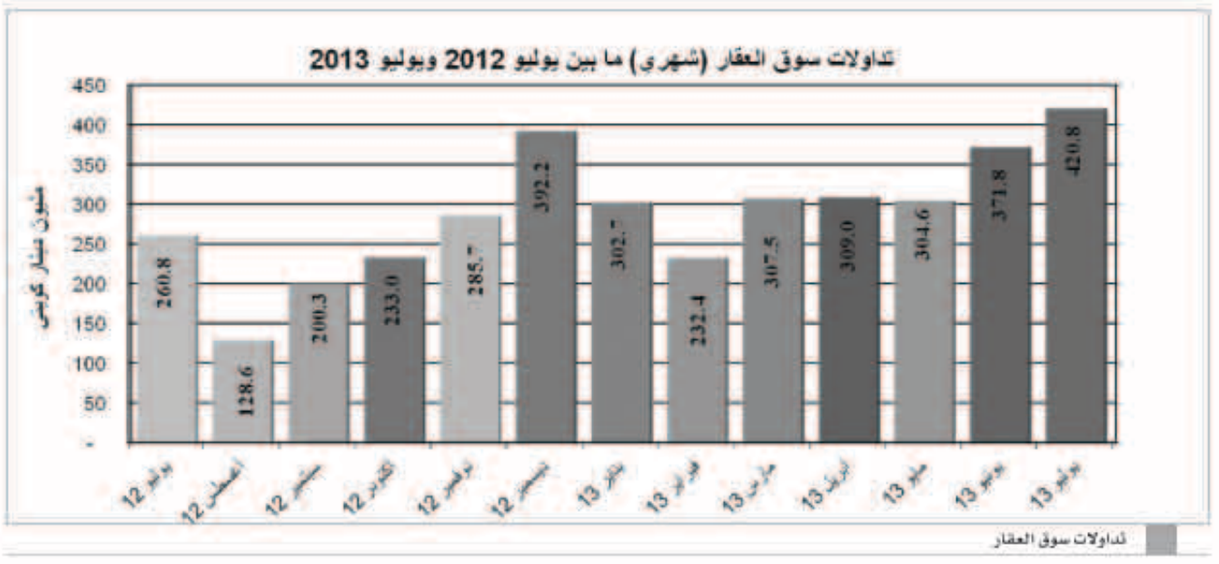
هي قيمة أعلى بما نسبته 13.2 في المئة عن مستوى سيولة شهر يونيو

«الشال»: 420.8 مليون دينار بيوعات العقود لقطاع العقار في الكويت

توزيع قيمة التداول



تداولات سوق العقار

نسبة الصفقات العقارية

قال التقرير الأسبوعي لشركة الشال تشير البيانات المتوفرة من وزارة العدل -إدارة التسجيل العقاري والتوثيق- لتداولات شهر يوليو 2013 بيانات أسبوعية من -30 يونيو- 2013 لغاية -1 اغسطس - 2013، محسوبة كمعدل شهري، إلى أن جملة قيمة بيوعات العقود والوكالات قد بلغت نحو 420.8 مليون دينار كويتي، وهي قيمة أعلى بما نسبته 13.2 في المئة عن مستوى سيولة شهر يونيو السابق البالغة نحو 371.8 مليون دينار كويتي، بينما ارتفعت بنحو 61.4 في المئة مقارنة بمثيلتها في شهر يوليو 2012.

وبقراءة مقارنة لإجمالي تداولات عام 2013 -لغاية نهاية شهر يوليو 2013 السبع شهور الأولى- نجد أن جملة قيمة بيوعات العقود والوكالات قد بلغ نحو 2248.8 مليون دينار كويتي، وبلغ نصيب السكن الخاص، عقودا ووكالات، من الإجمالي، ما نسبته 51.1 في المئة، بينما بلغ نصيب الاستثماري نحو 37 في المئة، ونصيب التجاري نحو 10.8 في المئة، أما نصيب المخازن فقد بلغ نحو 1.1 في المئة.

