ضغوط الصناديق والمحافظ لتجميع الأسهم بأقل الأسعار تدفع مؤشري السوق للهبوط خاصة «الوزني»

انخفاض
المؤشر 51,5 نقطة وتداول 359,8 مليون سهم قيمتها 59,5 مليون دينار

هشام أبوشادي

هوت اسعار الاسهم في سوق الكويت للاوراق المالية بشدة امس مع ضعف في التداول وسط حالة حذر في الشراء نتيجة الترقب لنتائج استجواب وزير الاعلام والنفط الشيخ أحمد العبدالله وايضا النتائج المالية للشركات التي لم تعلن حتى الآن خاصة الشركات القيادية التي لم تعلن كالصناعات الوطنية واجيليتي وزين.

ورغم تراجع اسعار اغلب اسهم الشركات الرخيصة الا ان المؤشر السعري سجل انخفاضا نسبته 0,69٪ فيما ان المؤشر الوزني كان اكثر تراجعا بنسبة 1,4٪ وذلك نتيجة انخفاض اسعار اغلب أسهم الشركات القيادية، الأمر الذي اثر على نفسية أوساط المتداولين وولد لديهم انطباعات سلبية تجاه السوق الا انه رغم ذلك فان التراجع الذي يشهده السوق يأتي في اطار التراجع الذي تشهده اسواق المال الخليجية، فيما انه رغم ذلك فان الوضع العام للسوق الكويتي لا يدعو الى القلق، فمن الطبيعي ان يكون هناك حركة من التصحيح الطبيعي والتي تعتبر محدودة قياسا بالمكاسب التي حققتها مختلف مؤشرات السوق منذ بداية العام، كذلك رغم ان التأثير النفسي لاستجواب وزير الاعلام والنفط محدود الا انه تزامن مع رغبة الصناديق والمحافظ المالية في تحقيق مكاسب سوقية فعلية وفي الوقت نفسه استغلال الفترة الراهنة لتجميع الاسهم باقل الاسعار الممكنة خاصة ان الشركات التي لم تعلن نتائجها المالية حتى الآن لا تشكل ضغوطا نفسية كبيرة على السوق خاصة ان نتائجها شبه معروفة لدى الصناديق والمحافظ المالية واغلب المتداولين.

المؤشرات العامة

انخفض المؤشر العام للبورصة 51,5 نقطة ليغلق على 7444,3 نقطة بانخفاض نسبته 0,69٪ مقارنة بأول من امس، كذلك انخفض المؤشر الوزني 6,38 نقاط ليغلق على 430,63 نقطة بانخفاض نسبته 1,46٪ مقارنة بأول من امس.

وبلغ اجمالي الاسهم المتداولة 359,8 مليون سهم نفذت من خلال 6044 صفقة قيمتها 59,5 مليون دينار.

وجرى التداول على أسهم 143 شركة من أصل 209 شركات مدرجة، ارتفعت أسعار أسهم 32 شركة وتراجعت أسعار أسهم 73 شركة وحافظت أسهم 38 شركة على أسعارها و66 شركة لم يشملها النشاط.

تصدر قطاع الشركات الاستثمارية النشاط بكمية تداول حجمها 132,3 مليون سهم نفذت من خلال 2027 صفقة قيمتها 14 مليون دينار.

وجاء قطاع الشركات الخدماتية في المركز الثاني بكمية تداول حجمها 88,2 مليون سهم نفذت من خلال 1730 صفقة قيمتها 21,8 مليون دينار.

واحتل قطاع العقار المركز الثالث بكمية تداول حجمها 76,4 مليون سهم نفذت من خلال 824 صفقة قيمتها 6,2 ملايين دينار.

وحصل قطاع الشركات الصناعية على المركز الرابع بكمية تداول 26 مليون سهم نفذت من خلال 701 صفقة قيمتها 7,3 ملايين دينار.

وجاءت الشركات غير الكويتية في المركز الخامس بكمية تداول حجمها حجمها 16,6 مليون سهم نفذت من خلال 238 صفقة قيمتها مليونا دينار.

