AL-SABAH
الصباح
الاقتصادية

No. 4176 | الأحد | 13 جمادى الآخرة 1443 هـ | 16 يناير 2022 م | السنة الرابعة عشرة

Alsabah Media www.alsabahpress.com

مرتفعة بنسبة 63.8 في المئة على أساس سنوي

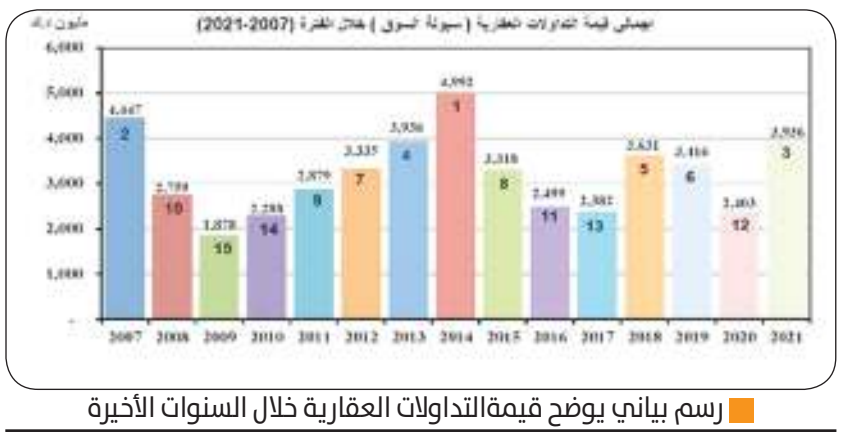
«الشال»: 3.936 مليار دينار سيولة السوق العقاري الكويتي خلال 2021

عودة بعض التوازن إلى سيولة البورصة يعزى إلى نشاط المستثمر المحلي

شعبية قطاع المصارف وتفوق أدائه يعود إلى استقرار ملكيات الأجانب فيه

أداء القارات حسب مؤشر MSCI

أداء القارات طبقاً لمؤشرات "MSCI" في نهاية عام 2021



إجمالي قيمة التداولات العقارية (سيولة السوق) خلال الفترة (2007-2021)

رسم بياني يوضح قيمة التداولات العقارية خلال السنوات الأخيرة

إجمالي سيولة بورصات الخليج يرتفع إلى 792.2 مليار دولار خلال العام الماضي

أوضح تقرير "الشال" الاقتصادي الأسبوعي أنه وفقاً للبيانات المتوفرة في وزارة العدل –إدارة التسجيل العقاري والتوثيق– (بعد استبعاد كل من النشاط الحرفي ونظام الشريط الساحلي)، بلغت سيولة السوق العقاري لعام 2021 نحو 3.936 مليار دينار كويتي، أي أعلى بما نسبته 63.8 % مقارنة بمستوى سيولة عام 2020 حين بلغت نحو 2.403 مليار دينار كويتي. وبلغت سيولة النصف الثاني من عام 2021 نحو 1.998 مليار دينار كويتي، وكانت أعلى بشكل طفيف من سيولة النصف الأول من العام والبالغة نحو 1.938 مليار دينار كويتي، ما يعني استقرار حركة السيولة طوال العام. وحتى حركة السيولة ما بين شهر نوفمبر وديسمبر 2021 كانت قريبة من الثبات حيث بلغت نحو 315.1 مليون دينار كويتي للأول و294.3 مليون دينار كويتي للثاني بانخفاض بحدود 6.6– %.

