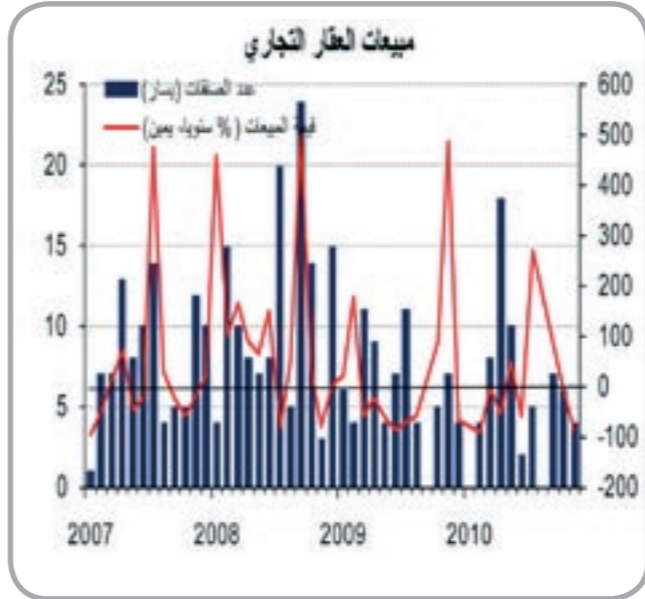
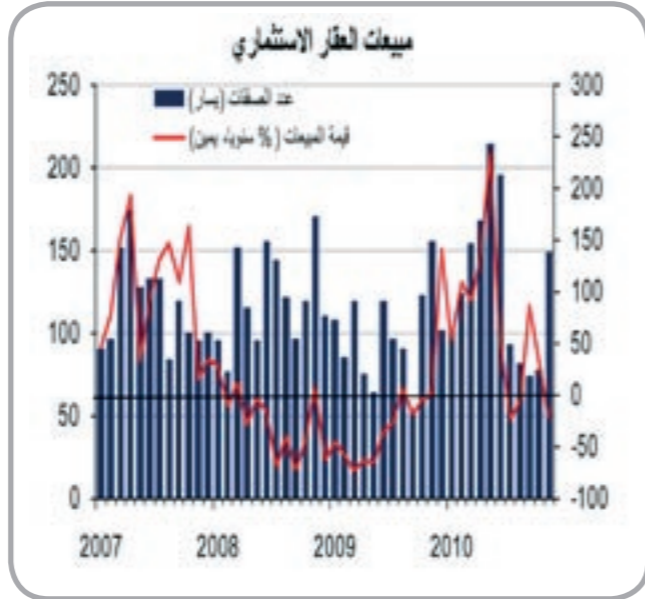
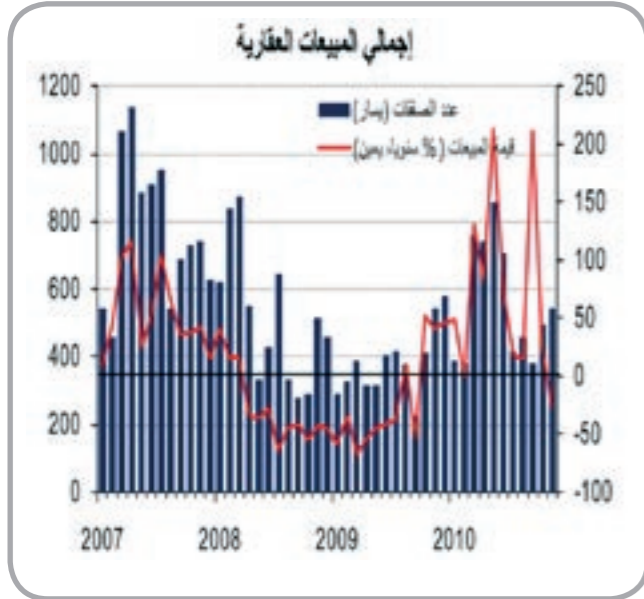