تراجع وتجميع

على الرغم من الأداء النزولي الملحوظ للسوق امس، الذي يأتي استمرارا للتذبذب النزولي للسوق منذ بداية الشهر الجاري، إلا ان الهبوط العام للسوق امس رافقته عمليات تجميع على أسهم الشركات القيادية وزين والشركات التابعة لمجموعة الخرافي.

فرغم الانخفاض الواضح في مؤشري السوق، إلا ان قيمة التداول في مستويات جيدة، الأمر الذي يشير الى ان هناك سيولة مالية تستهدف الفرص الجيدة المتاحة وقت هبوط السوق، خاصة ان السوق عقب نهاية الشهر الجاري يتوقع ان يشهد نشاطا قويا ان لم يكن في الأسبوع الأخير من الشهر الجاري، وذلك بدعم من عوامل أساسية في مقدمتها توقيت إعلان صفقة زين والتفاؤل بالنتائج المالية للشركات في الربع الأول من العام الحالي، والتي يتوقع ان تحقق قفزة مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، لذلك فإنه في الوقت الذي يقوم فيه البعض من المتداولين بعمليات بيع في فترة نزول السوق، هناك من يستغل ذلك للشراء بأقل الأسعار الممكنة، خاصة ان هذا الوضع يمثل فرصة للصناديق والمحافظ لتجميع الأسهم بأقل الأسعار الممكنة، خاصة الأسهم التي تمتلك محفزات قوية للصعود.

آلية التداول

سجلت أغلب أسهم البنوك انخفاضا في أسعارها في تداولات ضعيفة نسبيا غلب عليها عمليات التجميع فرغم انخفاض أغلب الأسهم بمقدار وحدة سعرية، إلا أن سهم البنك الوطني انخفض بمقدار وحدتين، فيما انخفض سهم بيتك بمقدار وحدة سعرية، ويلاحظ ان هناك عمليات تجميع على أسهم البنكين، فيما تراجعت تداولات سهم البنك الدولي وبنك الخليج، الأمر الذي يبدد جزئيا من الإشاعات التي ترددت حول عمليات استحواذ على البنكين والتي كانت وراء المضاربات القوية التي شهدها السهمان في الفترة السابقة.

وسجلت اغلب اسهم الشركات الاستثمارية انخفاضا في اسعارها في تداولات ضعيفة بشكل عام باستثناء التداولات المرتفعة نسبيا على بعض الاسهم في مقدمتها سهم ايفا الذي سجل انخفاضا محدودا في سعره، ورغم انخفاض تداولات سهم غلف انفست مقارنة بأول من امس الا انه سجل ارتفاعا بالحد الأعلى في الوقت الذي نفت فيه الشركة عدم وجود اي جهة للاستحواذ على حصة مؤثرة فيها. وسجل سهم جلوبل انخفاضا في سعره في تداولات متراجعة بما لا يقل عن 50٪ مقارنة بأول من أمس ويلاحظ ان جميع اسهم الشركات الاستثمارية التابعة لمجموعة الخرافي سجلت انخفاضا في سعرها بوتيرة محدودة وفي تداولات ضعيفة.

وسجلت اغلب اسهم الشركات العقارية انخفاضا في اسعارها في تداولات ضعيفة باستثناء التداولات المرتفعة نسبيا على سهم عقارات الكويت الذي سجل انخفاضا في سعره، فيما ان سهم منازل شهد تداولات قياسية مع استقرار سعره، الأمر الذي يشير إلى ان السهم سيشهد ارتفاعا ملحوظا في الفترة القادمة خاصة انه يبدو ان الشركة الكويتية للتمويل والاستثمار قد استحوذت على نسبة الـ 5٪ من اسهم الشركة.

