أشار في تقريره العقاري الدوري إلى أن التعافي التدريجي لايزال مستمراً

«الوطني»: 8,6٪ ارتفاع في قيمة المبيعات العقارية في عام بنهاية أغسطس

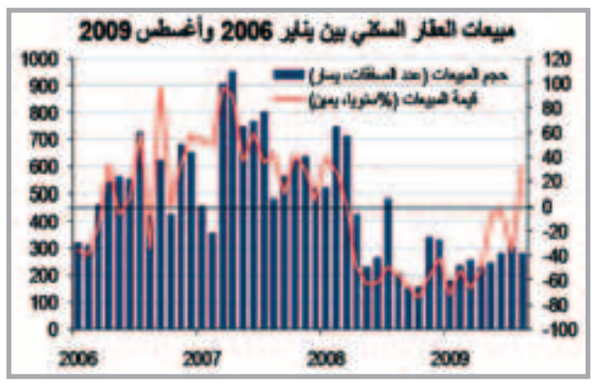
أشار بنك الكويت الوطني في تقريره العقاري الأخير إلى أن نشاط السوق العقاري تراجع خلال شهر أغسطس، لكن مازالت هنالك بوادر انتعاش تدريجي في المبيعات من مستوياتها المتدنية التي شهدها العام الماضي.

وبحسب الإحصائية الشهرية للعقود المسجلة الصادرة عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل والتي لا تشمل البيع بالوكالات، بلغ إجمالي عدد الصفقات في القطاع السكني والاستثماري (شقق) والتجاري خلال شهر أغسطس 374 صفقة، بانخفاض قدره 9,9٪ مقارنة مع شهر يوليو الأسبق.

وفي الواقع، ارتفعت مبيعات العقار بنحو 12,7٪ عن مستواها قبل عام، مسجلة بذلك أول ارتفاع لها منذ ثمانية عشرة شهرا، والذي يرجع بشكل أساسي إلى ضعف حركة المبيعات التي كان قد شهدها شهر أغسطس من العام الماضي.

أما من حيث القيمة، فقد رأى التقرير أن الصورة تبدو متشابهة، حيث تراجع إجمالي قيمة المبيعات في أغسطس بواقع 3,2٪ عن مستواها في يوليو، لكنها ارتفعت على أساس سنوي بواقع 8,6٪ بعد تراجعها بنسبة 37,9٪ في الشهر الأسبق.

وكان لتحسن أداء الاقتصاد وسهولة شروط التمويل أثر إيجابي مما عزز الثقة في القطاع العقاري، ناهيك عن الأثر الايجابي الناجم عن الحكم القضائي الذي سمح للمؤسسات المالية الإسلامية بالتداول في العقار السكني والذي بدوره يتوقع أن يساهم مستقبلا في دعم القطاع العقاري ورفع نشاطه من المستويات المنخفضة التي سجلها، ونحن نتطلع إلى تحسن إضافي في نشاط السوق خلال عام 2010.



العقار السكني

وأشار الوطني إلى أن مبيعات العقار السكني، التي تستحوذ على نحو 75٪ من جملة تداولات سوق العقار، واصلت تسجيل مكاسب إضافية خلال النصف الأول من عام 2009، ومع أن عدد المبيعات انخفض بواقع 8,8٪ عن الشهر الأسبق إلى 280 صفقة شهريا، إلا أن مبيعات الأشهر الثلاثة المنتهية في أغسطس قد ارتفعت بنسبة 18٪ عن الأشهر الثلاثة السابقة.

ومن ناحية ثانية، لحظ الوطني أن متوسط قيمة الصفقة الواحدة قد سجل أعلى مستوى له منذ نهاية 2008 ليبلغ 198 ألف دينار، وعلى الرغم من أن هذا المتوسط قد يكون عرضة لتغيرات ملحوظة لأنه لا يأخذ بعين الاعتبار طبيعة وحجم العقار، إلا أن ارتفاع الأسعار وتداول العقارات الكبيرة قد يكون مؤشرا على عودة الثقة والنشاط للسوق.