مبيعات العقار واصلت نموها في نوفمبر وعدد الصفقات ارتفعت 9% مقارنة بآكتوبر

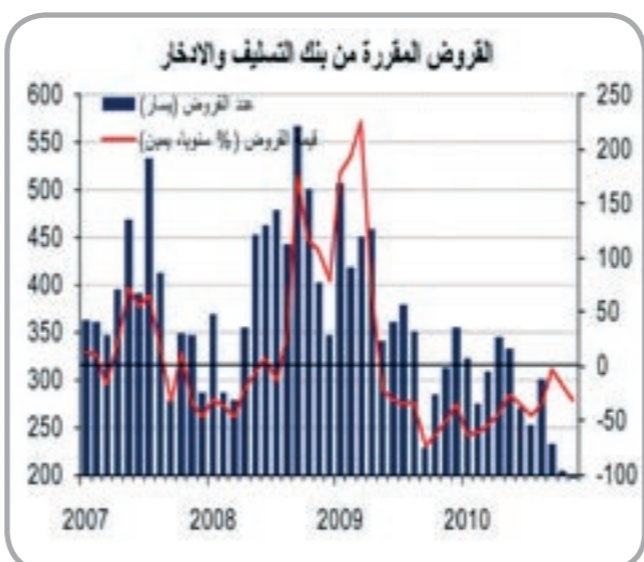
«الوطني»: توقعات باستمرار النشاط القوي في السوق العقاري خلال 2011



بذلك أدنى مستوى له منذ عام 2001، ويعزى ذلك التراجع إلى انخفاض عدد قروض المقررة للبناء الجديد وقروض الإضافة والترميم، وقد تراجع الأخير بواقع 61% خلال الأشهر الثلاثة الماضية، ولكن من حيث القيمة، فقد كان التراجع أقل حدة. وقد بلغ متوسط عدد القروض المقررة شهريا منذ بداية العام 2010 وحتى نوفمبر 274 قرضا، وهو الأدنى منذ سنوات عديدة، ومن المرجح أن يكون ذلك مرتبطا بتباطؤ وتيرة توزيع القسائم السكنية الجديدة على المواطنين من قبل الدولة، وربما أيضا بصعوبة الحصول على التمويل، ولكن الصورة قد تتحسن خلال العام مع تسارع وتيرة توزيع القسائم السكنية.

الملاحظ أن حركة المبيعات في هذا القطاع لم تتبع نمطا واضحا خلال العام الحالي، إلا أن هناك دلالات على بعض التحسن في أداء القطاع التجاري خلال العام. ورغم ارتفاع عدد الصفقات المسجلة في شهر إبريل، إلا أنها كانت مدفوعة بمبيعات استثنائية للقسائم، وتبقى وفرة المعروض من مساحات المكاتب إلى جانب الصعوبات التمويلية عوامل غير مشجعة للمستثمرين. قروض بنك التسليف والادخار وبالنسبة إلى القروض المقررة من بنك التسليف والادخار، فقد تراجع عددها إلى 168 قرضا خلال شهر نوفمبر منخفضا بواقع 18% عن شهر أكتوبر وبنسبة 46% على أساس سنوي، مسجلا

فقر عدد الصفقات خلال شهر نوفمبر بواقع 92% عن شهر أكتوبر ليبلغ 152 صفقة. وهذا الأداء هو الأقوى منذ يونيو، عندما كانت الصفقات قريبة من مستوياتها المرتفعة. لكن يلاحظ أن متوسط حجم الصفقة تراجع في شهر نوفمبر كان صغيرا نسبيا ويساوي حوالي نصف ما كان عليه في شهر أكتوبر، وبالتالي، جاء انتعاش المبيعات من حيث القيمة محدودا نسبيا. أما القطاع التجاري فقد شهد أربع صفقات خلال شهر نوفمبر، مقابل ست صفقات تمت في شهر أكتوبر، كما أن قيمة هذه الصفقات قد انخفضت إلى 9 ملايين دينار في نوفمبر من 39 مليونا في الشهر السابق، ومن



المتوقع، وقد اعتدلت المبيعات من المستويات المرتفعة التي سجلتها خلال النصف الأول من العام. من جهة ثانية، شهد القطاع الاستثماري تحسنا كبيرا، حيث