وارتفعت سيولة سوق العقار، بشكل عام، بنحو 7.4 في المئة في الشهور السبعة الأولى من عام 2013، مقارنة بالشهور السبعة الأولى من عام 2012، ولكن لو نظرنا إلى مكونات سيولة الشهور السبعة الأولى من العام الجاري، نلاحظ انخفاضاً في السيولة الموجهة لنشاط السكن الخاص، إذ انخفض نصيب نشاط السكن الخاص بنحو 17.7 مليون دينار كويتي أو ما نسبته 1.5- في المئة مقارنة بسيولة الشهور السبعة الأولى من عام 2012، بينما ارتفعت التعاملات الاستثمارية والتجارية بنحو 6.1 في المئة و92.1 في المئة، على التوالي. وذلك يعني ارتفاع الطلب على الأنشطة المدرة للدخل، رغم مزاحمة سوق الأسهم على السيولة المتاحة في النصف الأول من العام، وفي الحالتين، أي سيولة سوقي الأسهم والعقار، يأتي الدعم نتيجة استمرار الانخفاض الحاد في العائد على الودائع في البنوك، نتيجة السياسات النقدية التوسعية، عالمياً، ونتيجة كمية السيولة لدى البنوك المحلية.

وعند مقارنة معدل قيمة بيوعات الصفقات العقارية، خلال الفترة الفائتة من عام 2013، بمستوى قيمة صفقة تلك البيوعات، للفترة المماثلة من عام 2012، نلاحظ ارتفاعاً في معدل قيمة الصفقة الواحدة، إذ بلغ هذا المعدل نحو 439.5 ألف دينار كويتي، مقارنة بما قيمته 335.8 ألف دينار كويتي، في عام 2012، أي إنه ارتفع بنسبة 30.9 في المئة، تقريباً، إذ ارتفع معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الخاص، بسبب انخفاض عدد الصفقات بنسبة أكبر من انخفاض قيمة الصفقات لها، بينما انخفض للنشاط السكن الاستثماري والنشاط التجاري، بفضل ارتفاع نسب النمو في عدد الصفقات بنسبة أكبر من ارتفاعها لقيمة الصفقات. ولو افترضنا استمرار سيولة السوق، خلال ما تبقى من السنة 5- أشهر-، عند المستوى ذاته، فسوف تبلغ قيمة تداولات السوق -عقوداً ووكالات- نحو 3855 مليون دينار كويتي، وهي أعلى بما قيمته 520.4 مليون دينار كويتي، أي ما نسبته 15.6 في المئة، عن مستوى عام 2012، الذي بلغت قيمة تداوله نحو 3334.6 مليون دينار كويتي، أي استمرار ارتفاع سيولة السوق منذ نهاية عام 2009.

بزيادة نحو 33 ألف نسمة

«البنك المركزي»: 3.857 ملايين نسمة إجمالي عدد السكان في الكويت بنهاية الربع الأول

كشف تقرير الشال أن النشرة الإحصائية الفصلية يناير - مارس 2013 لبنك الكويت المركزي، المنشورة على موقعه على الإنترنت تذكر ، بعض المؤشرات الاقتصادية والنقدية التي تستحق المتابعة وتوثيق تطوراتها، ومن ذلك، مثلاً، أن إجمالي عدد السكان، في الكويت، قد بلغ في نهاية الربع الأول من العام الحالي نحو 3.857 ملايين نسمة، وهو رقم يزيد بنحو 33 ألف نسمة، تقريبا، عن الرقم المسجل في نهاية العام الفائت، ما يعني أن معدل النمو ربع السنوي لعدد السكان قد سجل نسبة نمو بلغت نحو 0.86 في المئة، وهي نسبة ستصل إلى نحو 3.45 في المئة، فيما لو حُسبت على أساس سنوي.

