

496 صفقة إجمالي عدد الصفقات بارتفاع 30% عن سبتمبر

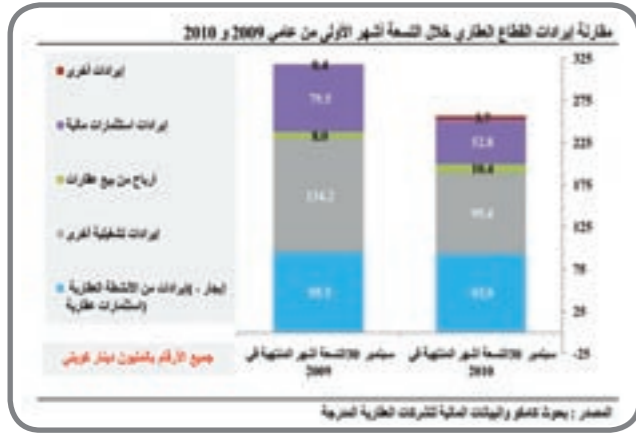
«الوطني»: القطاع السكني يقود نشاط العقار في أكتوبر مع تبدد آثار العوامل الموسمية

أصول القطاع ارتفعت 0,8% إلى 5,73 مليارات دينار في 9 أشهر

«كامكو»: قطاع العقار خسر 221 مليون دينار بسبب تباطؤ تنفيذ المشاريع



قال تقرير صادر عن إدارة بحوث الاستثمار في شركة مشاريع الكويت الاستثمارية لإدارة الأصول العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية لم يشهد أي تغييرات جذرية في أصوله خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2010، حيث سجلت أصول القطاع ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0,8% خلال فترة التسعة أشهر الأولى من العام الحالي لتصل إلى 5,73 مليارات دينار مقارنة بإجمالي أصول بلغ 5,68 مليارات دينار في نهاية عام 2009.



وأوضح التقرير أن السبب في ذلك الارتفاع الطفيف يعود منذ بداية عام 2009 إلى السوق العقاري والانتعاش في سوق الائتمان وتأثيرهما على نشاط الشركات العاملة في القطاع والتباطؤ في تنفيذ المشاريع العقارية بالإضافة إلى عزوف المطورين العقاريين عن الدخول في مشاريع جديدة ضمن قانون الـ «B.O.T.» ما يتضمنه من شروط قاسية على المطورين كما أن عدداً كبيراً من الشركات العقارية يعاني من صعوبة في تسويق مشاريعها وخاصة التجارية منها بغرض تأجير وحداتها أو بيعها وذلك نظراً لشح السيولة وعدم قدرة المستثمرين أو الملاك على زيادة الإنفاق.

