنهاية شهر سبتمبر. ثاني أكبر الرابحين كان السوق الألماني بمكاسب بحدود 4.1 في المئة خلال سبتمبر. هذه المكاسب جعلته يحتل المرتبة الثانية في الأداء منذ بداية العام بمكاسب بنحو 17.7 في المئة. وكان السوق الفرنسي ثالث أكبر الرابحين بنحو 3.6 في المئة خلال سبتمبر، ليصبح الأفضل الأسواق أداءً منذ بداية العام بمكاسب لمؤشره بنحو 20 في المئة.

أكبر الخاسرين خلال شهر سبتمبر كانت بورصة الكويت بفقدان مؤشرها نحو 4.4- في المئة هابطة من المركز الأول إلى المركز السادس، لتنخفض مكاسبها منذ بداية العام إلى نحو 11.8 في المئة مقارنة بنحو 17 في المئة. وحقق سوق أبوظبي ثاني أكبر الخسائر خلال شهر سبتمبر بفقدان مؤشره نحو 2.1- في المئة، وانخفضت مكاسبه منذ بداية العام من نحو 5.1 في المئة في نهاية شهر أغسطس إلى نحو 2.9 في المئة مع نهاية شهر سبتمبر. أقل الخاسرين خلال سبتمبر كان من نصيب بورصة خليجية أيضا، حيث حققت بورصة البحرين خسائر بحدود 1.1- في المئة، ولكنها أنهت الشهر أفضل الأسواق الخليجية أداءً منذ بداية العام بتحقيقها مكاسب بنحو 13.4 في المئة.

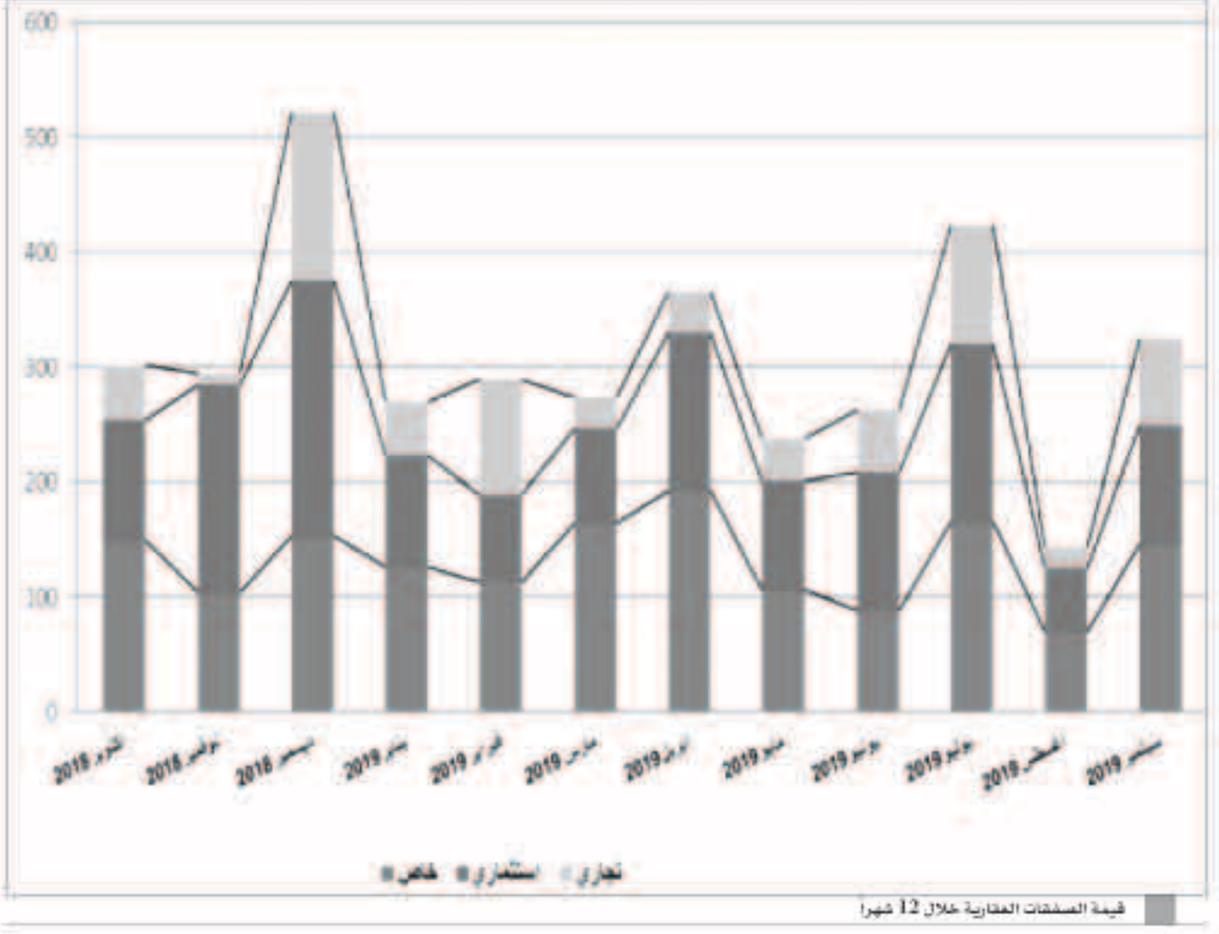
وغير أداء شهر سبتمبر قليلاً في ترتيب أداء الأسواق منذ بداية العام الجاري وحتى نهاية الشهر، فتصدر السوق الفرنسي الأسواق الرابحة ضمن العينة، بمكاسب بحدود 20 في المئة كما أسلفنا. ورغم التأثير السلبي على الصين بسبب حربها التجارية مع الولايات المتحدة الأمريكية، ظلت ثالث أكبر الرابحين منذ بداية العام بمكاسب بنحو 16.5 في المئة، وخلف السوق الألماني في المركز الثاني كما ذكرنا بمكاسب بحدود 17.7 في المئة.

الأداء الأسبوعي لبورصة الكويت

كان أداء بورصة الكويت خلال الأسبوع الماضي أكثر نشاطا، حيث ارتفع مؤشر كل من قيمة الأسهم المتداولة، كمية الأسهم المتداولة وعدد الصفقات المبرمة، وكذلك ارتفع المؤشر العام (مؤشر الشال)، وكانت قراءة مؤشر الشال (مؤشر قيمة) في نهاية تداول يوم الخميس الماضي قد بلغت نحو 496.5 نقطة، بارتفاع بلغت قيمته 6.3 نقطة ونسبته 1.3 في المئة عن إقفال الأسبوع الماضي، ومرتفعا بنحو 67.5 نقطة أي ما يعادل 15.7 في المئة عن إقفال نهاية عام 2018.



قيمة الصفقات العقارية الشهرية لكل نشاط



قيمة الصفقات العقارية خلال 12 شهرا