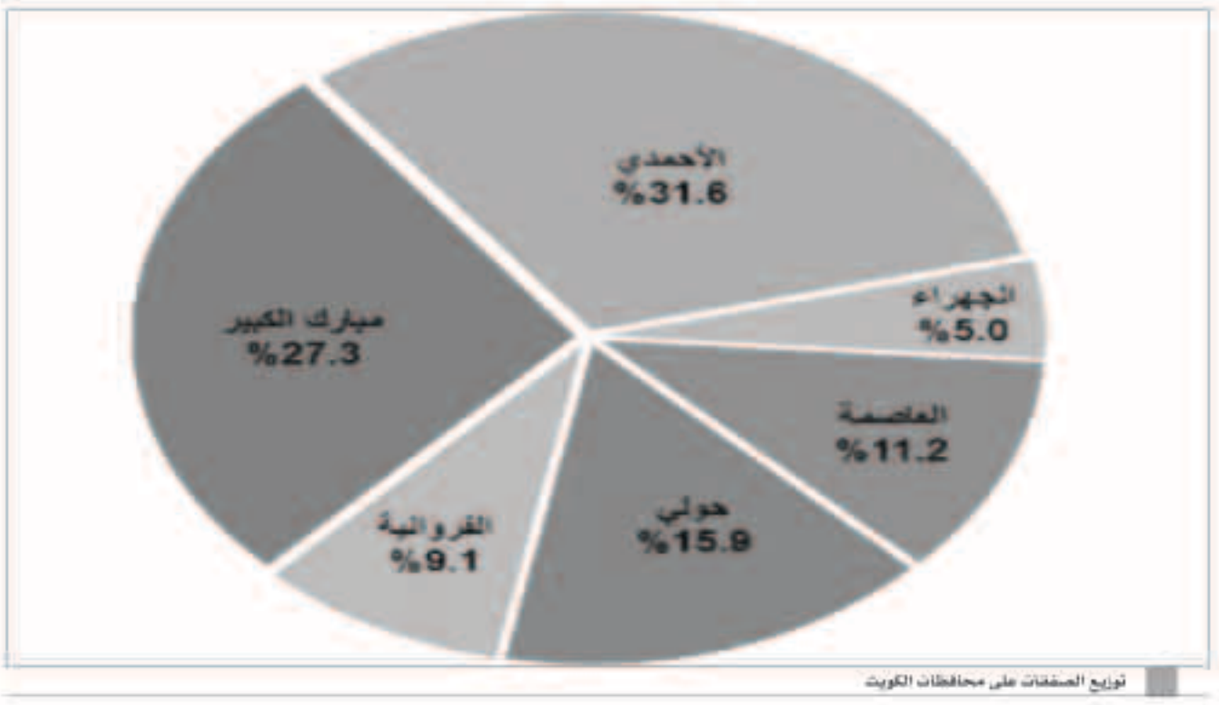
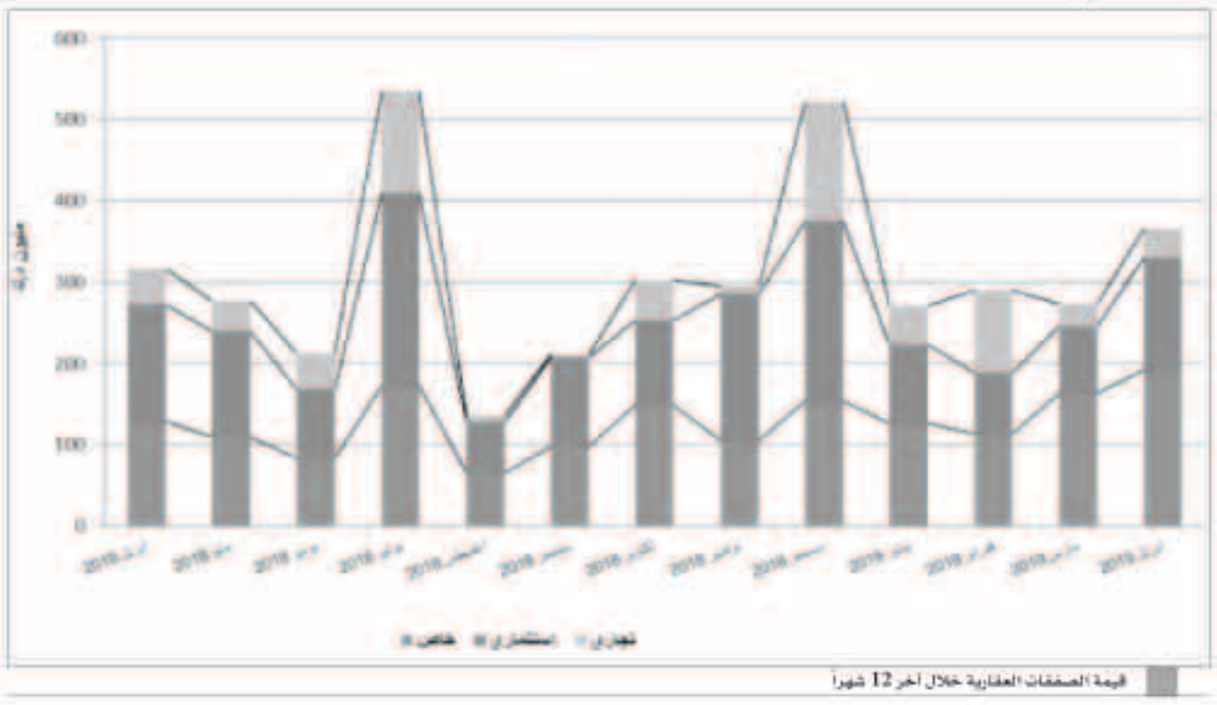
الصباح الاقتصادية
14
العدد 3378 - السنة الثانية عشرة
الأحد 21 رمضان 1440 - الموافق 26 مايو 2019
Sunday 26 May 2019 - No.3378 - 12 th Year