ومع مراقبة أداء سوق العقار المحلي على مدى 15 سنة. فقد بدأ السوق العقاري بارتفاع في عام 2007، الذي حقق فيه مستوى سيولة بلغ نحو 4.447 مليار دينار كويتي، ولكن سرعان ما تراجعت السيولة في عام 2008 –عام أزمة العالم المالية–، واستمر التراجع في عام 2009 الذي حققت فيه أدنى مستوى سيولة خلال آخر 15 عام حين بلغ مستواها نحو 1.878 مليار دينار كويتي، ثم تعافت من جديد في عام 2010 وامتد هذا التعافي إلى عام 2014، ليحقق أعلى مستوى له للفترة (2007–2021) عند 4.992 مليار دينار كويتي. ثم بدأ الهبوط في مستوى السيولة في عام 2015 عام الهبوط الحاد في أسعار النفط لتبلغ سيولتها نحو 3.318 مليار دينار كويتي، واستمر هذا الانخفاض في عام 2016 ليصل مستوى السيولة إلى نحو 2.493 مليار دينار كويتي وهي السنة التي بلغت فيها أسعار النفط مستوى متدني. وامتد الانخفاض حتى عام 2017 رغم التحسن في مستوى أسعار النفط آنذاك، حينها بلغت سيولة السوق نحو 2.382 مليار دينار كويتي. وعاودت السيولة الارتفاع إلى نحو 3.631 مليار دينار كويتي في عام 2018، لتشهد السيولة الانخفاض مجدداً في عام 2019 ومن ثم انخفاضاً أكبر لعام 2020 ببلوغها نحو 2.403 مليار دينار كويتي وذلك نتيجة تداعيات الجائحة. وعاودت سيولة السوق العقاري بالارتفاع في عام 2021 بعد التعافي من تبعات الجائحة ببلوغها نحو 3.936 مليار دينار كويتي كما أسلفنا، أي بارتفاع مطلق بنحو 1.533 مليار دينار كويتي عن سيولة عام 2020.

وحققت سيولة نشاط السكن الخاص ارتفاعاً بنسبة 104.2 % في عام 2021 مقارنة مع عام 2020، حيث بلغ حجمها عقوداً ووكالات نحو 2.956 مليار دينار كويتي، وبلغت مساهمتها النسبية نحو 75.1 % من سيولة السوق، وهي أعلى من نسبة مساهمتها في عام 2020 والبالغة نحو 60.2 %. وارتفعت أيضاً، سيولة نشاط السكن الاستثماري إلى نحو 779.1 مليون دينار كويتي وبنسبة 60 % مقارنة مع عام 2020، مع انخفاض في نسبة مساهمته قليلاً في سيولة السوق إلى نحو 19.8 %، فيما كان نصيبه نحو 20.3 % من سيولة السوق في عام 2020. واستحوذ نشاط السكن الخاص والاستثماري على ما نسبته 94.9 % من سيولة سوق العقار في عام 2021، تاركين نحو 5.1 % من السيولة للنشاط التجاري ونشاط المخازن. وانخفضت تداولات النشاط التجاري لتصل إلى نحو 181.6 مليون دينار كويتي وبنسبة انخفاض بلغت نحو 59.5– %، وانخفضت نسبة مساهمته من مجمل سيولة السوق إلى نحو 4.6 % في عام 2021، فيما كان نصيبه نحو 18.7 % من سيولة السوق في عام 2020.

وارتفع معدل قيمة الصفقة الواحدة للسكن الخاص في عام 2021 لتصل إلى نحو 326.8 ألف دينار كويتي، من مستوى 306.2 ألف دينار كويتي في عام 2020. وكذلك ارتفع قليلاً معدل الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري إلى نحو 703.2 ألف دينار كويتي من نحو 700.7 ألف دينار كويتي. بينما انخفض معدل قيمة الصفقة الواحدة للنشاط التجاري إلى نحو 2.1 مليون دينار كويتي، بعد أن كان نحو 3.3 مليون دينار كويتي في عام 2020، وانخفض المعدل العام للصفقة الواحدة في تداولات القطاع العقاري في عام 2021 بنسبة 11– %.