وحققت أسعار المستهلك، في الربع الأول من العام الحالي نمواً موجباً، بلغت نسبته نحو 0.52 في المئة، إذ بلغ معدلها نحو 154.7 سنة 2000=100، مرتفعاً من معدل نحو 153.9، في الربع الرابع من العام الفائت، وهو معدل في الحدود المحتملة، ويعزى هذا النمو إلى غلبة تأثير الارتفاع الملحوظ في أسعار خدمات السكن من معدل نحو 152.3، إلى معدل نحو 154.9، 1.71+ في المئة، وكذلك الارتفاع الملحوظ في أسعار سلع وخدمات منزلية، من معدل 142.3 إلى معدل 144.4 1.48+ في المئة، للفترة نفسها. وتشير النشرة إلى استمرار انخفاض المعدل الموزون للفائدة على الودائع، من نحو 1.583 في المئة، في الربع الرابع من العام الفائت، إلى نحو 1.552 في المئة، في الربع الأول من العام الحالي، أي بنسبة انخفاض ربع سنوي بلغت نحو 1.96- في المئة. وواصل المعدل الموزون للفائدة على القروض انخفاضه، أيضا، من نحو 4.833 في المئة إلى نحو 4.752 في المئة، أي بنسبة انخفاض ربع سنوي بلغت نحو 1.68- في المئة، للفترة نفسها. وبلغ حجم ودائع القطاع الخاص، لدى البنوك المحلية، نحو 29.674 مليار دينار كويتي، بارتفاع عن نحو 28.420 مليار دينار كويتي، في نهاية عام 2012، أي بنسبة ارتفاع ربع سنوي بلغت نحو 4.4 في المئة. وأخيراً، ارتفعت، قليلا، مطالب البنوك المحلية على القطاع الخاص، إلى نحو 29.518 مليار دينار كويتي، من نحو 29.038 مليار دينار كويتي، في نهاية العام الفائت، أي بنسبة ارتفاع ربع سنوي بلغت نحو 1.65 في المئة، ولا زلنا نعتقد بانحراف في توجهات الإقراض إلى القروض الاستهلاكية أو المقسطة عالية العائد وقليلة المخاطر، فشهية أخذ مخاطر لا زالت ضعيفة، ومعها النشاط الاقتصادي للقطاع الخاص لا زال ضعيفاً ويعاني شح التمويل.

البنك المركزي

دول المجلس حققت فائضاً تجارياً 432 مليار دولار العام الماضي

لم تحقق دول الخليج إلى اليوم حلم الوحدة المرجو في كل ما دغدغت به مشاعر شعوبها بدءاً من العملة الخليجية الموحدة في المئة وانتهاء بالسوق المشتركة التي تحمست لها شعوب تلك الدول قبل عشر سنين إلى أن غالبها وجود بعض العراقيل.

واكتشف معظم أبناء الخليج أن مشاريع التعاون الاقتصادي التي تشكل المصلحة الأولى للدول الخليجية في مشاريعها المشتركة، والأولوية النافعة لشعوبها إنها المشاريع الأكثر جدوى من أي مشاريع تعاونية أخرى، وتقف عند توصيات يجب أن تنفذ وألا تكون داخل أدراج المكاتب فقط وينبغي ألا يغلق المشروع الذي لم يتم التوافق عليه جماعيا، كما هو حال العملة الموحدة بل يطرح للتعديلات والمناقشة مجددا للوصول للحلول.