«صندوق النقد الدولي» قام بخفض توقعاته لنمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لجميع دول مجلس التعاون الخليجي الست

# «الشال»: ارتفاع سيولة سوق العقار في أبريل 2019 مقارنة بمارس



توزيع الصفقات على محافظات الكويت



قيمة الصفقات العقارية خلال آخر 12 شهراً

أوضح تقرير الشال 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 ابريل 2019 مقارنة بسيولة مارس 2019، حيث بلغت جملة قيمة تداولات العقود والوكالات لشهر ابريل نحو 365 مليون دينار كويتي، وهي قيمة أعلى بما نسبته 33.7 في المئة عن مستوى سيولة شهر مارس 2019 البالغة نحو 273 مليون دينار كويتي، وكذلك أعلى بما نسبته 12.2 في المئة مقارنة مع سيولة ابريل 2018، عندما بلغت السيولة آنذاك نحو 325.4 مليون دينار كويتي.

وتوزعت تداولات ابريل 2019 ما بين نحو 353.1 مليون دينار كويتي عقوداً، ونحو 12 مليون دينار كويتي وكالات. وبلغ عدد الصفقات العقارية لهذا الشهر 806 صفقة، توزعت ما بين 772 عقوداً و34 وكالات. وحصدت محافظة الأحمدي أعلى عدد من الصفقات بـ 255 صفقة وممثلة بنحو 31.6 في المئة من إجمالي عدد الصفقات العقارية، تليها محافظة مبارك الكبير بـ 220 صفقة وتمثل نحو 27.3 في المئة، في حين حظيت محافظة الجهراء على أدنى عدد من الصفقات بـ 40 صفقة ممثلة بنحو 5 في المئة.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الخاص نحو 192.2 مليون دينار كويتي، مرتفعة بنحو 17.3 في المئة مقارنة مع مارس 2019 عندما بلغت نحو 163.9 مليون دينار كويتي، وانخفضت نسبة مساهمتها إلى نحو 52.6 في المئة من جملة قيمة تداولات العقار مقارنة بما نسبته 60 في المئة في مارس 2019. وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات السكن الخاص خلال آخر 12 شهراً نحو 127.7 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات شهر ابريل 2019 أعلى بما نسبته 50.6 في المئة مقارنة بالمعدل. وارتفع عدد الصفقات لهذا النشاط إلى 595 صفقة مقارنة بـ 492 صفقة في مارس 2019، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الخاص نحو 323 الف دينار كويتي مقارنة بنحو 333 الف دينار كويتي في مارس 2019، اي بانخفاض بحدود 3- في المئة.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري نحو 137.2 مليون دينار كويتي أي بارتفاع بنحو 66.3 في المئة مقارنة بشهر مارس 2019 حين بلغت نحو 82.5 مليون دينار كويتي، وارتفعت مساهمتها من جملة السيولة إلى نحو 37.6 في المئة مقارنة بما نسبته 30.2 في المئة. وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال 12 شهراً نحو 126.8 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات شهر ابريل أعلى بما نسبته 8.1 في المئة مقارنة بمعدل آخر 12 شهراً. وارتفع عدد صفقاته إلى 174 صفقة مقارنة بـ 113 صفقة في مارس 2019، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري نحو 788 الف دينار كويتي مقارنة بنحو 730 الف دينار كويتي في مارس 2019، اي بارتفاع بحدود 8 في المئة.

وارتفعت قيمة تداولات النشاط التجاري إلى نحو 35.7 مليون دينار كويتي، أي ارتفعت بنحو 34 في المئة مقارنة مع مارس 2019 حين بلغت نحو 26.6 مليون دينار كويتي. وثبتت مساهمته من قيمة التداولات العقارية عند نحو 9.8 في المئة للفترتين. وبلغ معدل قيمة تداولات النشاط التجاري خلال 12 شهراً نحو 52.8 مليون دينار كويتي، أي أن قيمة تداولات شهر ابريل أدنى بنحو 32.4- في المئة عن متوسط آخر 12 شهراً. وبلغ عدد صفقاته 37 صفقة مقارنة بـ 11 صفقة لشهر مارس 2019، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لشهر ابريل 2019 نحو 965 الف دينار كويتي مقارنة بمعدل مارس 2019 والبالغ نحو 2.4 مليون دينار كويتي، أي بانخفاض بحدود 60.2- في المئة.

وعند مقارنة إجمالي تداولات شهر ابريل بمثيلتها للشهر نفسه من السنة الفائتة (ابريل 2018) نلاحظ انها حققت ارتفاعا من نحو 325.4 مليون دينار كويتي إلى نحو 365 مليون دينار كويتي، أي بما نسبته 12.2 في المئة كما أسلفنا. وشمل الارتفاع سيولة نشاط السكن الخاص بنسبة 48.9 في المئة، بينما انخفضت سيولة النشاط التجاري بنسبة 17.3- في المئة ونشاط السكن الإستثماري بنسبة 4.4- في المئة.