تكون القيمة الإجمالية للمبيعات قد انخفضت بواقع 2% على أساس شهري، ما يعتبر بمثابة تحسن كبير منذ فصل الصيف. وبالنسبة للعقار السكني، فقد تراجع عدد الصفقات بواقع 6% إلى 388 صفقة في نوفمبر، من 412 صفقة خلال أكتوبر، لكنه يبقى مرتفعا بواقع 2% عن مستواه قبل عام. ونظرا إلى القفزة الكبيرة التي شهدتها عدد صفقات العقار السكني في الشهر السابق، لم يكن هذا التراجع في نوفمبر مباغتًا، ومن المرجح أن يكون انعكاسا لتذبذب اقتصادي أكثر منه ضعف في الأداء. لكن هذا يؤكد في الوقت نفسه أن انتعاش النشاط عقب فصل الصيف لم يكن بالمستوى

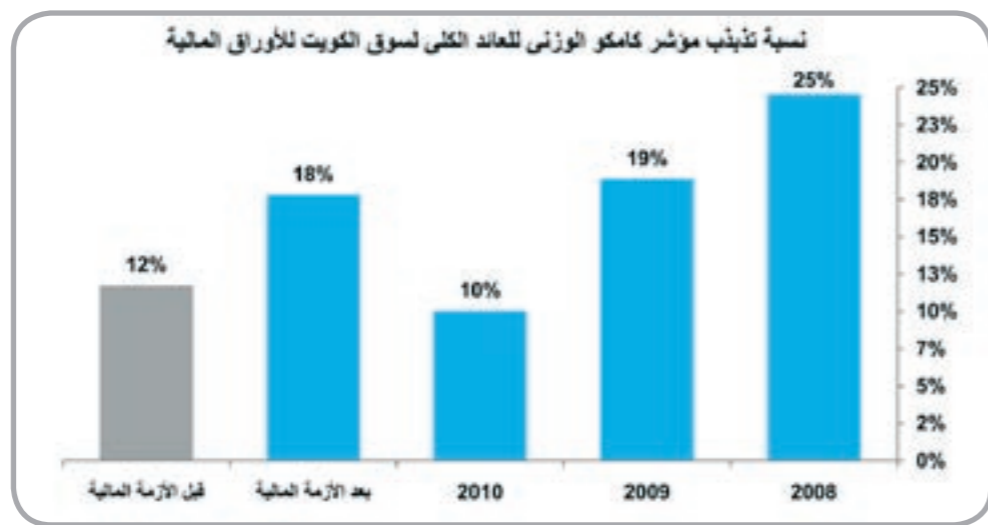
النصف الأول من 2010. ولم تشمل الزيادة في مبيعات العقار خلال شهر نوفمبر جميع القطاعات، بل كانت محصورة في القطاع الاستثماري. في حين تراجع عدد مبيعات العقار في القطاعات الأخرى، لكن هذا التراجع قد يكون مؤقتًا ولا يندرج بفترة من الضعف. ومن المرجح أن يستمر نشاط القطاع العقاري قويا إلى حد ما خلال 2011 مدفوعا بمعدلات النمو الاقتصادي الجيدة وتحسن نشاط التمويل والطلب القوي على العقار السكني. أما من حيث القيمة، فقد انخفضت قيمة المبيعات بواقع 20% عن شهر أكتوبر، لتبلغ 144 مليون دينار، ويعزى ذلك إلى تدني قيمة مبيعات العقار التجاري، والتي عادة ما تكون هي الأعلى، ومع استبعادها،

أوضح الموجز الاقتصادي لبنك الكويت الوطني بخصوص حركة سوق العقار أن مبيعات العقار واصلت نموها خلال شهر نوفمبر الماضي، ويبدو أن انتعاش القطاع يتواصل عقب فترة الركود التي شهدتها في منتصف العام. وقد بلغ عدد الصفقات العقارية المسجلة لدى وزارة العدل في جميع القطاعات (السكني والتجاري والاستثماري) 542 صفقة، مرتفعا بواقع 9% عن مستواه في شهر أكتوبر الذي كان قد سجل بحد ذاته قفزة كبيرة في المبيعات. وعند هذه المستويات، تبدو المبيعات قريبة من المعدلات التي سادت خلال السنوات السابقة، ولكن يلاحظ أن حوالي نصف هذه المبيعات قد سجل خلال