أكثر من 30 عاماً من تأسيس مجلس التعاون الخليجي ودوله لاتزال تدرس دخول مرحلة تنفيذ العملة الموحدة فما لبث أن تداخلت التحديات أمام المشروع العالق في المئة والذي لا ندرك مدى جديته إلا من تصريحات تؤكده ولكنها تحمّل العقبات التأخير في تحقيقه ! ورغم المحفزات العديدة المشجعة على تنفيذ مشروع التكامل الاقتصادي وأدواته إلا أن بعض الدول يبدو أنها تريد ترجمة المشاريع الورقية إلى حقيقة ملموسة لا خيال تفيدها وتثمر عن نتائج مباشرة على شعوبها، فكل الدراسات تجمع على أن ثمار التكامل الاقتصادي أينعت وحان قطافها هذا هو الوقت المناسب له، والظروف مهيأة على إثر اعتماد دول المنطقة برامج إصلاحية انعكست بإيجابية على اقتصادها، تشير التقارير الى ارتفاع معدل النمو الاقتصادي للدول الخليجية حتى 2012 بنسبة 6.2 في المئة، ناهيك عن طفرة الاستثمارات والمشاريع التي ذهبت معظمها في البنى التحتية، وتطبيق أنظمة تطويرية وتشريعات تنظيمية في أسواق العمل فيها. بل إن أكبر محفز لمشاريع التكامل الاقتصادية للدول الخليجية هي برهنتها على تمكنها من السيطرة على سوق النفط والمحافظة على معدل انتاج مستقر عالميا بالنظر مع ما يحدث من أزمات كادت تتسبب بخلل كبير بمعدل الإنتاج وانخفاضات في أسعار النفط والغاز.

وبحسب ما يتوارد من إحصائيات فإن مشاريع النفط والغاز التي تصنف على أنها من المشاريع الضخمة، هي في وارد النمو أيضا بنسبة 47 في المئة للمشاريع النفطية و36 في المئة لمشاريع الغاز في فترة تمتد من 2010 إلى 2014، إذا دولنا الخليجية لديها قاعدة مشتركة وتشابه في الإنتاج، فما يمنعها من تحقيق حلم شعوبها التي تتوق الى «خليج واحد» عبر «سوق مشتركة» تعود بالنفع على اقتصادها، وأكد رئيس غرفة تجارة وصناعة البحرين الدكتور عصام عبدالله فخرو ضرورة الإسراع في تذليل كل معوقات العمل الاقتصادي الخليجي المشترك، والسعي للوصول إلى مراحل متقدمة من التكامل الاقتصادي يكون للقطاع الخاص الخليجي الدور الريادي والقوة الدافعة للانطلاق بالعمل المشترك وصولا إلى ما يخدم اقتصاديات وشعوب دول المجلس.

بنسبة ارتفاع بلغت نحو 14.2 في المئة

138.5 مليون دينار أرباح «الوطني» خلال النصف الأول

حلل تقرير الشال نتائج أعمال بنك الكويت الوطني عن نصف السنة المنتهي في 30 يونيو 2013، وهي تشير إلى أن البنك حقق أرباحاً صافية خاصة بمساهمي البنك، بلغت، بعد خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة، والزكاة و الضريبة على الفروع بالخارج، نحو 138.5 مليون دينار كويتي، وهي أرباح أعلى، من مستوى مثيلتها، عن الفترة نفسها من عام 2012، والبالغة نحو 121.3 مليون دينار كويتي وبنسبة ارتفاع بلغت نحو 14.2 في المئة. وقام البنك خلال عام 2012، بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 11.1 في المئة في بنك بوبيان، ما أدى إلى زيادة نسبة الملكية لديه إلى 58.33 في المئة، وقام البنك، إثرها، بتغيير تصنيف بنك بوبيان من شركة زميلة إلى شركة تابعة، بما ترتب عليه من تجميع البيانات المالية لبنك بوبيان، ضمن بيانات بنك الكويت الوطني، اعتباراً من تاريخ الحيازة على السيطرة. ورغم أننا حاولنا تقدير تأثير تجميع بنك بوبيان على بعض بيانات ومؤشرات أداء بنك الكويت الوطني إلا أن مقارنة الأداء والمركز المالي للبنك، بين النصف الأول من عام 2013 وأية فترة سابقة، قد لا تكون دقيقة، ونحتاج إلى بعض الوقت لتكرار توفر البيانات المالية عن الوضع الجديد لتتسنى لنا المقارنة.