## توقعات النمو لدول مجلس التعاون الخليجي - تقرير «صندوق النقد الدولي»

في تقرير شهر ابريل 2019، قام «صندوق النقد الدولي» بخفض توقعاته لنمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لجميع دول مجلس التعاون الخليجي الست لعام 2019. أعلى معدلات النمو المتوقعة كانت للإمارات العربية المتحدة، وكان المتوقع لاقتصادها أن ينمو بنحو 3.7 في المئة في عام 2019 كما في تقرير شهر أكتوبر 2018، بينما عدلت أرقام تقرير شهر أبريل 2019 إلى 2.8 في المئة، ولكنه رفعها لعام 2020 إلى نحو 3.3 في المئة. ثاني أعلى معدلات النمو المتوقعة لدولة قطر، التي خفض الصندوق تقديراته لنموها من نحو 2.8 في المئة في أكتوبر 2018، إلى نحو 2.6 في المئة في أبريل 2019، ترتفع إلى 3.2 في المئة في عام 2020، وجاءت الكويت ثالثة بخفض كبير لتقديرات نموها من 4.1 في المئة في أكتوبر 2018 إلى 2.5 في المئة في أبريل 2019، وترتفع تلك التقديرات إلى 2.9 في المئة في عام 2020. وتأتي البحرين رابعة بخفض في تقديرات النمو من 2.6 في المئة في أكتوبر 2018 إلى 1.8 في المئة في أبريل 2019، ثم ترتفع إلى 2.1 في المئة في عام 2020، وفي الترتيب الخامس تأتي السعودية أكبر اقتصادات الإقليم ليخفض «صندوق النقد الدولي» تقديراته لها من 2.4 في المئة في أكتوبر 2018، إلى 1.8 في المئة في أبريل 2019، ثم ترتفع إلى 2.1 في المئة في عام 2020. عمان خفضت تقديرات نموها من 5 في المئة في أكتوبر 2018 إلى 1.1 في المئة في أبريل 2019، أي طالها التخفيض الأعلى.

وتستمر ضعف توقعات معدلات النمو لمعظم دول مجلس التعاون الخليجي، مقارنة بمعدلاتها التاريخية، وتظل دون المستوى القادر على خلق ما يكفي من فرص عمل، والبطالة هي التحدي الحقيقي القادم لها جميعا. وحتى معدلات النمو الضعيفة، ليست مضمونة، فعام 2018 وما مضى من عام 2019 حافل بالخلافات السياسية والتجارية، والأخيرة اثرت سلبا في تقديرات «صندوق النقد الدولي» الخاصة بنمو الاقتصاد العالمي. كما أن للإقليم مفاجآته أيضا. فاحداث العنف الجيوسياسية، تعتد بما قد يهدد كل ما تبقى من دول الإقليم والتي ظلت نسبيا بمنأى عن العنف المباشر، ذلك ما قد يصبح حصيلة الأزمة الأمريكية الإيرانية الأخيرة، مؤثرة سلبا بزيادة تكاليفها، وتكاليفها المحتملة الباهظة تحسم من حصيلة الموارد المالية التي يفترض أن توجه لدعم معدلات النمو. الخلاصة هي، أن الشحة المؤقتة في جانب المعروض من النفط قد تدعم مؤقتا معدلات النمو، ولكن، وللأسف، لا تكاد توحي ببعض الأمل حتى تنفجر أزمة تأتي على جديدها وقديمها.

## أزمة إيران والولايات المتحدة الأمريكية

يذكر الرئيس الأمريكي الأسبق «جيمي كارتر» انه في مكالمة هاتفية في 13 أبريل 2019 مع الرئيس الأمريكي الحالي «دونالد ترامب»، خلص إلى ما معناه التالي: «بأن الصين لم تدخل حربا واحدة ولم تصرف بنسا واحدا على الحروب منذ عام 1979، بينما أمريكا لم تحظ سوى بـ 16 سنة من السلام طوال تاريخها، لذلك تتقدم الصين حاليا على أمريكا في كل الحقول»، وما عناه الرئيس «كارتر» هو أن كل موارد الصين مخصصة لعملية البناء، بينما نفقات الدفاع الأمريكية بلغت 3 تريليون دولار أمريكي إقتطعت من نصيب الاستثمار في بنائها. الحروب، دمار للبشر ومحرقة موارد، وحتى قبل أزمة إيران وأمريكا الأخيرة، وبسبب حرق الموارد في نزاعات مسلحة وحروب تجارية واقتصادية، بات نمو اقتصاد إقليمنا الأدنى على مستوى العالم، وآخر ما يحتاجه الإقليم هو حرب طاحنة جديدة.