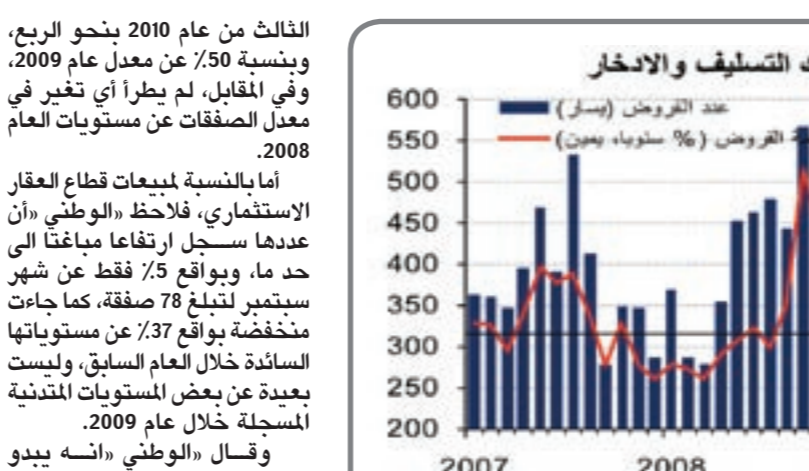
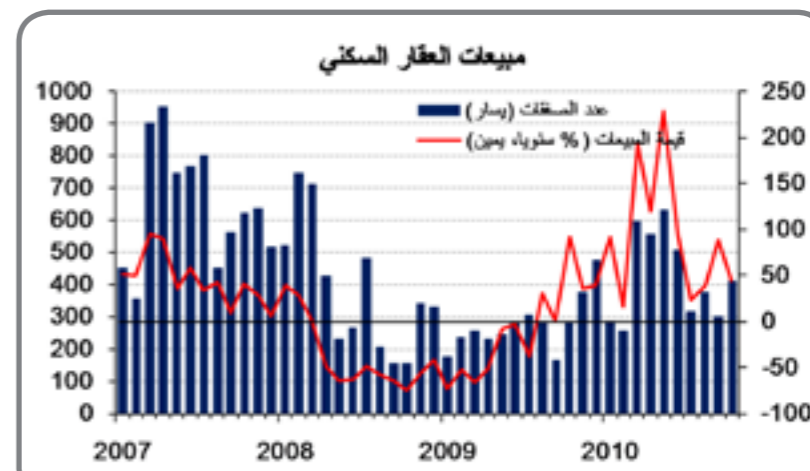
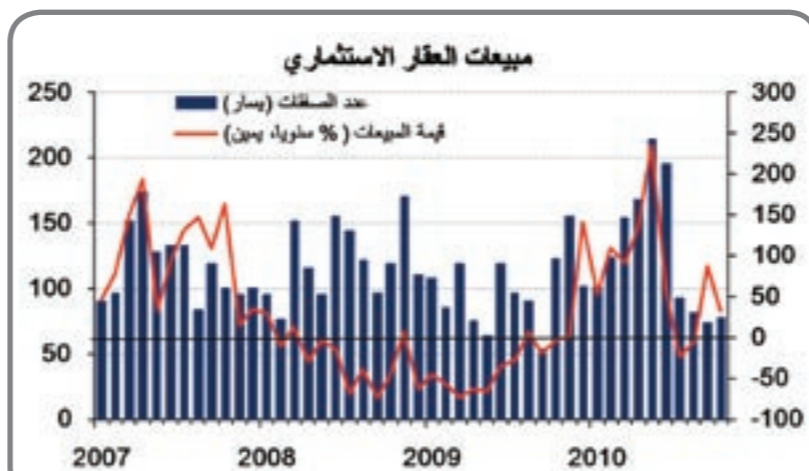
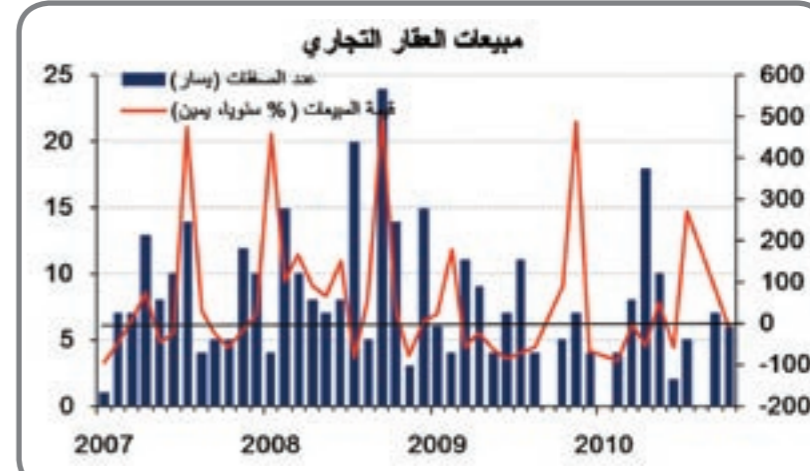
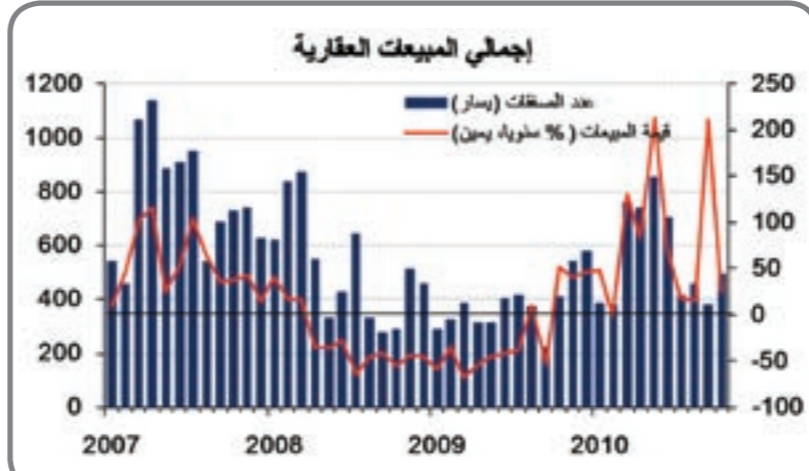
سبتمبر 2010، ويعود السبب في استقرار نسبة الدين إلى حقوق المساهمين عند مستوى 0,78 (x) خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2010 إلى النمو الجوهري بنسبة 0,7% في إجمالي حقوق المساهمين ليصل إلى حوالي 2,54 مليار دينار في نهاية شهر سبتمبر 2010 مقارنة مع 2,53 مليار دينار في نهاية عام 2009. مع العلم أن نسبة إجمالي الدين إلى حقوق المساهمين لقطاع الشركات العقارية هي نسبة مقبولة وغير مرتفعة إذا ما تمت مقارنتها بباقي القطاعات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. وبين التقرير أن قطاع الشركات العقارية يعتبر من أكثر القطاعات تضرباً في ربحيته وذلك نتيجة الركود في السوق العقاري والتراجعات الحادة التي شهدها سوق الكويت للأوراق المالية منذ بدء الأزمة المالية في سبتمبر 2008، حيث لم يتمكن قطاع الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2010 من مسجرات بقية القطاعات من حيث نمو الأرباح إذ كان القطاع الوحيد الذي سجل تراجعاً في أرباحه حيث قامت 34 شركة عقارية من أصل 38 شركة مدرجة ضمن القطاع بالإعلان عن نتائجها المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2010 والتي جاءت متواضعة مقارنة مع الفترة نفسها من عام 2009 حيث انخفض إجمالي الأرباح بنسبة 75% ليصل إلى 16,3 مليون دينار مقارنة مع 66,3 مليون دينار.