الصناعة والخدمات

سجلت ايضا اغلب اسهم الشركات الصناعية انخفاضا في اسعارها في تداولات مرتفعة نسبيا على بعض الاسهم خاصة سهم منا القابضة الذي سجل انخفاضا محدودا في سعره، كذلك سجل سهم ايكاروس ارتفاعا في سعره وتداولاته وحافظ سهم صناعات الانابيب على سعره.

وتراجعت اسعار اغلب اسهم الشركات الخدماتية في تداولات مرتفعة على بعض الشركات. فقد شهد سهم اجيليتي تداولات نشطة ادت لارتفاع السهم من 620 فلسا الى 650 فلسا الا ان عمليات جني الارباح التي شهدها السهم ادت لتراجعه الى 620 فلسا مرة أخرى، فيما سجل سهم زين انخفاضا نسبيا في سعره في تداولات ضعيفة، وان كانت اعلى مقارنة بأول من امس، وشهد سهم دانة الصفاة تداولات نشطة وارتفاعا ملحوظا في سعره، واتسمت تداولات اسهم الشركات غير الكويتية بالضعف مع انخفاض ملحوظ لسهم الكويتية للمقاصة في تداولات ضعيفة وقد استحوذت قيمة تداول اسهم 12 شركة على 53,6٪ من القيمة الاجمالية للشركات التي شملها التداول البالغ عددها 143 شركة.

أجواء التوتر تسود أوساط المتداولين (محمد ماهر)

مضاربات ملحوظة على «آجيليتي» وترقب لموعد إعلان إتمام صفقة «زين»

استحواذ قيمة تداول أسهم 12 شركة على 53,6٪ من القيمة الإجمالية

أرقام ومؤشرات

- استحوذت قيمة تداول اسهم 12 شركة والبالغة 31,9 مليون دينار على 53,6٪ من القيمة الاجمالية، وهذه الشركات هي: الوطني، بيتك، ايفا، الاستثمارات الوطنية، جلوبل، السلام القابضة، عقارات الكويت، منازل، منا القابضة، اجيليتي، زين، دانة الصفاة.
- **استحوذت قيمة تداول سهم زين البالغة 6,7 ملايين دينار على 11,2٪ من القيمة الاجمالية.**
- باستثناء ارتفاع مؤشر قطاع الاغذية بمقدار 5,8٪ فقد تراجعت مؤشرات باقي القطاعات اعلاها البنوك بمقدار 116,2 نقطة،تلاه قطاع الخدمات بمقدار 75,6٪ وغير الكويتية بمقدار 69,4 نقطة.

«كامكو»: 9,7 مليارات دينار انكشاف البنوك على قطاعي العقار والإنشاءات في نهاية 2009

تقرير

تناول تقرير صادر عن إدارة بحوث الاستثمار في شركة مشاريع الكويت الاستثمارية لإدارة الأصول (كامكو) تحليل الميزانية العمومية المجمعة لقطاع الشركات العقارية ومركزها المالي ومستوى السيولة لديها بالإضافة إلى تأثير الأزمة على الوضع المالي للقطاع وعلى مستويات السيولة ومدى قدرته على الوفاء بالالتزامات القصيرة الأجل بالإضافة إلى الركود في السوق العقاري والانكماش في سوق الائتمان وتأثيرهما على نشاط القطاع.

وأشار التقرير إلى أن قطاع الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية شهد قفزة كبيرة في إجمالي الأصول حيث ارتفعت بمعدل نمو سنوي مركب تخطى الـ 34٪ لتسجل إجمالي الأصول 4,99 مليارات دينار نهاية عام 2007 مقارنة مع 1,14 مليار دينار نهاية عام 2002. أما خلال عام 2008 والتسعة أشهر الأولى من عام 2009، فقد تراجعت نسبة نمو الأصول بشكل ملحوظ إلى 12٪ و3٪ على التوالي، وبالتالي بلغت أصول القطاع نهاية سبتمبر 2009 حوالي 5,77 مليارات دينار.