بعض خصائص التداول في البورصة

بدأ قطاع المصارف الكويتية عام 2021 بقيمة سوقية بلغت نحو 50.3 % من القيمة السوقية لكل الشركات المدرجة في بورصة الكويت، ونتيجة ارتفاع مؤشر أسعار قطاع المصارف خلال عام 2021 بنحو 28.6 % وارتفاع مؤشر السوق الأول بنحو 26.2 % ومؤشر السوق العام بنحو 27 %، ارتفعت مساهمة قطاع المصارف الكويتية في قيمة البورصة السوقية قليلاً إلى نحو 50.8 % كما في 31 ديسمبر 2021. وبينما ساهم قطاع المصارف الكويتية بنحو 51.9 % من سيولة البورصة في عام 2020، بلغت نسبة مساهمته في سيولتها نحو 28.7 % في عام 2021، تحقق ذلك بسبب توجه السيولة إلى قطاعات أخرى أبرزها الخدمات المالية، الصناعة، والعقار، حيث استحوذت تلك القطاعات على ما مجمله نحو 53.7 % من سيولة البورصة مقارنة بنحو 25.6 % لعام 2020. ذلك يعني أن سيولة البورصة تتجه إلى وضع توازن أو انتشار السيولة على شركاتها المدرجة بشكل أفضل، واتجاهها إلى الشركات الرخيصة قد يردم الفجوة تدريجياً ما بين أسعارها السوقية المنخفضة وقيمها الدفترية المرتفعة، وذلك توجه إيجابي.

جزءاً من شعبية قطاع المصارف وتفوق أدائه يعود إلى استقرار ملكيات الأجانب فيه، فقد بلغت نسبة ملكيتهم في عام 2020 بنحو 11.47 %، ورغم تبعات الجائحة في عام 2021، ارتفعت نسبة ملكيتهم قليلاً إلى 11.80 % مع نهاية عام 2021. وتركز نحو 97.5 % من ملكيات الأجانب في القطاع في أربع مصارف، وبلغت قيمة ملكيتهم في "بنك الكويت الوطني" في نهاية ديسمبر الفائت نحو 1.490 مليار دينار كويتي، وبلغت نسبة ملكيتهم فيه نحو 20.76 %، متفوقاً في كلاً من الملكية المطلقة والنسبية. وبينما تفوقت قيمة ملكيتهم المطلقة في "بيت التمويل الكويتي" ببلوغها 728 مليون دينار كويتي ليأتي ثانياً في مستوى قيمة الملكية، بلغت ملكيتهم النسبية فيه 10.34 % أو بالترتيب الثالث في مستوى الملكية النسبية. ثالثاً في قيمة الملكية المطلقة وبنحو 132.2 مليون دينار كويتي، جاء "بنك بوبيان" وبلغت ملكيتهم النسبية فيه نحو 5.23 % ليأتي رابعاً في مستوى ملكيتهم النسبية. ويأتي "بنك الخليج" رابعاً في قيمة الملكية المطلقة بنحو 105.6 مليون دينار كويتي وبملكية نسبية للأجانب بنحو 12.46 %، أي في المرتبة الثانية.

ويدعم قرار الاستثمار الأجنبي غير المباشر عاملان، الأول استقرار سعر صرف العملة، والدينار الكويتي يتحرك مقابل الدولار الأمريكي ضمن حدود ضيقة بما يحد جوهرياً من مخاطر حركة أسعار الصرف، والثاني، هو سلامة أوضاع القطاع المصرفي. وتأتي التفضيلات ضمن وحدات القطاع وفق اجتهادهم في تحليل أوضاع كل وحدة، وبينما كان المستثمر المحلي أكثر تخوفاً وربما أعلى تبعية لقرار المستثمر الأجنبي في عام 2020، أصبح أعلى ثقة في بورصته وأقل تبعية للمستثمر الأجنبي في عام 2021، وزادت نسبة مساهمته في سيولة البورصة من 73.5 % في عام 2020 إلى 85.8 % في عام 2021.

وعودة بعض التوازن إلى سيولة البورصة يعزي إلى نشاط المستثمر المحلي، انعكس ذلك على زيادة مساهمته في السيولة كما أسلفنا، وتوجه تلك السيولة الجديدة إلى بقية القطاعات ما خفض من سيولة قطاع المصارف النسبية. وان استمرت تلك الخاصية في تداولات عام 2022، ربما تصبح أوضاع البورصة صحية بشكل أفضل ان اتجه بعضها إلى نحو 50 % من الشركات المدرجة التي لم تساهم في سيولة البورصة سوى بنحو 4.4 % في عام 2021.

