200.3 مليون دينار بيوعات شهر سبتمبر

الشال»: نمو ملحوظ في سوق العقار المحلي خلال الربع الثالث

قال تقرير الشال ان آخر البيانات المتوفرة من وزارة العدل -إدارة التسجيل العقاري والتوثيق- لغاية نهاية سبتمبر 2012 تشير إلى نمو ملحوظ في تداولات شهر سبتمبر من العام الحالي، مقارنة بمثيلتها في شهر اغسطس الفائت، فقد قاربت نسبة هذا النمو نحو 35.7 في المئة، وبلغت بيوعات شهر سبتمبر نحو 200.3 مليون دينار، مقارنة بنحو 128.6 مليون دينار، في شهر اغسطس الفائت.

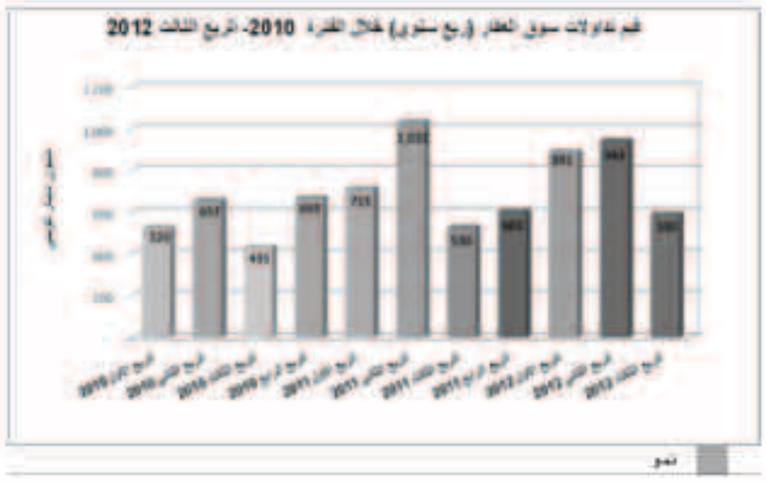
واضاف: بينما تشير البيانات ربع السنوية إلى انخفاض في نشاط السوق العقاري، تمثل بانخفاض في مستوى سيولته، في الربع الثالث من العام الحالي، حيث انخفضت قيمة تداولاته عن مستوى مثيلتها في الربع الثاني، إذ بلغت قيمة تداولات العقود والوكالات، للربع الثالث، نحو 589.7 مليون دينار، وهي قيمة ادنى بما نسبته 37.5 في المئة عما كانت عليه مثيلتها في الربع الثاني من العام الجاري. وتوزعت حصيلة ربع السنة الثالث ما بين 560.7 مليون دينار، عقوداً، ونحو 29 مليون دينار، وكالات. وضمن تلك التداولات بلغت بيوع السكن الخاص، عقوداً ووكالات، نحو 345.5 مليون دينار، اي ما نسبته 58.6 في المئة من جملة قيمة البيوع، فيما بلغت قيمة بيوع السكن الاستثماري نحو 203.5 ملايين دينار، اي ما نسبته 34.5 في المئة من جملة قيمة البيوع، وبهذا يكون السكن الخاص والسكن الاستثماري قد استحوذا على نحو 93.1 في المئة من سيولة السوق العقاري، تاركين ما نسبته 6.9 في المئة من السيولة لتداولات نشاط العقار التجاري «نحو 6.3 في المئة» ولتداولات نشاط المخازن «نحو 0.6 في المئة».

ومضى: وكانت جملة قيمة تداولات العقود والوكالات، للربع الاول من العام الحالي، قد بلغت نحو 891.1 مليون دينار، لترتفع في الربع الثاني إلى نحو 942.9 مليون دينار، بينما انخفضت إلى نحو 598.3مليون دينار، في الربع الثالث. وجاء معظم الانخفاض فيه في شهر اغسطس بسبب العطل الرسمية وشهر رمضان. وبلغت جملة قيمة بيوع السوق العقاري، للاشهر التسعة الفائتة من العام الحالي، نحو 2423.7 مليون دينار، وهي قيمة اعلى بنحو 6.5 في المئة عن مستوى سيولة السوق في الارباع الثلاثة الاولى من عام 2011، وهو ما يوحي بان سيولة سوق العقار إلى تحسن نسبي. ولو افترضنا استمرار سيولة السوق العقاري، خلال ما تبقى من السنة -الربع الرابع-، عند هذا المستوى، فسوف تبلغ قيمة تداولات السوق العقاري -عقوداً ووكالات- نحو 3231.5 مليون دينار، وهي قيمة اعلى بنحو 352.3 مليون دينار، أي ما نسبته 12.2 في المئة عن قيمة تداولات عام 2011، التي بلغت 2879.2 مليون دينار.