العقار الاستثماري

ولفت الوطني إلى أن عدد صفقات البيع في القطاع الاستثماري (الشقق) تراجع خلال شهر أغسطس بنسبة 7,2٪ ليبلغ 90 صفقة، وبمقارنته بالقطاع السكني، يلاحظ أن هذا القطاع لايزال يحتفظ بثباته نسبيا غير متأثر بالتغيرات التشريعية التي حدت من حجم التداول في القطاع السكني، ولكن يبدو أن هنالك تغيرات كبيرة قد طرأت على السعر مقابل حجم الصفقة في هذا القطاع، حيث بلغ معدل قيمة الصفقة لهذا العام 344 ألف دينار تقريبا، أي نصف مستواها لعام 2007، وفي المقابل، فإن متوسط قيمة الصفقة كان قد تراجع في القطاع السكني بواقع 5٪ فقط، وهذا التطور يعكس تباطؤ حجم التداول على البلوكات الكبيرة أو التأخير في تنفيذ مشاريع البناء الكبرى، وقد يكون ذلك مؤشرا أيضا على ضعف الطلب والذي بدوره أثر على مستويات الإيجار وبالتالي على تقييم العقار.

العقار التجاري

وأشار الوطني إلى أن العقار التجاري سجل 4 صفقات في أغسطس مقارنة مع 11 صفقة في الشهر السابق، وعلى الرغم من محدودية عدد هذه الصفقات، فإنه من الصعب فصل أثر العوامل الاستثنائية من المسار الاعتيادي لهذا القطاع في المدى القصير، وبشكل عام، انخفض معدل التداول في العقار التجاري خلال العام الحالي إلى 7 صفقات شهريا مقارنة مع 11 صفقة لعام 2008. ومع أن تراجع عدد الصفقات قد يبدو تطورا غير مرغوب به لهذا القطاع، إلا أنه قد يوحي في الوقت ذاته إلى تراجع عدد المبيعات الاضطرارية أو تسييل الأصول التي لجأت إليه بعض الشركات للحصول على التمويل أو السيولة النقدية، كما يلاحظ أن شهر أغسطس قد شهد ارتفاعا في متوسط أسعار العقار التجاري، حيث ارتفع هذا المتوسط إلى 1,34 مليون دينار مقابل 473 ألف دينار لشهر يوليو و907 آلاف دينار لشهر يونيو.

وبالنسبة للقروض المقررة من بنك التسليف والادخار، فلحظ الوطني أن عددها تراجع خلال شهر أغسطس إلى 350 قرضا، منخفضا بواقع 7,9٪ عن الشهر الأسبق، وبلغ متوسط القروض المقررة خلال فترة الأشهر الأربعة الماضية 358 قرضا، منهيا بذلك الارتفاع الشديد الذي شهدته في العام السابق، حيث بلغت معدلات القروض المقررة خلال الفترة من مايو 2008 إلى ابريل من عام 2009 نحو 458 قرضا.

ويشار إلى أن عدد قروض بنك التسليف والادخار - والتي غالبا تستخدم لبناء وترميم المنازل السكنية - يرتبط بعدد القسائم الموزعة على المواطنين من قبل الحكومة، وكانت الفترة السابقة قد شهدت نشاطا كثيفا بسبب الزيادة في توزيع القسائم السكنية في المناطق الجديدة مثل مدينتي جابر الأحمد وسعد العبدالله.

وكان عدد القروض المقررة لشراء المنازل القائمة خلال شهر أغسطس قد وصل إلى 96 قرضا متجاوزا، للشهر الثاني على التوالي، عدد قروض البناء الجديد والبالغ 87 قرضا.

ويعود ذلك في جانب منه إلى تباطؤ برنامج التوزيعات مؤخرا، مما خفف الطلب على قروض البناء الجديد، ولكن الارتفاع في قروض شراء المنازل القائمة قد تخطى مستوياته المنخفضة التي كانت قد وصلت إلى 40 قرضا خلال شهر فبراير ولمتوسطها لعام 2008 البالغ 89 قرضا، الأمر الذي يعزز الأمل بعودة الثقة إلى السوق العقاري.

المبيعات العقارية

	المتوسط الشهري 2007	المتوسط الشهري 2008	يونيو 2009	يوليو 2009	أغسطس 2009	نسبة التغير الشهري	نسبة التغير السنوي
حجم المبيعات (مليون دينار)	233,5	156,2	104,0	99,8	96,6	3,2ـ	8,6
سكني	128,6	74,8	52,8	55,1	55,4	0,6	31,2
استثماري	83,6	56,7	44,9	39,6	35,9	9,3ـ	5,9
تجاري	21,3	24,7	6,4	5,2	5,4	3,7	58,4ـ
عدد الصفقات المتداولة	773,6	513,8	407	415	374	9,9ـ	12,7
سكني	648,3	381,4	280	307	280	8,8ـ	36,6
استثماري	117,3	121,3	120	97	90	7,2ـ	26,2ـ
تجاري	8,0	11,1	7	11	4	63,6ـ	20,0ـ
متوسط قيمة الصفقة (ألف دينار كويتي)	301,7	320,3	256	241	258	7,2	3,6ـ
سكني	201,6	203,3	188	179	198	10,5	3,9ـ
استثماري	703,8	477,2	374	408	399	2,3ـ	43,6
تجاري	2,360	2,563	907	473	1,338	182,8ـ	48,0ـ