وأشار التقرير إلى أن البيانات المالية التاريخية لقطاع الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية تبين أن الاستثمارات العقارية شكلت الجزء الأكبر من إجمالي موجودات القطاع على مدى الأعوام السابقة حيث بلغ معدل الاستثمارات من إجمالي القطاع حوالي 56% منذ عام 2006 وحتى نهاية سبتمبر 2010. كما ارتفعت الاستثمارات العقارية لمطاع بمعدل نمو سنوي مركب تحوي 78 صفقة، كما جاءت منخفضة بواقع 37% عن مستوياتها السابقة خلال العام السابق، وليست بعيدة عن بعض المستويات المتدنية المسجلة خلال عام 2009.

وهذا ما أثر سلباً على أداء الأسهم العقارية في سوق الكويت للأوراق المالية حيث لم يستطع القطاع أن يسجل ارتفاعاً في أداء مؤشراتته المالية منذ بداية العام الحالي بعكس القطاعات التشغيلية (الصناعة، الخدمات، الأغذية) الأخرى التي تمكنت من تسجيل عوائد إيجابية منذ بداية العام الحالي، حيث تراجع مؤشر كامكو الوزني للعائد الكلي للقطاع العقاري بنسبة 8,65% منذ بداية العام الحالي مع العلم أن مؤشر كامكو الوزني للعائد الكلي لسوق الكويت للأوراق المالية قد تمكن من تحقيق ارتفاع بنسبة 14,4% منذ بداية عام 2010.