وتابع: وتجدر الإشارة إلى ان ثمة تغيرا في خصائص هذه التداولات، فقد انخفض قليلا التركيز على تداولات السكن الاستثماري والتجاري للاشهر التسعة الأولى من العام الحالي، لتبلغ نحو 37.7 في المئة و6.2 في المئة، على التوالي، من قيمة البيوع، مقابل نحو 39 في المئة و7.7 في المئة، على التوالي، للاشهر التسعة الاولى من العام الفائت، بينما ارتفع قليلا التركيز على تداولات السكن الخاص، لتبلغ نحو 55.2 في المئة من قيمة البيوع، مقابل نحو 53 في المئة للاشهر التسعة الأولى من العام الفائت. على ان التغير الذي يستحق المتابعة والتحليل، وقد يكون ناتجاً من ارتفاع المخاطر مع تاثيرات ازمة العالم المالية، هو الانحسار العام لبيوع الوكالات، من 33.7 في المئة للشهور التسعة الأولى من عام 2009، إلى 11.5 في المئة لعام 2010، ثم إلى 6.5 في المئة لعام 2011، واخيرا 4.9 في المئة فقط للشهور التسعة الاولى من هذا العام، اي إن معظم البيوعات للمستفيد النهائي وليست للمضاربة. والرسم البياني التالي يعرض التوزيع المقارن.

وبقسمة بيوع السكن الخاص والاستثماري والتجاري، كل على عدد صفقاته، نلاحظ ارتفاعاً في معدل قيمة الوحدة المباعة للسكن الاستثماري، مقارنة بمثيله المسجل، في الأشهر التسعة الأولى من العام الفائت، بنسبة 2.4 في المئة، وارتفاعا في معدل قيمة الوحدة المباعة للتجاري بنسبة 9.7 في المئة، وانخفاضا بنسبة 9.7 في المئة للسكن الخاص، وهو مؤشر يمكن أن يعزى إلى الاتجاه إلى مناطق السكن الأبعد والمساحات الأصغر بعد عودة الارتفاع الكبير في أسعار السكن الخاص في المناطق القريبة من العاصمة.

وخلال ما مضى من عام 2012، كان شهر ابريل الأكثر نشاطاً، إذ بلغت قيمة تداولاته نحو 17.7 في المئة من جملة تداولات السوق العقاري، فيما كان شهر اغسطس الأدنى نشاطاً بنحو 5.3 في المئة من الإجمالي، ويعتبر شهر سبتمبر ثاني ادنى قيمة تداول بعد شهر اغسطس من هذا العام.



الفريق الحكومي يواجه احتمالات التضخم السالب

البورصة فقدت في يوم واحد 332 مليون دينار من قيمة الأسهم

افاد تقرير الشال انه في اول يوم عمل بعد إصدار مرسوم ضرورة بتعديل نظام التصويت في قانون الانتخاب بدعوة الناخبين يوم 2012/12/01 بالتصويت بنفس الدوائر الخمس ولكن بصوت واحد للناخب بدلا من 4 أصوات، هبطت مؤشرات بورصة الكويت جميعها، وفقدت البورصة يوم الأحد الموافق 2012/10/21 نحو 332.9- مليون دينار من قيمة أسهمها في يوم واحد. بينما كانت الأحداث السياسية المشابهة في الماضي، تؤدي إلى ارتفاع مباشر في أسعار الأصول، توقعا من المتعاملين بأن الحكومة ستحاول إرضائهم من خلال ضخ سيولة في الأسواق، وهو امر ستظل تراقبه، ولكن ذلك لم يحدث حالا، اي في أول يوم من الأسبوع، وفي ذلك الهبوط الحاد دلالة على تقدير المتعاملين الخطورة العالية لتطورات الأحداث.

وكنا في الآونة الأخيرة نتابع جهود فريق حكومي مكون من وزيرين ومحافظ بنك الكويت المركزي والعضو المنتدب للهيئة العامة للاستثمار، وكان هدف الفريق على المدى القصير هو مواجهة احتمالات التضخم السالب بآثارها الخطيرة على القطاع المصرفي وعلى المالية العامة بحكم ضمان الدولة لودائع القطاع الخاص، وبعد مرسوم الضرورة بشأن التصويت، اختلفت كل الفرضيات. ذكرنا في فقرة سابقة لنا، بأن الإصلاح الاقتصادي يمكنه التعامل مع اختلافات السياسة مادامت في حدود المتوقع، ولكن، ما هو مجهول يبقى آفته، ولن يعالج الأمر أي رفع اصطناعي لأسعار الأصول إن حدث.