القروض المقررة والمنصرفة من قبل بنك التسليف والادخار

	المتوسط الشهري 2007	المتوسط الشهري 2008	يونيو 2009	يوليو 2009	أغسطس 2009	نسبة التغير الشهري	نسبة التغير السنوي
قيمة القروض المقررة (مليون دينار كويتي)	12,5	15,0	11,4	11,8	11,9	1,3	32,1ـ
بناء قسائم	5,7	10,2	5,7	4,0	5,2	29,1	59,6ـ
شراء بيوت	5,3	3,2	4,3	6,1	5,1	16,4ـ	67,7
توسعة وترميم	1,5	1,5	1,4	1,7	1,6	1,3ـ	0,0
عدد القروض المقررة	378	412	360	380	350	7,9ـ	21,0ـ
بناء قسائم	146	195	101	73	87	19,2	60,1ـ
شراء بيوت	118	89	90	115	96	16,5ـ	11,6
توسعة وترميم	114	128	169	192	167	13,0ـ	20,1
قيمة القروض المنصرفة (مليون دينار كويتي)	15,1	12,1	13,8	13,2	13,1	0,7ـ	8,0
بناء قسائم	8,3	7,0	8,8	8,2	7,7	5,9ـ	11,3
شراء بيوت	5,2	3,6	3,3	3,6	3,6	0,2	1,1ـ
توسعة وترميم	1,7	1,5	1,7	1,4	1,8	27,7	14,5

وصف تذبذب المؤشر فوق مستويات 7500 نقطة بالجيد

«الاستثمارات الوطنية»: صفقة «زين» المرتقب إنجازها خلال 4 أشهر حدّت من وتيرة المضاربات

اشار التقرير الاسبوعي الصادر عن شركة الاستثمارات الوطنية الى ان مؤشر NIC50 اقفل بنهاية تداول الاسبوع الماضي عند مستوى 5,118,4 نقطة بانخفاض قدره 13,3 نقطة وما نسبته 0,3٪ مقارنة باقفال الاسبوع قبل الماضي الموافق 17 سبتمبر 2009 والبالغ 5,131,7 نقطة وارتفاع قدره 823,0 نقطة وما نسبته 19,2٪ عن نهاية عام 2008 وقد استحوذت اسهم المؤشر على 84,1٪ من اجمالي قيمة الاسهم المتداولة في السوق خلال الاسبوع الماضي.

واقفل المؤشر السعري للسوق عند مستوى 7,754,6 نقطة بانخفاض قدره 45,6 نقطة وما نسبته 0,6٪ مقارنة باقفال الاسبوع قبل الماضي والبالغ 7,800,2 نقطة وانخفاض قدره 28,0 نقطة وما نسبته 0,4٪ عن نهاية عام 2008.

أما المؤشر الوزني للسوق فقد اقفل عند مستوى 451,9 نقطة بانخفاض قدره 1,3 نقطة وما نسبته 0,3٪ مقارنة باقفال الاسبوع قبل الماضي والبالغ 453,2 نقطة وارتفاع قدره 45,2 نقطة وما نسبته 11,1٪ عن نهاية عام 2008.

مؤشرات التداول

واوضح انه خلال تداولات الاسبوع الماضي انخفض مؤشر المعدل اليومي لكمية الاسهم المتداولة وقيمتها بنسبة 5,3٪ و22,8٪ على التوالي، في حين ارتفع مؤشر عدد الصفقات بنسبة 5,7٪، ومن اصل الـ 203 شركات مدرجة بالسوق تم تداول اسهم 165 شركة بنسبة 81,3٪ من اجمالي اسهم الشركات المدرجة بالسوق ارتفعت اسعار اسهم 47 شركة بنسبة 28,5٪ فيما انخفضت اسعار اسهم 84 شركة بنسبة 50,9٪ واستقرت اسعار اسهم 34 شركة بنسبة 20,7٪ من اجمالي اسهم الشركات المتداولة بالسوق ولم يتم التداول على اسهم 38 شركة بنسبة 18,7٪ من اجمالي اسهم الشركات المدرجة بالسوق الرسمي، علما انه ما تزال هناك 6 شركات موقوفة عن التداول استنادا الى قرار لجنة السوق رقم 4/97، والذي يلزم كل الشركات والصناديق المدرجة بتقديم البيانات المالية الربع سنوية في موعد اقصاه 45 يوما من تاريخ انتهاء الفترة.