وذكر التقرير أنه يتبين من خلال تحليل الميزانية العمومية المجمعة للشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية أن الاستثمارات العقارية تشكل حالياً نحو 57% من إجمالي الأصول وهي بمعظمها مشاريع تحت التنفيذ وعقارات استثمارية مدرة للدخل بالإضافة إلى أراضٍ بغرض المتاجرة، وكذلك يتبين أن ميزانية القطاع مثقلة باستثمارات في الأسهم والتي بلغت حصتها من إجمالي الأصول نحو 29% في نهاية سبتمبر 2010 أو ما يعادل 1,66 مليار دينار وهذا ما يعرض ربحية القطاع إلى مخاطر عدم الاستقرار في أسعار الأسهم.

وفي تحليل نسبة الدين لحقوق المساهمين (Debt-to-Equity Ratio) للقطاع نجد أنها لاتزال تحافظ على نفس المستوى خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2010 حيث لم تطرأ أي تغييرات جذرية في حجم القروض الممنوحة لهذا القطاع وذلك لعدة أسباب أهمها عدم قدرة بعض الشركات على الإيفاء بالتزاماتها المالية حيث لجأ البعض إلى إعادة جدولة تلك الديون، بالإضافة إلى تشدد البنوك في منح القروض إذ تراجعت القروض الممنوحة للقطاع بنسبة 1,6% من 2 مليار دينار في نهاية عام 2009 إلى 1,97 مليار دينار كما في



الثالث من عام 2010 بنحو الربع، وبنسبة 50% عن معدل عام 2009، وفي المقابل، لم يطرأ أي تغير في معدل الصفقات عن مستويات العام 2008.

أما بالنسبة لمبيعات قطاع العقار الاستثماري، فلاحظ «الوطني» أن عددها سجل ارتفاعاً مبالغاً فيه حتى ما، ويواقع 5% فقط عن شهر سبتمبر لتبلغ 78 صفقة، كما جاءت منخفضة بواقع 37% عن مستوياتها السابقة خلال العام السابق، وليست بعيدة عن بعض المستويات المتدنية المسجلة خلال عام 2009.

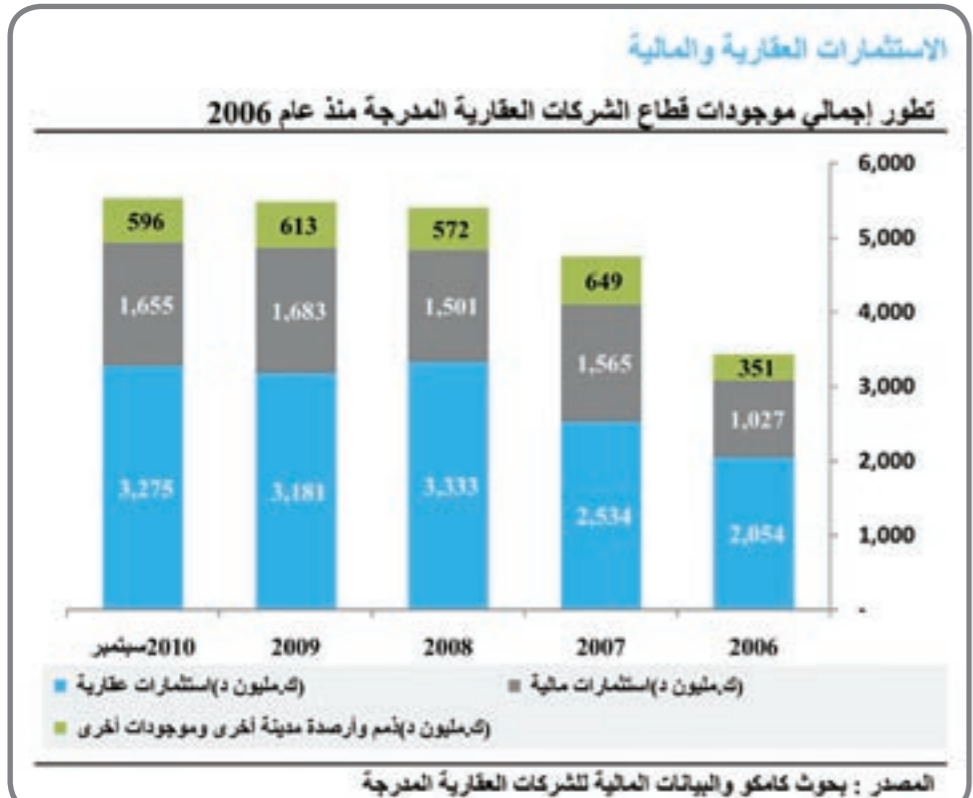
وقال «الوطني» إنه يبدو أن الأسباب التي أدت إلى غياب الصفقات ذات القيمة العالية إلى ما قبل شهر رمضان غير واضحة، مشيراً إلى أن ذلك يعزى إلى أن الأرقام قد تكون مضللة إلى حد ما، كما يمكن أن نستذكر هنا أنه ظل محافظاً نشاط هذا القطاع على مستويات مقبولة أثناء الأزمة المالية مقارنة بقطاعات أخرى فإن نشاطه الحالي لا يبدو ضعيفاً، ومع ذلك، ننتظر نشاطاً أكثر متانة خلال الأشهر القادمة في القطاع الاستثماري.