ومضى: وانهى مؤشر البورصة الوزني الأسبوع فاقدا نحو - 1.4 في المئة، بينما انهى مؤشر البورصة السعري الأسبوع فاقدا نحو - 2.4 في المئة، والأهم ان الشركات المدرجة انهت الأسبوع الفائت فاقدة نحو - 398.5 مليون دينار من قيمتها كما كانت في بداية الأسبوع، ولو حدث تدخل رسمي لاحق، ففي ظل الوضع السياسي المضطرب، لا نستطيع الجزم بنجاحه، ولا بنظافته. ومع وعد بتنشيط المحفظة العقارية أيضا، وهو إجراء صحيح في بيئة سياسة سليمة، قد يمتد الشك في تفعيلها إلى شبهة التنفيع وشراء الولاءات في البيئة الحالية، وفي ذلك يتحقق المحذور من نقل مدخرات عامة إلى مكتسبات خاصة.

لذلك تأمل من الفريق الاقتصادي الحكومي، أو من تبقى منه، بعد استقالة صحيحة ومقدرة لوزير التجارة والصناعة، عدم التورط في إجراءات قد يتحملون مسئوليتها، بينما تستثمر سياسيا، وربما تكون فاسدة. فالأصل، مهما بلغت حدة الخلاف، هو وضوح الأهداف والشفافية والنظافة، وتجارب الماضي في ظروف مشابهة، لا تضمن ذلك، وهناك دلائل على انها ذهبت في اتجاه معاكس.

مبنى سوق الكويت

اعتمادات المصروفات 21.2 مليار دينار

أرقام موازنة السنة المالية .. «قياسية»

قال تقرير الشال ان مرسوماً بقانون - ضرورة - صدر رقم 5 لسنة 2012 يربط ميزانية الوزارات والإدارات الحكومية للسنة المالية 2013/2012، والتي بدأ العمل بها في 2012/04/01، وينتهي في 2013/03/31. وتشير ارقام موازنة هذه السنة المالية إلى انها موازنة قياسية، إذ بلغت اعتمادات المصروفات فيها نحو 21.240 مليار دينار، اي ما يعادل 75.9 مليار دولار امريكي، بزيادة قدرها 1.805 مليار دينار عن مستوى اعتمادات المصروفات للسنة المالية الفائتة 2012/2011 البالغة نحو 19.435 مليار دينار، اي بنسبة ارتفاع بلغت 9.3 في المئة. وبلغت اعتمادات الباب الأول -المرتبات- 5146 مليون دينار، بزيادة نسبتها 16.2 في المئة عن مستوى اعتمادات السنة المالية الفائتة، أما اعتمادات الباب الثاني -المستلزمات السلعية والخدمات- فبلغت 4169 مليون دينار، بزيادة نسبتها 37.4 في المئة. كما بلغت اعتمادات الباب الثالث -وسائل النقل والمعدات والتجهيزات- 477 مليون دينار، بزيادة نسبتها 23.9 في المئة، فيما بلغت اعتمادات الباب الرابع -المشاريع الإنشائية والصيانة والاستملاكات العامة- 2162 مليون دينار، بانخفاض نسبته 11.1- في المئة واخيرا الباب الخامس -المصروفات المختلفة والمدفوعات التحويلية- الذي بلغ رقم اعتماداته 9286 مليون دينار، بزيادة نسبتها 1.4 في المئة.

ومضى: وبلغت تقديرات جملة الإيرادات، في الموازنة، نحو 13.9324 مليار دينار، بزيادة قدرها 487.107 مليون دينار عن مستوى جملة الإيرادات المقدرة في الموازنة الفائتة 2012/2011 والبالغة نحو 13.4453 مليار دينار، اي بنسبة ارتفاع 3.6 في المئة. وقدرت الإيرادات النفطية بنحو 12.7682 مليار دينار، اي ما نسبته نحو 91.6 في المئة من جملة الإيرادات، مقدرة عند مستوى يوازي الحصة الحالية لإنتاج النفط الكويتي المقررة في أوبك والبالغة نحو 2.220 مليون برميل يوميا، وبسعر افتراضي يبلغ 65 دولارا امريكيا للبرميل النفط الكويتي. وقدرت الإيرادات غير النفطية بنحو 1.1642 مليار دينار، مقابل نحو 1.1382 مليار دينار، في السنة المالية الفائتة، اي بارتفاع نسبته 2.3 في المئة.