وارتفع صافي إيرادات التشغيل بنحو 18.3 في المئة أي نحو 48.4 مليون دينار كويتي، حين بلغ نحو 312.4 مليون دينار كويتي، مقارنة بما قيمته 264.1 مليون دينار كويتي، للفترة نفسها من العام السابق، وتجدر الإشارة إلى أن إيرادات الفوائد للبنك باستثناء الإيرادات من التمويل الإسلامي قد تراجعت بنحو 4.1 في المئة، بينما انخفضت مصروفات الفوائد باستثناء تكاليف المرابحة بنسبة 17.2 في المئة، وكانت نتيجة ذلك ارتفاع صافي إيرادات الفوائد بنسبة 0.2 في المئة. وحقق البنك صافي إيرادات من التمويل الإسلامي بنحو 30.4 مليون دينار كويتي، ما رفع صافي إيرادات الفوائد في شقيها، التقليدي والإسلامي إلى نحو 220.4 مليون دينار كويتي، ولا تمكن مقارنة هذا الرقم مع المحقق في العام السابق بسبب غياب صافي إيرادات التمويل الإسلامي في تلك السنة. وحقق البنك ارتفاعاً في إيرادات الاستثمار، بنحو 10.9 ملايين دينار كويتي، وصولا إلى 14.7 مليون دينار كويتي، مقارنة مع نحو 3.8 ملايين دينار كويتي، في النصف الأول من العام السابق.

وارتفعت المصروفات التشغيلية للبنك من نحو 82.2 مليون دينار كويتي، في النصف الأول من عام 2012، إلى نحو 105.7 ملايين دينار كويتي، في النصف الأول من عام 2013، أو ما نسبته 28.5 في المئة، نتيجة ارتفاع بنود مصروفات التشغيل، جميعها، ولكن هذه النسبة لا تعكس الوضع الصحيح لقيمة مصروفات التشغيل، بسبب تجميع بيانات بنك بوبيان. وحسب تقديرات الشال، بافتراض استثناء تأثير تجميع نتائج بنك بوبيان على المصروفات التشغيلية، فقد كانت الزيادة في المصروفات التشغيلية من نحو 68.4 مليون دينار كويتي إلى نحو 90.1 مليون دينار كويتي، للفترة نفسها، أي بارتفاع 21.7 مليون دينار كويتي، أو نحو 31.7 في المئة أي نمو أعلى، قليلا، ربما لأنه يبدأ من رقم مصروفات أصغر. وارتفعت مخصصات خسائر الائتمان بنحو 14.8 مليون دينار كويتي، وصولاً إلى 57.7 مليون دينار كويتي، مقارنة مع 42.9 مليون دينار كويتي، في الفترة نفسها من العام السابق.

وتشير البيانات المالية للبنك إلى أن إجمالي الموجودات قد سجل ارتفاعا، بلغ 1436.8 مليون دينار كويتي، أي ما نسبته 8.7 في المئة، ليصل إلى نحو 17929.3 مليون دينار كويتي، مقارنة بنهاية 2012، بينما حقق ارتفاعاً بنحو 3625.3 مليون دينار كويتي، أي بنسبة نمو بلغت 25.3 في المئة، عند المقارنة بما كان عليه ذلك الإجمالي، بنهاية النصف الأول من عام 2012. وإذا استثنينا تأثير تجميع بنك بوبيان، كانت نسبة النمو ستبلغ نحو 26.3 في المئة، مقارنة بمستواها في النصف الأول من العام الفائت. وقد حققت محفظة قروض وسلف وتمويل إسلامي للعملاء، التي تشكل أكبر مساهمة في موجودات البنك، ارتفاعا، بلغت نسبته 4.3 في المئة وقيمته 423.1 مليون دينار كويتي، ليصل بإجمالي المحفظة إلى 10283.7 مليون دينار كويتي 57.4 في المئة من إجمالي الموجودات، مقابل 9860.6 مليون دينار كويتي 59.8 في المئة من إجمالي الموجودات، في ديسمبر 2012. بينما حققت ارتفاعاً بنحو 1895 مليون دينار كويتي، أي بنسبة نمو بلغت 22.6 في المئة، عند المقارنة بما كان عليه ذلك الإجمالي، في النصف الأول من عام 2012، وإذا استثنينا تأثير تجميع بنك بوبيان في شق التمويل الإسلامي، قد تبلغ نسبة النمو نحو 23.3 في المئة، مقارنة بمستواها في النصف الأول من العام السابق.