نصح المتداولين بالاستثمار في الشركات التشغيلية ذات الأرباح الجيدة والتدفقات النقدية

«كامكو»: أداء البورصة في 2011 سيتأثر بعودة نمو الائتمان إلى الدوران

نظرا لشمولية الأزمة المالية، حيث آتت النتائج سلبية على الاقتصاد وعلى النتائج المالية للشركات وبالتالي آتت المؤشرات المالية لتلك الأسواق. وقد جاء هذا الارتفاع نتيجة عدة عوامل لم تكن موجودة قبل الأزمة المالية منها التذبذب في أسعار النفط، حالة الهلع والخوف التي أصابت المستثمرين، مؤشرات التقييم التي كانت مرتفعة في الفترة التي سبقت الأزمة بالإضافة إلى حركة الاستثمارات ورؤوس أموال المستثمرين الأجانب التي آتت بنسب متفاوتة في تلك الأسواق.



الشهرية للأسواق منذ يناير 2006 حتى نهاية عام 2010 تشير إلى أن نسبة الارتباط (correlation) بين سوق الكويت للأوراق المالية والأسواق الخليجية والعالمية بدأت بالارتفاع بعد شهر سبتمبر من عام 2008 نتيجة للأزمة المالية وما ترتب عليها من اضطرابات في الأسواق المالية وأسواق الائتمان. وفي تحليل لارتباط أداء سوق الكويت للأوراق المالية في الفترة ما بين عام 2006 ومايو 2008 تراوحت نسب الارتباط بين سوق الكويت والأسواق الخليجية ما بين 0,05 و 0,29، حيث كان الارتباط في أداء تلك الأسواق ضعيفا بالرغم من النمو الاقتصادي الذي شهدته دول الخليج في تلك الفترة، أما بعد فقد شهد سوق الكويت للأوراق المالية استقرارا نسبيا في حركة القطاعات لتعود إلى مستوياتها السابقة. وأوضح التقرير أن الإحصاءات التي تم احتسابها بناء على الأداء

ظهرت مؤشرات إيجابية خلال عام 2010 لتتخفف معها نسبة تذبذب السوق إلى 10% وهي أقل من الـ 12% التي شهدتها السوق ما قبل عام 2008. وبالنسبة لقطاعات السوق الرئيسية قال التقرير إن معظمها شهدت تذبذبا حادا خلال عام 2008 وخصوصا قطاع البنوك، الاستثمار، العقار والخدمات حيث وصلت إلى 36% لقطاع الخدمات و29% لقطاع البنوك، وبقيت مرتفعة خلال عام 2009 لتعود إلى المعدل الطبيعي لها خلال عام 2010. وتعتبر أرقام عام 2010 مشجعة جدا على الرغم من بعض العوامل السلبية التي آتت في السوق وقطاعاته الرئيسية فقد شهد سوق الكويت للأوراق المالية استقرارا نسبيا في حركة القطاعات لتعود إلى مستوياتها السابقة. وأوضح التقرير أن الإحصاءات التي تم احتسابها بناء على الأداء

أهم أسباب استقرار السوق في 2010 نذكر التقرير أن من أهم أسباب استقرار السوق خلال العام 2010 ما يلي: 1- توجه أنظار المستثمرين إلى أسهم الشركات الثقيلة والتشغيلية التي قادت السوق نحو أفضل أداء له في عام 2010 والابتعاد تدريجيا عن عمليات المضاربة في الأسهم المتوسطة والصغيرة. 2- استقرار أسعار الأسهم التي جرفت مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية خلال عامي 2008 و2009 وكونها وصلت إلى أدنى مستوياتها وذلك دون القيمة الاسمية والبالغة 100 فلس كويتي، حيث لم يعد هناك تأثير كبير لتلك الأسهم على أداء المؤشرات المالية وعلى وجه الخصوص مؤشر كامكو الوزني للعائد الكلي. 3- التحسن الملحوظ في النتائج المالية والعودة إلى الربحية لعدد كبير من الشركات المدرجة بعد موجة الخسائر التي منيت بها خلال عامي 2008 و2009.