وزاد: وبناء على الأرقام المذكورة، اعلاه، تم تقدير العجز الافتراضي، في الموازنة العامة للدولة للسنة المالية 2013/2012، اي زيادة المصروفات عن الإيرادات، بمبلغ 7.3076 مليار دينار، دون اقتطاع نسبة 25 في المئة من الإيرادات لصالح احتياطي الأجيال القادمة، طبقا لقرار مجلس الوزراء، ولكن ما يهم، في النهاية، هو الأرقام الفعلية في الحساب الختامي. ورغم اننا نشرنا هذه الأرقام بإجمالياتها في تقرير سابق، إلا انها أصبحت قانونا منشورا ونافذا، الاسبوع الفائت، لذلك كان لابد من توثيق الأرقام بتفصيلاتها، لمقارنة تطورات تلك التفصيلات، وإذا استثنينا الشق الأول، أي اعتمادات المصروفات، لا معنى لما تبقى أي تقديرات الإيرادات والاقتطاع منها ثم رقم العجز الافتراضي، لأن فرضياتها غير صحيحة ولا علاقة لها بالواقع.

صافي إيرادات الفوائد ارتفع بنحو 2.9 في المئة

البنك الوطني: الموجودات سجلت ارتفاعاً بلغ 2.7 مليار دينار

- بند إيرادات استثمارات ارتفع إلى نحو 86.8 مليون دينار
- مؤشر العائد على معدل الموجودات تراجع إلى 1.54 في المئة

البنك الوطني .. تقدم دائم

أعلن بنك الكويت الوطني عن نتائج أعماله للشهور التسعة المنتهية في عام 2012، وتشير إلى تحقيق البنك لأرباح صافية بلغت، بعد خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة، والزكاة والضريبة على الفروع بالخارج، نحو 228.9 مليون دينار، وهي أرباح أعلى من مستوى مثيلتها، في عام 2011، والبالغة نحو 225.6 مليون دينار، بنحو 3.3 ملايين دينار، وبنسبة ارتفاع تقارب 1.5 في المئة. وقام البنك خلال الفترة بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 11.1 في المئة في بنك بوبيان، مما أدى إلى زيادة حصة الملكية لديه إلى نسبة 58.4 في المئة، وبعد الحصول على نسبة الأغلبية المطلقة، قام البنك بتغيير تصنيف بنك بوبيان من شركة زميلة إلى شركة تابعة، بما ترتب عليه من تجميع البيانات المالية لبنك بوبيان ضمن بيانات بنك الكويت الوطني اعتبارا من تاريخ الحيازة على السيطرة في 31 يوليو 2012. وعليه مقارنة الأداء والمركز المالي للبنك بين الفترة المنتهية في 2012/09/30 وأي فترة سابقة قد لا تكون دقيقة والمقارنة الصحيحة تحتاج إلى تكرار توفر البيانات عن الوضع الجديد، أي تحتاج إلى بعض الوقت.

وارتفع صافي إيرادات التشغيل بنحو 21.1 في المئة أي نحو 84.6 مليون دينار، حين بلغ نحو 484.9 مليون دينار، مقارنة مع 400.4 مليون دينار لنفس الفترة من العام السابق، بينما ارتفعت المخصصات وخسائر انخفاض قيمة الاستثمار في الأوراق المالية بنحو 170.9 في المئة أي نحو 67.8 مليون دينار عندما بلغت نحو 107.5 ملايين دينار، مقارنة مع 39.7 مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع صافي الربح بنحو قليل «كما أسلفنا سابقا» مقارنة مع ارتفاع كبير لصافي إيرادات التشغيل.

وفي التفاصيل، ارتفع بند إيرادات استثمارات إلى نحو 86.8 مليون دينار، مقارنة مع 8.7 ملايين دينار في نفس الفترة من العام السابق، وكان ذلك نتيجة تحقيق البنك أرباح من القيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً «إعادة القياس» بنحو 81.514 مليون دينار بعد إدراج حصة الحيازة في بنك بوبيان بالقيمة العادلة. ويبدو أن البنك استفاد من الأرباح غير العادية الناتجة من إعادة تصنيف استثماره في بنك بوبيان لأخذ مخصصات إضافية غير عادية مقابل محفظته التمويلية.