الاستثمارات المالية

وأضاف التقرير ان محفظة الاستثمارات المالية لدى الشركات العقارية المدرجة شهدت ارتفاعا ملحوظا خلال الأعوام الماضية والتي سبقت بدء الأزمة المالية، حيث ساهمت الارتفاعات التي شهدتها أسواق الأسهم خلال الفترة نفسها في تحقيق مكاسب جيدة وبالتالي تشجيع الشركات العقارية على زيادة استثماراتها في سوق الأسهم والتي وصلت حصتها من إجمالي موجودات القطاع العقاري حوالي 28٪ كما في نهاية شهر سبتمبر من عام 2009. وفي المقابل شهد القطاع تراجعا حادا في نمو أصوله خلال عام 2008 تحديدا خلال الربع الرابع من عام 2008 نتيجة الأزمة المالية العالمية والتي أدت إلى هبوط قيمة الاستثمارات المالية في أسهم الشركات المدرجة بنسبة 5٪ لتصل إلى 1,50 مليار دينار في نهاية عام 2008 مقارنة مع نسبة نمو قياسية بلغت 52٪ وقيمة استثمارات بلغت حوالي 1,58 مليار دينار في نهاية عام 2007، مع العلم أن محفظة الاستثمارات لدى قطاع الشركات العقارية المدرجة كانت أقل تضررا من القطاعات الأخرى وذلك بسبب غلبة الاستثمارات الإستراتيجية والطويلة الأجل على محفظة الاستثمارات. أما خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2009 وبالتزامن مع الأداء الايجابي لسوق الأوراق المالية، فارتفعت قيمة الاستثمارات بنسبة 6,6٪ لتصل إلى 1,6 مليار دينار.

الاستثمارات العقارية

ولفت التقرير الى ان البيانات المالية التاريخية لقطاع الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية تشير الى أن الاستثمارات العقارية شكلت الجزء الأكبر من إجمالي موجودات القطاع على مدى الاعوام السابقة حيث بلغ معدل حصة الاستثمارات من إجمالي القطاع حوالي 58٪ منذ عام 2003 وحتى نهاية شهر سبتمبر من عام 2009، حيث ارتفعت الاستثمارات العقارية للقطاع بمعدل نمو سنوي مركب تخطى الـ 26٪ لتسجل حوالي 3,46 مليار دينار في نهاية شهر سبتمبر من عام 2009 مقارنة مع 904 ملايين دينار نهاية عام 2003، وهذا ما يعكس اعتماد القطاع العقاري على الأصول التشغيلية والتي تتركز في الاستثمار في محافظ عقارية وتنفيذ المشاريع العقارية والتي واكبت الطفرة العمرانية التي شهدتها دول الخليج خلال الفترة السابقة قبل بدء الأزمة المالية.

أما بالمقارنة بين نسب النمو السنوية التي شهدتها الاستثمارات العقارية خلال الأعوام السابقة فقد شهدت أدنى نسبة نمو خلال التسعة الأشهر اولى من عام 2009 حيث بلغت 4٪ بالمقارنة مع نسبة نمو بلغت 29٪ خلال عام 2008، وهذا ما يعكس حالة الركود وتراجع أسعار العقارات التي شهدها السوق العقاري منذ بداية الأزمة المالية.

مطلوبات القطاع

وقال التقرير انه يتضح من البيانات المالية التاريخية للشركات العقارية المدرجة ان مطلوبات القطاع سجلت أعلى نسب نمو سنوية خلال الأعوام الماضية مقارنة مع البنود الأخرى في الميزانية العمومية المجمعة للقطاع باستثناء الفترة التي سبقت حدوث الأزمة المالية، حيث ارتفع إجمالي مطلوبات القطاع بمعدل نمو سنوي مركب تخطى الـ 44٪ لتسجل إجمالي مطلوبات 2,78 مليار دينار نهاية عام 2008 مقارنة مع 443 مليون دينار نهاية عام 2003.