الشركات ذات الأصول المتأكلة، حيث انعكست تلك الأصول سلبا على إيراداتها وربحياتها والتي حولتها إلى شركات خاسرة بامتياز. أيضا ننصح المستثمرين بالابتعاد عن الشركات المثقلة بالديون والتي تعاني مشاكل متعلقة بالسيولة بسبب عدم التوازن في نموذج وأعد التقرير دراسة لمقارنة تذبذب السوق خلال الأزمات الثلاثة الأخيرة التي تلت الأزمة المالية وتأثيرها على أداء وحركة السوق ومقارنتها مع فترة العشر سنوات التي سبقت حدوث الأزمة في منتصف عام 2008، حيث تعتبر نسبة التذبذب (Market Volatility) من أهم مؤشرات أداء السوق وتفاعله مع الأحداث الاقتصادية وأداء الشركات، يتبين من تلك الدراسة أن عام 2008 كان من أكثر الأعوام تأثيرا في حركة وتذبذب سوق الكويت للأوراق المالية حيث وصل مؤشر تذبذب السوق إلى 25% وهي نسبة مرتفعة جدا إذا ما تمت مقارنتها بنسبة الـ 12% التي شهدتها

التي تتداول دون مستوى القيمة الاسمية، وكذلك الشركات الموقوفة عن التداول بسبب فشلها في تقديم بياناتها المالية، كل هذه الإجراءات ستساعد سوق الكويت للأوراق المالية في تعزيز حضوره على خارطة البورصات المتقدمة في المنطقة وتحسين صورته لدى المستثمرين الخليجيين والأجانب وبالتالي تنعكس إيجابا على أداء الأسهم الجيدة ومستويات السيولة. ونصح التقرير للمستثمرين بأن يستثمروا في أسهم الشركات التشغيلية ذات الأرباح الجيدة والتدفقات النقدية الحقيقية التي تمكنها من توزيع أرباح نقدية وعينية وكذلك الشركات التي من المتوقع أن تستفيد من الانتعاش الاقتصادي المأمول والذي حسب توقعاتنا قد يصل نمو الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية إلى 7% خلال عام 2011. كما ننصح المستثمرين بالابتعاد عن أسهم



قال تقرير شركة مشاريع الكويت الاستثمارية لإدارة الأصول (كامكو) أن الكثير من المستثمرين يعولون على انجاز صفقة زين والسيولة التي ستضخ في الاقتصاد الوطني وتنشط تداولات السوق التي وصلت إلى مستويات دنيا وعلى تحسن أدائه في عام 2011 لما سينتج عنه من تحسن في أداء عدد كبير من الأسهم المرتبطة بالصفقة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. ورأى التقرير أن أداء سوق الكويت للأوراق المالية سينتشر بشكل أساسي بالنمو الاقتصادي المتوقع خلال عام 2011 وعودة عجلة نمو الائتمان إلى الدوران بشكل إيجابي والذي سينعكس على مستويات السيولة والأداء المالي للشركات وخصوصا البنوك، وكذلك سيكون لتفعيل قانون هيئة أسواق المال عبر أنجاز لأحدثه التنفيذية الدور الرئيسي في تنظيم السوق والتداولات وبالتالي حماية المستثمرين بالدرجة الأولى وتطبيق مبدأ الشفافية. وأضاف التقرير أنه وبالإضافة إلى ما ذكرناه سابقا، فإن الإجراءات المتوقعة للقيام بها من الإدارة الجديدة للبورصة وهيئة أسواق المال والتي تتضمن تنظيم السوق وتطبيق المعايير الدولية في نظام التداول وتنظيم عمل شركات الوساطة وغيرها من الإجراءات التنظيمية المتعلقة بإعادة النظر في عدد من الشركات المدرجة وخصوصا