سبتمبر لتبلغ 180 مليون دينار، ويعزى ذلك التراجع إلى الانخفاض في مبيعات القطاع التجاري، حيث ارتفعت القيمة الإجمالية للمبيعات ما تكون هي الأعلى، وفي المقابل، ارتفعت القيمة الإجمالية للمبيعات بواقع 32% على أساس شهري، بعد استبعاد القطاع التجاري.

وأشار «الوطني» إلى أن عدد صفقات القطاع السكني قد ارتفع خلال شهر أكتوبر بواقع 37%، لواقع 412 صفقة، مقابل 301 صفقة خلال الشهر السابق.

سبتمبر لتبلغ 180 مليون دينار، ويعزى ذلك التراجع إلى الانخفاض في مبيعات القطاع التجاري، حيث ارتفعت القيمة الإجمالية للمبيعات ما تكون هي الأعلى، وفي المقابل، ارتفعت القيمة الإجمالية للمبيعات بواقع 32% على أساس شهري، بعد استبعاد القطاع التجاري.

وأشار «الوطني» إلى أن عدد صفقات القطاع السكني قد ارتفع خلال شهر أكتوبر بواقع 37%، لواقع 412 صفقة، مقابل 301 صفقة خلال الشهر السابق.



نسبة التغير السنوي	نسبة التغير الشهري	أكتوبر 2010	سبتمبر 2010	أغسطس 2010	المتوسط الشهري 2009	المتوسط الشهري 2008	حجم المبيعات (مليون دينار)
25,8	0,4	180,1	179,4	110,9	108,7	156,2	سكني
44,6	30,2	89,2	68,5	76,9	55,5	74,8	استثماري
33,1	31,0	51,9	39,6	34,0	36,9	56,7	تجاري
8,2	45,3	39,0	71,3	0,0	16,3	24,7	عدد الصفقات المتداولة
21,6	29,8	496,0	382,0	457	382,2	513,8	سكني
47,1	36,9	412,0	301,0	375	276,7	381,4	استثماري
36,6	5,4	78,0	74,0	82	99,5	121,3	تجاري
20,0	14,3	6,0	7,0	0	6,0	11,1	متوسط قيمة الصفقة (الف دينار)
3,5	22,7	363,1	469,6	243	281,2	320,3	سكني
1,7	4,9	216,6	228	205	199,3	203,3	استثماري
109,9	24,3	665,1	535	414	373,3	477,2	تجاري
23,5	36,1	6503,3	10181	N/A	2880,6	2,564	