في التاريخ المعاصر، كانت أوروبا ساحة رئيسية لحربين كونيتين خلال النصف الأول من القرن الفائت، أحرقت بشرها ومواردها وفقدت بعدهما زعامة العالم، وإحتاجت إلى مشروع إعادة بناء -مشروع مارشال- لتعويض دمار حروبها. مهاجريها خلال تلك الحقبة وصلوا إلى شواطئ دول عربية آمنة، وبعد نصف قرن من إنتقال العنف إلى إقليمنا، بات إقليمنا اكبر مساهمي العالم في هجرة ناسه، بينما أوروبا طورت تعاونها لتصبح ما بين مشروع إتحاد دولها ومشروع وحدة عملتها.

الفارق في كل تلك التجارب هو خيار بشري، النزوع إلى العنف أو التحلي بالشجاعة والحكمة لحل الخلافات بالتفاوض والتعاون في ربط مصالح الشعوب ببعضها، هو قرار، قرار العنف مدمر، وقرار ربط المصالح بين الشعوب آلية تجعل قرار العنف شبه مستحيل. المثال الأوروبي قاطع. فالمهزوم في الحروب -ألمانيا- اصبح الزعيم في زمن السلم عندما وجهت كل موارده إلى البناء، وحققت ألمانيا قيادتها لأوروبا بقوتها الاقتصادية بعد أن فشلت في تحقيقها بقوتها العسكرية، وحال اليابان مماثل. وتكفي مقارنة صورة فوتوغرافية قديمة لمدينة البصرة أو دمشق أو طرابلس أو صنعاء في ستينات القرن الفائت بوضعها الآن، وتلك رسالة واضحة الثمن غياب الحكمة، وإن قامت حرب بسبب الأزمة الإيرانية الأمريكية الأخيرة، سوف تتكرر تلك النماذج في إقليم الخليج.

وفي فقرة من تقريرنا الحالي، تحقق اقتصادات إقليم الخليج هبوط متصل في معدلات نموها رغم تماسك أسعار النفط حول الـ 70 دولار أمريكي للبرميل، أي أن السبب في ضعف نموها ليس شحة الموارد المالية، وإنما إنحراف تخصيصها لتمويل تكلفة النزاعات بدلاً من البناء. والحرب الحقيقية المستحقة هي في تخصيص الموارد لتمويل مشروعات تنموية لخلق فرص عمل مستدامة لمواجهة أزمة البطالة السافرة القادمة لا محالة، ولعل هدفنا المشترك قبل الإنزلاق للمحذور، هو التوحد لهزيمة كل داعية للعنف.

## نتائج البنك التجاري الكويتي - الربع الأول 2019

أعلن البنك التجاري الكويتي نتائج أعماله للربع الأول من العام الحالي، والتي تشير إلى أن البنك حقق صافي أرباح (بعد خصم الضرائب) بلغت نحو 966 الف دينار كويتي، مقارنة بنحو 10.1 مليون دينار كويتي خلال الفترة نفسها من عام 2018، أي إن ربحية البنك انخفضت بنحو 9.1 مليون دينار كويتي. ويعزى هذا الانخفاض في مستوى الأرباح الصافية، إلى ارتفاع إجمالي المخصصات بنحو 6.9 مليون دينار كويتي أو بنحو 43.1 في المئة، لتبلغ نحو 23 مليون دينار كويتي بعد أن كانت عند نحو 16.1 مليون دينار كويتي والأخير معدل هابط واستثنائي ودون معدلات السنوات 2015، 2016، 2017 والبالغ 23 مليون دينار كويتي. وحقق البنك ربح تشغيلي )قبل خصم المخصصات( بلغ نحو 24 مليون دينار كويتي، منخفضا بنحو 2.6 مليون دينار كويتي أو ما نسبته 9.8 في المئة، مقارنة مع 26.7 مليون دينار كويتي.