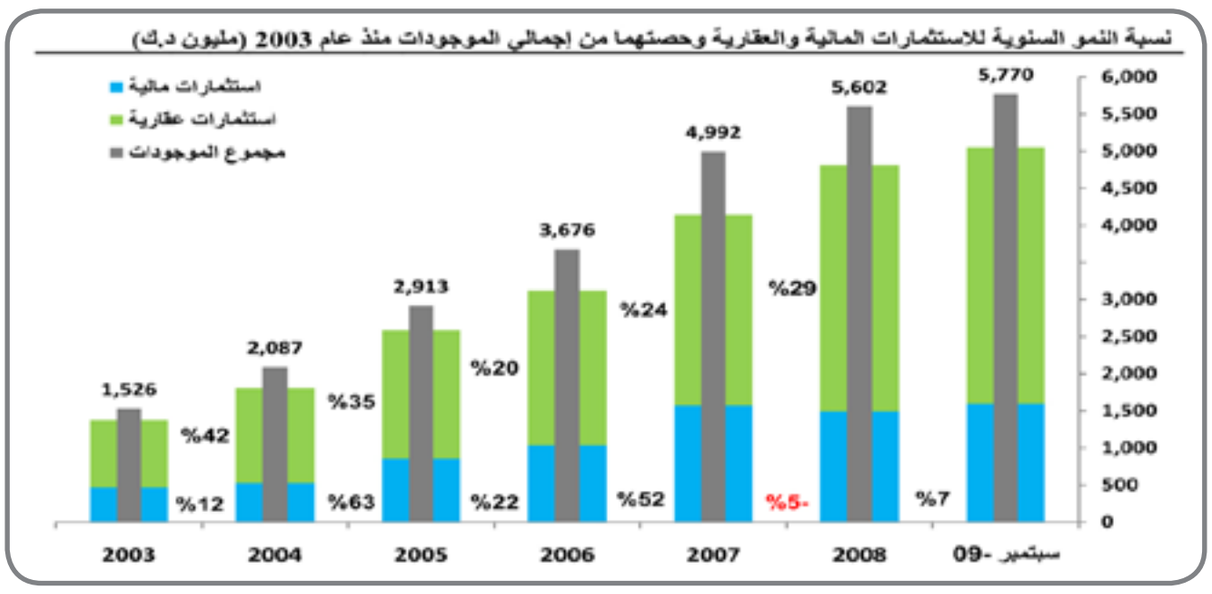
مصادر التمويل

وذكر ان الطفرة العمرانية التي شهدتها الكويت خلال الأعوام السابقة ساهمت في جذب أنظار البنوك الإسلامية الى القطاع العقاري من خلال تمويل المشاريع العقارية وتأسيس شركات عقارية تابعة لها في ارتفاع حجم ديون القطاع العقاري بشكل كبير خلال الأعوام الماضية حيث ارتفع إجمالي الديون بمعدل نمو سنوي مركب بلغ 41٪ لتسجل 1,88 مليار دينار في نهاية عام 2008 مقارنة مع 334 مليون دينار في نهاية عام 2003، أما خلال فترة الـ 9 أشهر الأولى من عام 2009 فقد تراجع إجمالي الديون بنسبة 2٪ لتسجل 1,84 مليار دينار وذلك بسبب تشدد معظم البنوك في منح القروض بعد حدوث الأزمة المالية وما سببته من أضرار على القطاع العقاري، حيث أدت قلة السيولة لدى المستثمرين إلى انعدام الطلب على القطاع العقاري وبالتالي أدت إلى أزمة حقيقية لدى بعض الشركات العقارية التي لم يعد بإمكانها تسويق جزء من مشاريعها العقارية حتى تتمكن من سداد التزاماتها المالية القصيرة الأجل.

وتكمن مشكلة قطاع الشركات العقارية في قلة السيولة لدى بعض الشركات إذا ما تمت مقارنتها بالقروض القصيرة الأجل والمشاريع قيد التطوير والتي تحتاج إلى سيولة نقدية لانجازها بحيث تساهم في تعزيز التدفقات النقدية المستقبلية، إذ تشير البيانات المالية المجمعة في نهاية شهر سبتمبر من عام 2009 إلى أن السيولة الإجمالية المتوافرة لدى الشركات العقارية المدرجة تشكل نحو 21٪ من إجمالي الديون القصيرة الأجل، وهذا ما يشير إلى وجود أزمة سيولة لدى القطاع تحد من إمكانية الوفاء بالالتزامات المالية القصيرة الأجل وتعوق استكمال المشاريع قيد التطوير.