نسبة التغير السنوي	نسبة التغير الشهري	أكتوبر 2010	سبتمبر 2010	أغسطس 2010	المتوسط الشهري 2009	المتوسط الشهري 2008	قيمة القروض المقررة (مليون دينار)
17,3	0,7	6,9	6,9	7,7	13,5	15,0	بناء قسائم
21,7	14,3	2,4	2,1	1,8	8,0	10,2	شراء بيوت
13,2	6,6	3,2	3,4	4,0	3,9	3,2	توسعة وترميم
18,1	8,5	1,3	1,4	1,9	1,6	1,5	عدد القروض المقررة
28,1	12,0	205	233	301	371	412	بناء قسائم
22,2	13,5	42	37	39	126	195	شراء بيوت
2,6	2,7	76	74	88	77	89	توسعة وترميم
43,1	28,7	87	122	174	167	128	قيمة القروض المنصرفة (مليون دينار)
7,9	27,8	10,6	8,3	9,4	12,8	12,1	بناء قسائم
17,9	46,1	5,2	3,6	5,0	7,8	7,0	شراء بيوت
4,2	2,0	3,4	3,3	2,8	3,3	3,6	توسعة وترميم
22,6	41,8	2,0	1,4	1,6	1,6	1,5	

من بنك التسليف والإدخار، لفت «الوطني» إلى أن عددها انخفض بواقع 12% خلال شهر أكتوبر إلى 205 مقابل 233 قرضاً في شهر سبتمبر، مسجلاً بذلك أدنى مستوى لعدد القروض المقررة منذ عام 2003، ويعزى ذلك الانخفاض إلى التراجع الحاد في عدد قروض التوسعة والترميم، التي انخفضت بواقع 29% لتبلغ 87 قرضاً، ويبدو أن نشاط القروض لهذا القطاع هو الأكثر شيوعاً خلال السنوات السابقة. ويلاحظ أن القروض المقررة لشراء العقار التي كانت ضعيفة خلال السنوات الماضية، قد ارتفعت بواقع 6% عن الشهر الأسبق لتبلغ 118 قرضاً في شهر أكتوبر. وأشار «الوطني» إلى أنه يبدو أن الضعف السائد للقروض المقررة خلال العام الحالي مرتبط بشكل وثيق ببرنامج الحكومة في توزيعات الأراضي السكنية على المواطنين، والذي من المتوقع أن ترتفع وتيرته خلال عام 2011، الأمر الذي سيؤدي في النهاية إلى تعزيز الطلب على قروض بنك التسليف والإدخار.

سبتمبر لتبلغ 180 مليون دينار، ويعزى ذلك التراجع إلى الانخفاض في مبيعات القطاع التجاري، حيث ارتفعت القيمة الإجمالية للمبيعات ما تكون هي الأعلى، وفي المقابل، ارتفعت القيمة الإجمالية للمبيعات بواقع 32% على أساس شهري، بعد استبعاد القطاع التجاري.

وأشار «الوطني» إلى أن عدد صفقات القطاع السكني قد ارتفع خلال شهر أكتوبر بواقع 37%، لواقع 412 صفقة، مقابل 301 صفقة خلال الشهر السابق.

تأشير

أشار بنك الكويت الوطني في موجزه الاقتصادي الأخير إلى أن سوق العقار شهد تحسناً كبيراً خلال شهر أكتوبر الماضي، ولكن بوتيرة أقل من المتوقع، مع تبدد آثار العوامل الموسمية على السوق. فقد بلغ عدد الصفقات العقارية المسجلة لدى وزارة العدل في جميع القطاعات السكني والتجاري والاستثماري، 496 صفقة، مرتفعة بواقع 30% عن شهر سبتمبر الماضي، وهو بمثابة تحسن كبير مقارنة بالشهرين السابقين، ولكنه يبقى أدنى من المستويات التي سجلها في كل من شهر مارس وشهر يونيو الماضيين والتي فاقت 700 صفقة في الشهر.

ولاحظ «الوطني» أن الزيادة في نشاط سوق العقار خلال شهر أكتوبر قد جاءت بفضل القطاع السكني الذي استحوذ على غالبية الصفقات العقارية، وهو في العادة القطاع الأكثر نشاطاً، إلى أن حجم