أداء البورصة مقارنة بأسواق مالية خارجية

استمر الأداء الإيجابي لغالبية مؤشرات أسواق العالم خلال عام 2021، أسوة بأداء عام 2020، فمؤشر "مورغان ستانلي كابيتال إنترناشيونال MSCI" للعالم كسب نحو 8.6 % مع نهاية عام 2021، مقارنة بارتفاع أكبر للمؤشر نفسه في عام 2020 بنحو 10.6 %. وشمل الارتفاع، مؤشر "MSCI" للولايات المتحدة الذي ارتفع بما نسبته 12.7 % ويعتبر وزن السوق الأمريكي ودرجة تأثيره كبيران جداً على بقية الأسواق العالمية، كما ارتفع المؤشر الشامل للأمريكيتين بنسبة بلغت نحو 11.8 %. أما مؤشر "MSCI" الشامل لأوروبا فقد ارتفع بنسبة 1.8 %، وارتفع المؤشر ذاته –إذا استثنينا المملكة المتحدة– بنحو 2.1 %. وجاء أداء آسيا سلبياً ومعاكساً تماماً لأداء عام 2020، فمؤشر "MSCI" لآسيا/ الهادئ انخفض بنحو 7.6– % مقارنة بارتفاع في عام 2020 بنحو 17.1 %، وانخفض المؤشر الياباني بنحو 0.8– %. وارتفع مؤشر أسواق العالم بنحو 0.4 % لو استثنينا منه الولايات المتحدة الأمريكية، ويعكس ذلك ثقل السوق الأمريكي في تكوين المؤشر كما أسلفنا.

وجاءت بيانات الأداء المقارن لنمو (أو تراجع) المؤشرات لمجموعة منتقاة من الأسواق المالية الرئيسة (16 سوقاً مالياً) خلال عام 2021، ومقارنتها مع أداء بورصة الكويت من دون أخذ حركة أسعار الصرف بعين الاعتبار. ومقارنة بعام 2020، الخلاصة كانت ارتفاع 15 مؤشر وانخفاض مؤشر وحيد (هونغ كونغ). واحتل أداء بورصة الكويت طبقاً لمؤشر الشال المركز الرابع بارتفاع بلغت نسبته نحو 27.8 % مقارنة بانخفاض بنحو 11.9– %، وبالمركز الثالث عشر بين هذه الأسواق لعام 2020. وتجدر الإشارة إلى أن متوسط الارتفاع للأسواق بمجملها المشمولة في الرسم البياني بلغ نحو 17.2 % في نهاية عام 2021، مقارنة بانخفاض بلغ نحو 1.8– % في نهاية عام 2020.

و حيث حققت جميع الأسواق نمواً موجباً. واحتلت بورصة الكويت المرتبة الرابعة ضمن 12 سوقاً مالياً في الشرق الأوسط في مكاسب مؤشرها وفقاً لمؤشر الشال، وذلك من دون تعديل لأثر سعر صرف العملات مقابل الدولار الأمريكي. وبلغ معدل النمو/الخسارة غير المرجح لمؤشرات تلك الأسواق نحو 18.1 % بعد انخفاض بنسبة 3.2– % في عام 2020.

وحقق السوق السعودي المركز الأول خلال عام 2021 بارتفاع بنحو 29.8 % بعد ارتفاع بنحو 3.6 % نهاية عام 2020، تلاه السوق الإماراتي بارتفاع بنحو 28.2 % بعد انخفاض بنحو 9.9– % نهاية عام 2020، ثم السوق الأردني بارتفاع بنحو 27.8 %، بعد انخفاض بنحو 8.7– % في نهاية عام 2020.