القيمة السوقية

وقال التقرير انه بنهاية تداول الاسبوع الماضي، بلغت القيمة السوقية الرأسمالية للشركات المدرجة في السوق الرسمي 35,6 مليار دينار بانخفاض قدره 100,4 مليون دينار وما نسبته 0,3٪ مقارنة مع نهاية الاسبوع قبل الماضي والبالغة 35. 7 مليار دينار وارتفاع قدره 1,833,4 مليون دينار وما نسبته 5,4٪ عن نهاية عام 2008.

وحول الاداء العام للسوق، أنهى سوق الكويت للاوراق المالية تعاملاته خلال الاسبوع على انخفاض في أدائه بالمقارنة مع اقفال الاسبوع الماضي وذلك بالنسبة الى المؤشرات العامة (NIC50 - السعري - الوزني) والتي حققت خسائر بنسب بلغت 0,3٪ و0,6٪ و0,3٪ على التوالي، اما بالنسبة الى المتغيرات العامة، فقد سجلت اداء متناقضا حيث انخفض (المعدل اليومي للقيمة المتداولة والكمية المتداولة) بنسب بلغت 23٪ و5٪ على التوالي، في حين ارتفع المعدل اليومي لعدد الصفقات بنسبة بلغت 6٪، هذا وقد بلغ المتوسط اليومي للقيمة المتداولة خلال الاسبوع 58 مليون دينار مقابل 75 مليونا للاسبوع قبله.

هذا، ولا يزال المؤشر العام يحوم فوق مستويات دعمه الواقعة عند 7,500 وهو شيء جيد بالرغم من التذبذب والركود الذي يشهده السوق، هذا وقد توقعنا منذ منتصف شهر سبتمبر ان يستمر اداء السوق على ذلك النحو لفترة مستحقة من الوقت نظرا للظروف والعوامل المحيطة به، وقد انعكس الترقب الذي يشهده سوق الكويت للاوراق المالية بشكل كبير على رتم التداول، فقد شهدنا خلال تداول نهاية الاسبوع اقل معدلات تداول العام وهي عند مستوى 27 مليون دينار، وهي لا تزيد بصورة جوهرية عن اقل معدل تداول شهده السوق خلال العام الحالي 13 مليون دينار في يناير الماضي، وفي اعتقادنا ان هناك شقين قد ألقيا بظلالهما على نفسية المتعاملين بالسوق ووجهت طبيعة التداولات، من ناحية الشق الاقتصادي فإنه من المتوقع ان تعلن الشركات المدرجة عن ارباحها للتسعة اشهر من عام 2009 خلال الاسبوعين المقبلين حيث ترتسم الملامح الرئيسية لأداء الشركات خلال عام 2009 بأكمله، وهو ما ينسحب على تقييم اوضاعها والفرز فيما بينها، وعلى الرغم من تواضع القيمة المتداولة خلال الاسبوع، الا ان استئثار اسهم محدودة بالقيمة المتداولة انما يدلل على ان حركة التداول تتأثر بتسريبات ارباح الشركات، وكذلك فإن تحدد الملامح الاساسية لصفة الاستحواذ المرتقبة خلال الاربعة اشهر المقبلة قد ساهمت الى درجة كبيرة في توقف المضاربات على السهم والاسهم المرتبطة، ومن ناحية الشق السياسي فهناك ترقب لعلاقة السلطتين ومدى تعاونهما، خاصة مع قرب افتتاح دور الانعقاد خلال الشهر الجاري والذي تعد له الحكومة من خلال اعداد برنامج عملها وتحديد اولوياتها، وكذلك بخصوص الانباء حول تعديل بعض الحقائب الوزارية والذي لم يتعد عن تسريبات واخبار صحافية لا يعلم عن مدى جديتها ومدى ارتباطها بالحقائب التي لها علاقة بالشأن الاقتصادي بشكل عام والسوق المالي بشكل خاص.