وزاد: تجدر الإشارة إلى أن صافي إيرادات الفوائد للبنك «والتي تشمل صافي إيرادات الفوائد وصافي الإيرادات من التمويل الإسلامي» قد ارتفعت، بنحو 2.9 في المئة، أي نحو 8.2 ملايين دينار، نتيجة إدراج صافي الإيرادات من التمويل الإسلامي والبالغة نحو 9.7 ملايين دينار. وكان البنك سوف يحقق صافي إيرادات الفوائد قريب من مستواه العام السابق «لغاية سبتمبر 2011» إذا تم استثناء إيرادات التمويل الإسلامي.

وتشير البيانات المالية للبنك إلى أن إجمالي موجودات البنك قد سجل ارتفاعا، بلغ قدره 2.7 مليار دينار، أي ما نسبته 19.9 في المئة، ليصل إلى نحو 16.3 مليار دينار، مقابل 13.6 مليار دينار كويتي، في نهاية ديسمبر 2011، بينما حقق ارتفاعا بنحو 3.2 مليارات دينار، أي بنسبة نمو بلغت 24.5 في المئة، عند المقارنة بما كان عليه ذلك الإجمالي، في نفس الفترة من عام 2011. وإذا استثنينا تأثير تجميع بنك بوبيان، كانت نسبة نمو الموجودات ستبلغ نحو 5.8 في المئة و9.9 في المئة مقارنة مع مستواها في نهاية عام 2011 وسبتمبر 2011 على التوالي. أما بالنسبة لمحفظة قروض وسلفيات العملاء، والتي تشكل أكبر مساهمة في موجودات البنك، فقد سجلت ارتفاعا، بلغت نسبته 17.7 في المئة وقيمته 1.4 مليار دينار، ليصل بإجمالي المحفظة إلى 9.6 مليارات دينار «58.9 في المئة من إجمالي الموجودات»، في ديسمبر 2011. بينما ارتفعت محفظة قروض وسلفيات العملاء عن مستواها، للفترة نفسها من عام 2011، بنحو 21.6 في المئة، أي 1.7 مليار دينار، حيث بلغت حينها، نحو 7.9 مليارات دينار «60.4 في المئة من إجمالي الموجودات». كذلك الأمر، إذا استثنينا تأثير تجميع بنك بوبيان كانت نسبة نمو المحفظة الائتمانية ستبلغ 2.8 في المئة و6.2 في المئة مقارنة مع مستواها في نهاية عام 2011 وسبتمبر 2011 على التوالي.

أما الموجودات الحكومية «سندات وأذونات» فقد سجلت ارتفاعا، بلغت نسبته 11.7 في المئة، لتصل إلى 950.6 مليون دينار «5.8 في المئة من إجمالي الموجودات» مقابل 850.7 مليون دينار «6.2 في المئة من إجمالي الموجودات»، في نهاية العام الفائت 2011، بينما كانت تلك الموجودات قد سجلت ارتفاعا بنحو 3.9 في المئة، مقارنة بما كانت عليه في نهاية سبتمبر 2011، إذ بلغت حينها، 914.6 مليون دينار «7 في المئة من إجمالي الموجودات».

أما بالنسبة لمؤشرات الربحية للبنك فقد تراجع مؤشر العائد على معدل الموجودات «ROA»، ليصل إلى نحو 1.5 في المئة، مقابل 1.7 في المئة في سبتمبر 2011، وتراجع مؤشر العائد على رأس المال «ROC»، ليصل إلى نحو 55.1 في المئة، قياسا بنحو 57 في المئة، للفترة نفسها من عام 2011، وتراجع مؤشر العائد على حقوق المساهمين «ROE»، ليصل إلى 9.7 في المئة، بعد أن كان عند 9.8 في المئة، للفترة نفسها من عام 2011. بينما ارتفعت ربحية السهم الواحد «EPS»، حين بلغت نحو 53 فلسا، مقارنة بمستوى الربحية المحققة، في نهاية الفترة المماثلة من عام 2011، والبالغة 52 فلسا، ليحقق البنك عائدا ستويا على القيمة السوقية للسهم بنحو 7.1 في المئة. وبلغ مضاعف السعر / ربحية السهم «P/E» نحو 14 مرة مقارنة مع 15.3 مرة للفترة نفسها من عام 2011، في حين بلغ مضاعف السعر / القيمة الدفترية «P/B» نحو 1.7 مرة مقارنة مع 1.8 مرة للفترة نفسها من العام 2011.