وفي التفاصيل، انخفضت جملة الإيرادات التشغيلية بنحو 568 الف دينار كويتي أو ما نسبته 1.5 في المئة، وصولاً إلى نحو 36.9 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 37.5 مليون دينار كويتي للفترة نفسها من عام 2018. وتحقق ذلك نتيجة انخفاض بند إيرادات توزيعات أرباح وبند إيرادات تشغيل أخرى بما مجمله 1.2 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 941 الف دينار كويتي، مقارنة بنحو 2.1 مليون دينار كويتي. بينما ارتفع قليلاً بند صافي إيرادات الفوائد بنحو 22 الف دينار كويتي أو ما نسبته 0.1 في المئة. وصولاً إلى 24.11 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 24.09 مليون دينار كويتي. وارتفعت باقي بنود الإيرادات التشغيلية الأخرى بنحو 573 الف دينار كويتي وصولاً إلى نحو 11.9 مليون دينار كويتي.

وارتفعت جملة المصروفات التشغيلية للبنك بنحو 2.1 مليون دينار كويتي وصولاً إلى نحو 13 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 10.9 مليون دينار كويتي للمقارنة ذاتها من عام 2018. وحققت جملة المخصصات ارتفاعاً بنحو 6.9 مليون دينار كويتي أو ما نسبته 43.1 في المئة، عندما بلغت نحو 23 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 16.1 مليون دينار كويتي، كما أسلفنا. وعليه، انخفض هامش صافي الربح إلى نحو 2.4 في المئة، بعد أن كان نحو 29 في المئة خلال الفترة المماثلة من عام 2018.