وقال التقرير ان تركيبة أصول قطاع الشركات العقارية في رأينا (كامكو) متوازن إلى حد ما حيث شكلت الأصول والاستثمارات العقارية نحو 60٪ من إجمالي أصول القطاع البالغة 5,8 مليارات دينار في سبتمبر 2009، وهي بمعظمها أصول ذات تدفقات نقدية فعلية طويلة الأجل حيث تصل قيمة تلك الأصول الى 3,5 مليارات دينار. كذلك لدى القطاع انكشاف على سوق الأسهم حيث بلغت استثماراته نحو 1,59 مليار دينار أي ما يعادل 27,6٪ من إجمالي الأصول مما قد يعرض القطاع إلى خسائر محتملة ناتجة عن عدم استقرار الأسواق المالية في حال حدوث أي أزمة مماثلة. ومن المتوقع أن يواجه قطاع العقار استحقاقات مهمة خلال العام الحالي تتعلق بالديون القصيرة الأجل والتي بلغت 1,1 مليار دينار كما في سبتمبر 2009 والتي قد تدفع ببعض الشركات العقارية إلى إعادة جدولة ديونها وعدم قدرتها على الاقتراض لتمويل المشاريع التي هي قيد الإنشاء حاليا.

ومن الجدير ذكره أن الرافعة المالية (Financial Leverage) للقطاع بلغت 0,68 مرة في نهاية سبتمبر 2009 حيث انها تعتبر جيدة ومتدنية مقارنة بالقطاعات الأخرى وكذلك لدى القطاع قاعدة حقوق مساهمين قوية بلغت نحو 2,71 مليار دينار نهاية سبتمبر 2009 ولم تتأثر بشكل كبير بالأزمة المالية إذ انخفضت بنسبة 4,1٪ عن مستواها في نهاية عام 2007، إلا أن الانكشافات على القروض قصيرة الأجل وتدني السيولة لدى القطاع والتي بلغت 219 مليون دينار قد تشكل عائقا أمام فرص النمو والتوسع في مشاريع جديدة. وبالتالي التأثير على جودة أصول (Assets Quality) بعض البنوك المحلية، حيث بلغ معدل انكشاف الأصول المالية للبنوك على قطاعي العقار والإنشاءات في نهاية عام 2009 نحو 9,72 مليارات أو ما يعادل 24,1٪ من إجمالي الأصول المالية المجمعة للبنوك الكويتية، وذلك باستثناء احد البنوك نظرا لعدم توافر البيانات المالية المفصلة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009.



الميزانية العمومية المجمعة لقطاع الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية منذ عام 2003

الميزانية العمومية (مليون د.ك)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	سبتمبر-09
النقد والنقد المعادل	75	174	146	211	191	255	219
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	48	73	144	257	561	453	396
استثمارات مالية	470	524	853	1,038	1,575	1,495	1,594
استثمارات عقارية	904	1,281	1,732	2,079	2,567	3,314	3,456
موجودات أخرى	29	35	38	91	97	84	106
مجموع الموجودات	1,526	2,087	2,913	3,676	4,992	5,602	5,770
القروض القصيرة الأجل	105	137	315	431	924	1,247	1,055
القروض الطويلة الأجل	229	299	343	425	549	631	788
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	91	122	173	356	472	790	812
مطلوبات أخرى	18	24	25	24	32	111	115
إجمالي المطلوبات	443	581	856	1,236	1,977	2,779	2,769
حقوق الأقلية	21	60	103	127	185	275	288
إجمالي حقوق المساهمين	1,062	1,447	1,954	2,313	2,830	2,548	2,713