سيولة بورصات الخليج 2021

ارتفع إجمالي سيولة بورصات الخليج السبع من مستوى 657.5 مليار دولار أمريكي لعام 2020، إلى مستوى 792.2 مليار دولار أمريكي لكامل عام 2021، أي حقق نمواً بحدود 20.5 %، وغالبية الفارق لارتفاع السيولة جاء من ارتفاع السيولة المطلقة لسوق أبوظبي. وارتفاع السيولة كان شاملاً لمعظم البورصات السبع، حيث حققت ست أسواق ارتفاعات وبعضها كبيرة، بينما حقق سوق وحيد انخفاضاً في مستوى سيولته، وحققت جميع بورصات الخليج مكاسب مقارنة بمستويات مؤشراتها في نهاية عام 2020.

أعلى ارتفاع نسبي في السيولة كان من نصيب سوق أبوظبي وبحدود 407.8 % مقارنة بسيولة عام 2020، وحقق مؤشره أعلى مكاسب في الإقليم وبحدود 68.2 %. ثاني أعلى ارتفاع نسبي حققته بورصة مسقط وبنحو 85.5 %، ذلك الارتفاع في مستوى السيولة نتج عنه ثاني أقل المكاسب في الإقليم وبنحو 12.9 %. وحققت بورصة الكويت ثالث أعلى ارتفاعاً نسبياً وبنحو 28.1 %، وبارتفاع لمؤشرها العام بنحو 27 %، أي رابع أعلى الأسواق ارتفاعاً في مؤشرات الأسعار. وكان سوق دبي رابع الأسواق التي ارتفعت سيولتها وبنحو 10.4 %، وكسب مؤشره 28.2 %، أي ثالث أعلى الأسواق ارتفاعاً. وحققت سيولة السوق السعودي (أكبر أسواق الإقليم) ارتفاعاً بنحو 7.1 %، وحقق مؤشره ثاني أعلى ارتفاع وبنحو 29.8 %. وآخر الأسواق ارتفاعاً في السيولة كانت بورصة قطر وبنسبة 6.6 %، وحقق مؤشرها مكاسب هي الأقل بنحو 11.4 %.

والانخفاض الوحيد في السيولة كان من نصيب بورصة البحرين بفقدان سيولتها خلال عام 2021 نحو 8– %، وخالف مؤشرها مسار سيولتها وارتفع بنحو 20.6 %. ذلك يعني أن ست أسواق في الإقليم كانت في توافق بين ارتفاع السيولة وارتفاع المؤشرات، بينما سوق وحيد خالف فيه مسار السيولة مسار المؤشر.

ومن الصعب التنبؤ بحركة السيولة في عام 2022، فالعوامل المؤثرة المحتملة سوف تكون خليط ما بين العالم والإقليم والوضع المحلي لكل بلد، فالقلق حول الأداء المحتمل للاقتصاد العالمي وأسواق المال في العالم قد يتحقق وقد لا يتحقق، والأثر على السيولة في الاتجاهين وارد. والتسويات ضمن إقليمنا المضطرب قد تذهب في أي من الاتجاهين، الاستقرار أو التباعد، وعلى مستوى كل بلد سوف تختلف التأثيرات وفق درجة انكشافها على متغيرات العالم والإقليم. ونعتقد أن أوضاع سيولة الأسواق ومعها مؤشرات الأسعار سوف تكون إيجابية في النصف الأول من العام، وقد تذهب في الاتجاه الإيجابي أو السلبي تبعاً للتغيرات في العوامل المذكورة أعلاه في النصف الثاني من العام.

الأداء الأسبوعي لبورصة الكويت

كان أداء بورصة الكويت خلال الأسبوع الماضي أكثر نشاطاً، حيث ارتفع مؤشر كل من قيمة الأسهم المتداولة، كمية الأسهم المتداولة وعدد الصفقات المبرمة، وكذلك ارتفعت قيمة المؤشر العام (مؤشر الشال). وكانت قراءة مؤشر الشال (مؤشر قيمة) في نهاية تداول يوم الخميس الماضي قد بلغت نحو 658.5 نقطة، بارتفاع بلغت قيمته 28.3 نقاط ونسبته 4.5 % عن إقفال الأسبوع الماضي، ومرتفعاً أيضاً بنحو 35.7 نقطة أي ما يعادل 5.7 % عن إقفال نهاية عام 2021.