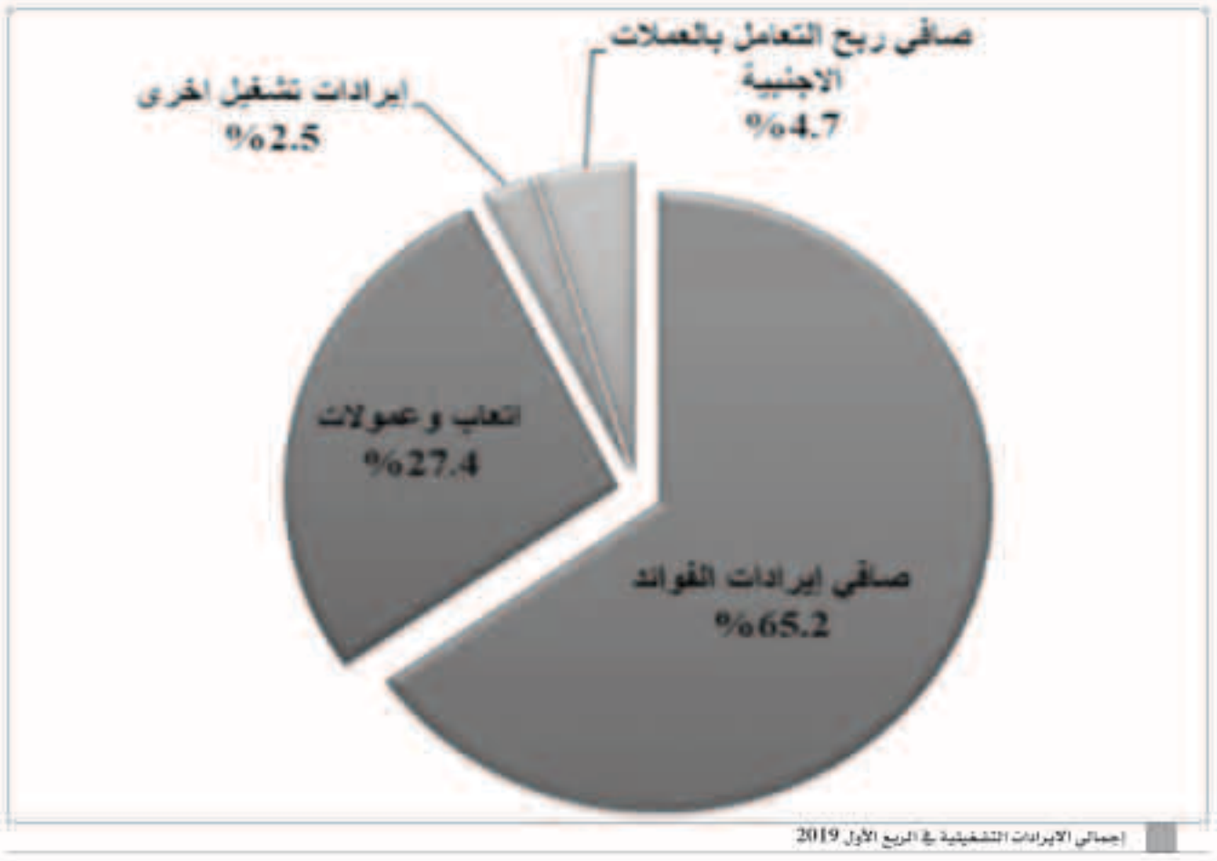
وبلغ إجمالي موجودات البنك نحو 4.568 مليار دينار كويتي أي بارتفاع بلغت قيمته 100.8 مليون دينار كويتي ونسبته 2.3 في المئة، مقارنة بنحو 4.468 مليار دينار كويتي بنهاية عام 2018، بينما ارتفع إجمالي الموجودات بنسبة 6.5 في المئة أو بقيمة 277.4 مليون دينار كويتي، عند المقارنة بإجمالي الموجودات في الربع الأول من عام 2018. وسجل بند المستحق من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى ارتفاعاً بلغ قيمته 220.4 مليون دينار كويتي وبنسبة ارتفاع بلغت 59.5 في المئة، وصولاً إلى 590.8 مليون دينار كويتي (12.9 في المئة من إجمالي الموجودات) مقارنة بنحو 370.4 مليون دينار كويتي (8.3 في المئة من إجمالي الموجودات) كما في نهاية العام الفائت. بينما حقق هذا البند ارتفاعاً وبنحو 159.5 مليون دينار كويتي حين بلغ 431.2 مليون دينار كويتي (10 في المئة من إجمالي الموجودات) عند المقارنة بنفس الفترة من عام 2018. وارتفع أيضاً، بند قروض وسلفيات للعملاء بنحو 64.4 مليون دينار كويتي