وانخفضت الموجودات الحكومية، بنحو 7.4 ملايين دينار كويتي، أي بما نسبته 80. في المئة، لتصل إلى نحو 963 مليون دينار كويتي 5.4 في المئة من إجمالي الموجودات، مقابل 970.4 مليون دينار كويتي 5.9 في المئة من إجمالي الموجودات، في نهاية عام 2012. والسبب الرئيس في هذا الانخفاض هو نقصان رصيد سندات خزانة حكومة الكويت، والذي بلغ نحو 305.8 ملايين دينار كويتي، بعد أن كان، في نهاية عام 2012، نحو 356.2 مليون دينار كويتي، أي بانخفاض بلغت نسبته 14.2 في المئة أو نحو 50.4 مليون دينار كويتي، بينما ارتفعت سندات بنك الكويت المركزي بنحو 43 مليون دينار كويتي، أي نحو 7 في المئة حين بلغت نحو 657.2 مليون دينار كويتي، مقارنة بما قيمته 614.2 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2012. و سجل رصيد الموجودات الحكومية ارتفاعا بنحو 4.6 في المئة، مقارنة بما كانت عليه في نهاية يونيو 2012، إذ بلغت، حينها، 920.2 مليون دينار كويتي 6.4 في المئة من إجمالي الموجودات. وارتفع بند نقد وودائع قصيرة الأجل بنحو 129.9 مليون دينار كويتي، أي ما نسبته 8.1 في المئة ليصل إلى 1740.6 مليون دينار كويتي ليمثل 9.7 في المئة من إجمالي الموجودات، بعد أن كان 1610.8 ملايين دينار كويتي 9.8 في المئة من إجمالي الموجودات، في ديسمبر 2012. وارتفع حجم تلك الودائع بنحو 12.8 في المئة أو ما يعادل 197.4 مليون دينار كويتي، عند المقارنة بنحو 1543.2 مليون دينار كويتي في يونيو 2012.

البنك الوطني

وتشير مؤشرات الربحية للبنك إلى أداء مختلط، فقد انخفض مؤشر العائد على معدل الموجودات ROA، ليصل إلى نحو 1.6 في المئة، مقابل 1.7 في المئة في يونيو 2012، بينما ارتفع مؤشر العائد على رأس المال ROC، ليصل إلى نحو 60.6 في المئة، قياسا بنحو 55.7 في المئة، للفترة نفسها من عام 2012، وانخفض مؤشر العائد على معدل حقوق المساهمين ROE، ليصل إلى 9.9 في المئة، بعد أن كان عند 10.4 في المئة، للفترة نفسها من عام 2012. و ارتفعت ربحية السهم الواحد EPS الأساسية، والخاص بمساهمي البنك، حين بلغت نحو 29 فلسا، مقارنة بمستوى الربحية المحققة، في نهاية الفترة المماثلة من عام 2012، والبالغة 27 فلسا، ليحقق البنك عائدا سنويا على القيمة السوقية للسهم بنحو 6.1 في المئة. وبلغ مضاعف السعر/ ربحية السهم P/E نحو 16.4 مرة، مقارنة مع 18.2 مرة للفترة نفسها من عام 2012 أي إنه تحسّن، في حين بلغ مضاعف السعر القيمة الدفترية P/B نحو 1.7 مرة مقارنة مع 1.9 مرة، للفترة نفسها من العام 2012.