متداول يتابع حركة الاسهم خلال تداولات الامس

القطاعات الأكثر نشاطاً

واوضح ان قطاع البنوك استمر في المرتبة الاولى للتداول من حيث قيمة الاسهم المتداولة بتداول 135,1 مليون سهم بنسبة 8,7٪ موزعة على 4,121 صفقة بنسبة 15,6٪ بلغت قيمتها 96,4 مليون دينار بنسبة 33,1٪ من اجمالي قيمة الاسهم المتداولة. كما استمر قطاع شركات الاستثمار في المرتبة الثانية للتداول من حيث قيمة الاسهم المتداولة بتداول 518,9 مليون سهم بنسبة 33,5٪ موزعة على 7,536 صفقة بنسبة 28,6٪ بلغت قيمتها 64,1 مليون دينار بنسبة 22,0٪ من اجمالي قيمة الاسهم المتداولة. واستمر قطاع شركات الخدمات بالمرتبة الثالثة للتداول من حيث قيمة الاسهم المتداولة بتداول 209,8 ملايين سهم بنسبة 13,6٪ موزعة على 5,075 صفقة بنسبة 19,2٪ بلغت قيمتها 47,1 مليون دينار بنسبة 16,2٪ من اجمالي قيمة الاسهم المتداولة.

أشار إلى استمرار تهاوي مستويات السيولة تدريجياً

«المركز»: التداولات اتسمت بشح السيولة وعدم وجود مبادرات للشراء

المؤشر العام فقد 13,3 نقطة بنهاية الاسبوع الماضي

اشار التقرير الاسبوعي الصادر عن شركة المركز المالي الى ان سوق الكويت للاوراق المالية شهد نزولا ضعيفا في مؤشريه، اذ لايزال يحوم حول مستويات الاسابيع الماضية واستمرار تهاوي مستويات السيولة تدريجيا حتى بلغت القيمة في آخر يوم تداول ادنى مستوياتها منذ 6 اشهر ليبلغ معدل التداول اليومي ادنى مستوياته لهذه السنة عند 58 مليون دينار في مرحلة من الركود اصابت السوق منذ فترة، فبلغ المؤشر الوزني 451,86 نقطة بانخفاض قدره 0,3٪، كما انخفض المؤشر السعري بنسبة 0,6٪ ببلوغه 7754,6 نقطة، لتتقلص ارباح المؤشر الوزني منذ بداية السنة الى 11,1٪، فيما بلغت خسائر المؤشر السعري منذ بداية السنة 0,4٪، وشهدت السيولة تراجعا حادا فانخفضت القيمة بنسبة 22,8٪ لتصل الى 291,2 مليون دينار وانخفضت الكمية بنسبة 5,3٪ لتبلغ 1,5 مليار سهم.

واوضح ان التداولات لهذا الاسبوع اتسمت بالشح وعدم وجود مبادرات شراء واستمرار انعزال السوق عن المؤثرات العالمية او حتى الاقليمية بعد ان تعافت اسواق المنطقة وعوضت خسائرها في الايام الاخيرة من التداولات، وتسود السوق حالة من الترقب والحذر لما ستسفر عنه صفقة «زين» وانتظار اعلانات الربع الثالث وقيمة المخصصات التي قد يشترطها البنك المركزي على البنوك لبناء مراكز والتي قد تحدد اتجاه السوق للفترة المقبلة.

ومن اخبار السوق، اعلنت «اجيليتي» عن فوزها بعقد من قبل مؤسسة ام.بي الدولية لادارة الخدمات اللوجستية لاكبر معرض لآلات الغزل والنسيج في العالم والذي سيقام في العام 2011 بقيمة تتراوح بين 6,5 و8 ملايين دولار.

واحتل قطاع البنوك المرتبة الاولى لهذا الاسبوع من حيث قيمة التداول الاسبوعية بنسبة 33,2٪ مدفوعا بارتفاع التداول على اسهم بيتك والوطني بنسبة 24٪ من اجمالي تداولات السوق، وجاء قطاع الاستثمار بالمركز الثاني بنسبة 22,1٪ مدفوعا بارتفاع التداول على سهم الديرة القابضة.

ومن الناحية الفنية، يحظى المؤشر السعري بدعم عند مستوى 7660 و7700 نقطة، بينما يواجه مقاومة عند مستوى 7800 و7830 نقطة، بينما يحظى المؤشر الوزني بدعم عند مستوى 447 فيما يواجه مقاومة عند مستوى 458 نقطة.