وبنسبة 2.9 في المئة ليصل إلى نحو 2.317 مليار دينار كويتي (50.7 في المئة من إجمالي الموجودات)، مقابل 2.253 مليار دينار كويتي (50.4 في المئة من إجمالي الموجودات) كما في نهاية ديسمبر 2018، وارتفع بنحو 173.6 مليون دينار كويتي أو بنحو 8.1 في المئة عند مقارنته بالفترة نفسها من عام 2018 حين بلغ نحو 2.144 مليار دينار كويتي (50 في المئة من إجمالي الموجودات). وبلغت نسبة إجمالي قروض وسلفيات إلى إجمالي الودائع نحو 64.3 في المئة، مقارنة بنحو 62.3 في المئة للربع الأول من عام 2018. بينما سجل بند النقد وأرصدة قصيرة الأجل انخفاضاً بلغ قدره 210.1 مليون دينار كويتي ونسبته 24.5 في المئة، ليصل إلى نحو 648.8 مليون دينار كويتي (14.2 في المئة من إجمالي الموجودات)، مقابل 858.8 مليون دينار كويتي (19.2 في المئة من إجمالي الموجودات) كما في نهاية ديسمبر 2018، بينما حقق انخفاضاً بنحو 3.1 في المئة عند مقارنته بالفترة نفسها من عام 2018، حين بلغ آنذاك ما قيمته 669.6 مليون دينار كويتي (15.6 في المئة من إجمالي الموجودات).