١	بنك الكويت الوطني	767.6	739.3	3.8	726.6	5.6
٢	بنك الخليج	248.7	230.0	8.1	226.7	9.7
٣	البنك التجاري الكويتي	521.2	517.0	0.8	517.0	0.8
٤	البنك الأهلي الكويتي	195.2	182.2	7.1	174.6	11.8
٥	بنك الكويت الدولي	257.2	248.1	3.7	248.1	3.7
٦	البنك الأهلي المتحد	394.7	382.6	3.2	374.2	5.5
٧	بنك برقان	350.0	344.8	1.5	329.7	6.1
٨	بيت التمويل الكويتي	3,393.4	3,145.1	7.9	3,129.4	8.4
	القطاع المصرفي	**766.5**	**729.9**	**5.0**	**719.4**	**6.5**
٩	شركة المشروعات التجارية	154.5	150.1	2.9	148.7	3.9
١٠	شركة الاستثمارات المالية الدولية	360.3	354.3	1.7	335.3	8.2
١١	شركة الاستثمارات الوطنية	308.3	291.9	5.6	275.6	11.9
١٢	شركة مشاريع الكويت القابضة	536.2	494.7	8.4	491.2	9.2
١٣	شركة السمو للتنمية والاستثمار	157.2	149.0	5.5	143.5	9.5
	القطاع الاستثماري	**272.8**	**258.2**	**5.7**	**252.1**	**8.2**
١٤	شركة الكويت للتأمين	85.1	84.9	0.2	85.3	(0.2)
١٥	مجموعة الخليج للتأمين	885.0	928.4	(4.7)	928.4	(4.7)
١٦	الشركة الأهلية للتأمين	211.1	210.7	0.2	209.1	1.0
١٧	شركة وربة للتأمين	138.0	137.1	0.7	138.9	(0.6)
	قطاع التأمين	**257.6**	**264.8**	**(2.7)**	**264.7**	**(2.7)**
١٨	شركة عقارات الكويت	349.8	344.1	1.7	338.4	3.4
١٩	شركة العقارات المتحدة	161.9	155.0	4.5	153.8	5.3
٢٠	الشركة الوطنية العقارية	703.6	688.3	2.2	676.1	4.1
٢١	شركة الصالحية العقارية	2,144.1	2,140.1	0.2	2,136.0	0.4
	القطاع العقاري	**400.4**	**393.8**	**1.7**	**389.0**	**2.9**
٢٢	مجموعة الصناعات الوطنية (القابضة)	289.9	267.4	8.4	265.5	9.2
٢٣	شركة أسمنت الكويت	354.3	337.7	4.9	348.2	1.8
٢٤	شركة الخليج للكابلات والصناعات الكهربائية	352.1	345.3	2.0	348.1	1.1
	القطاع الصناعي	**246.1**	**233.2**	**5.5**	**234.3**	**5.0**
٢٥	شركة السينما الكويتية الوطنية	568.1	552.4	2.8	553.6	2.6
٢٦	شركة مجمعات الأحمدي العقارية	8,544.5	8,167.9	6.1	8,155.5	6.7
٢٧	شركة الاتصالات المتنقلة	1,149.6	1,124.9	1.7	1,118.6	2.2
٢٨	شركة مشروعي القابضة (شروق)	48.0	47.2	1.7	47.6	0.8
	قطاع الخدمات	**1,866.4**	**1,788.5**	**4.4**	**1,779.5**	**4.9**
٢٩	شركة نفائس العالمية	147.3	150.0	(1.7)	151.7	(2.8)
	قطاع الأغذية	**450.6**	**451.2**	**(0.1)**	**451.6**	**(0.2)**
٣٠	شركة ع القرين للاستثمارات العامة ش.م.ع	735.8	699.0	5.3	641.6	14.7
	الشركات غير الكويتية	**183.2**	**181.3**	**1.0**	**178.4**	**2.7**
	مؤشر الشال	**658.5**	**630.2**	**4.5**	**622.8**	**5.7**

جدول مؤشر الشال لـ30 شركة مدرجة في البورصة