وتشير الأرقام إلى أن مطلوبات البنك (من غير احتساب حقوق الملكية) قد سجلت ارتفاعاً بلغت قيمته 80.1 مليون دينار كويتي، أي ما نسبته 2.1 في المئة لتصل إلى نحو 3.818 مليار دينار كويتي، مقارنة بنحو 3.738 مليار دينار كويتي بنهاية عام 2018، وكذلك حققت ارتفاعاً بنحو 205.8 مليون دينار كويتي، أي بنسبة بلغت 5.7 في المئة عند المقارنة بما كان عليه ذلك الإجمالي في نهاية الربع الأول من العام الفائت. وبلغت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات نحو 83.6 في المئة مقارنة بنحو 84.2 في المئة.

وتشير نتائج تحليل البيانات المالية المحسوبة على أساس سنوي إلى أن كل مؤشرات ربحية البنك قد انخفضت، مقارنة مع الفترة نفسها من عام 2018. إذ انخفض مؤشر العائد على معدل حقوق المساهمين الخاص بمساهمي البنك (ROE) إلى نحو 0.5 في المئة مقارنة بنحو 6 في المئة، وسجل مؤشر العائد على معدل موجودات البنك (ROA) انخفاضاً حين بلغ نحو 0.1 في المئة قياسا بنحو 0.9 في المئة. وحقق مؤشر العائد على معدل رأسمال البنك (ROC) انخفاضاً كبيراً، حين بلغ نحو 2.2 في المئة قياسا بنحو 24.5 في المئة. وانخفضت ربحية السهم (EPS) إلى 0.5 فلس، مقابل 5.1 فلس للفترة نفسها من عام 2018. وبلغ مؤشر مضاعف السعر / ربحية السهم الواحد (P/E) نحو 277.5 مرة مقارنة بنحو 22 مرة، وتحقق ذلك نتيجة انخفاض ربحية السهم بنسبة 90.2 في المئة وارتفاع السعر السوقي للسهم بنسبة 23.6 في المئة. وبلغ مؤشر مضاعف السعر / القيمة الدفترية (P/B) نحو 1.3 مرة، بعد أن كان 1.1 مرة.

| البيان | 2019/03/31 (ألف دينار كويتي) | 2018/03/31 (ألف دينار كويتي) | التغير القيمة | التغير % | |
|---|---|---|---|---|---|
| مجموع الموجودات | 4,568,405 | 4,291,035 | 277,370 | %6.5 | ↑ |
| مجموع المطلوبات | 3,817,787 | 3,611,940 | 205,847 | %5.7 | ↑ |
| حقوق الملكية الخاص بمساهمي البنك | 749,771 | 678,271 | 71,500 | %10.5 | ↑ |
| مجموع الإيرادات التشغيلية | 36,934 | 37,502 | 568- | %1.5- | ↓ |
| مجموع المصروفات التشغيلية | 12,899 | 10,847 | 2,052 | %18.9 | ↑ |
| المخصصات | 23,026 | 16,092 | 6,934 | %43.1 | ↑ |
| الضرائب | 43 | 494 | 451- | %91.3- | ↓ |
| صافي الربح | 966 | 10,069 | 9,103- | %90.4- | ↓ |
| المؤشرات | | | | | |
| **العائد على معدل الموجودات | %0.1 | %0.9 | | | ↓ |
| **العائد على معدل حقوق الملكية الخاص بمساهمي البنك | %0.5 | %6.0 | | | ↓ |
| **العائد على معدل رأس المال | %2.2 | %24.5 | | | ↓ |
| ربحية السهم الواحد (فلس) | 0.5 | 5.1 | 5- | %90.2- | ↓ |
| أقفل سعر السهم (فلس) | 555 | 449 | 106 | %23.6 | ↑ |
| *مضاعف السعر على ربحية السهم (P/E) | 277.5 | 22.0 | | | |
| مضاعف السعر على القيمة الدفترية (P/B) | 1.3 | 1.1 | | | |

المؤشرات المالية المنتهية في 31 مارس 2019 على أساس سنوي



إجمالي الايرادات التشغيلية في الربع الأول 2019