رغم أزمة «كورونا» وتراجع القيمة السوقية للقطاع.. تقييماته تحسنت لمستويات مناسبة تشكل فرصاً طويلة الأجل

أسهم البنوك في «البورصة» خلال 2020.. الفرصة سانحة لتحقيق العوائد

المحلل المالي

تخيم أزمة وباء «كورونا» بظلالها على اداء الأسهم المدرجة في بورصة الكويت منذ بداية العام، وخاصة الأسهم القيادية وقطاع البنوك، حيث ادى الاغلاق الاقتصادي الذي صاحب هذه الأزمة تسجيل الاسهم الكويتية خسائر، ما ضغط عليها للتراجع وتسجيل خسائر بالقيمة السوقية للشركات والبنوك المدرجة في البورصة.

فعلى سبل المثال، بعد ان ارتفعت القيمة السوقية لقطاع البنوك بحوالي 6 مليارات دينار خلال 2019 لتسجل نهاية السنة حوالي 22 مليار دينار، تراجعت القيمة السوقية للقطاع منذ بداية عام 2020 وحتى 28 مايو الماضي، بنحو 5 مليارات دينار اي ما نسبته 22,6٪ لتسجل القيمة السوقية للقطاع حوالي 17 مليار دينار.

وعلى الرغم من الضغوط التي تشكلها أزمة «كورونا» على أسهم البنوك الكويتية، إلا انها تكشف عن فرص استثمارية جيدة طويلة الأمد للمستثمرين بهذه الأسهم، وذلك إذا نظرنا الى مكررات ربحية القطاع الذي يتداول عن مستويات جيدة وتكشف عن فرص استثمارية واعدة.

كذلك بالنظر الى الخطوات الحكومية التي بدأ بالفعل تنفيذها مع بداية شهري يوينو الجاري، بتطبيق أولى مراحل عودة الحياة لطبيعتها تدريجيا، فهناك مؤشرات على تحسن أداء القطاع المصرفي في البورصة، وعودة أسهمه للارتفاع من جديد، ما يؤشر على أن الفرص حاليا سانحة للاستثمار في الأسهم الكويتية، وتحقيق عوائد استثمارية جيدة من هذا الاستثمار بالمدى البعيد.

فرص جيدة

وبالتزامن مع الانخفاض الحاد في اسهم البنوك، والارتفاع المتوسط في صافي ارباح 2019، تحسنت تقييمات القطاع (مكررات الربحية ومضاعف السعر الى القيمة الدفترية) الى مستويات مناسبة تشكل فرصا استثمارية طويلة الاجل.

ووفقا لرصد لـ «الأنباء» لأسهم البنوك، يتبين أن القطاع يتداول حاليا عند مكرر ربحية 14 مرة على اساس ارباح 2019، بالمقارنة مع معدل 18 مرة للعام السابق، بينما بلغ مضاعف السعر الى القيمة الدفترية 1,56 مرة، بعد ان سجل 1,95 مرة في 2019 و1,6 مرة لعام 2018.

اما عائد التوزيعات النقدية للقطاع عن 2019، فقد ارتفع الى 3,3٪بعد ان كان في مستوى 3٪ لعام 2018، ويتداول بنك برقان عند مكرر ربحية 6 مرات بعد ان سجلت 9,9 مرات قبل الهبوط، ويعتبر الافضل بين البنوك الكويتية، بينما يتداول البنك «الاهلي المتحد ـ البحرين» عند مكرر ربحية 8 مرات، وهي معدلات تعتبر افضل عند المقارنة مع معدلات القطاع والبورصة.

اما بنك بوبيان، الاعلى نموا في ارباحه وايراداته ومحفظته الائتمانية، فمكرر الربحية لديه لايزال الاعلى بين البنوك عند 24,7 مرة نزولا من 27,6 مرة قبل الانخفاض في اسهمه، اما البنك الوطني فيتداول عند مكرر ربحية 13 مرة و«بيتك» عند 19 مرة.

الأزمة المالية

ومن المتوقع ان ترتفع مكررات الربحية المستقبلية بشكل ملحوظ لحدود الـ 20 مرة للقطاع عند تسجيل الخسائر الناتجة عن الاغلاق الكلي والجزئي. اما عند مقارنة نسبة الخسائر الملحوظة في اسعار اسهم البنوك منذ بداية السنة الحالية بالانهيار الذي حدث في عام 2008 (عام الأزمة المالية العالمية)، يتبين ان أكبر الخسائر التي لحقت باسهم البنوك التي سجلتها في 2008 تراوحت بين 40٪ و70٪ لجميع البنوك المدرجة.

بينما تتراوح الخسارة حاليا بين 6٪ و33٪ لاسهم البنوك، مما يدل على الاختلاف بين الازمة المالية التي ضربت البنوك في 2008 وبقيت تداعياتها لفترة 10 سنوات، بينما الازمة الحالية فبالرغم من الخسائر المحدودة في اسعار الاسهم منذ بداية السنة الحالية، الا ان عملية احصاء الخسائر لم تبدأ بعد ليتبين حجم تأثير الازمة الصحية على ايرادات الشركات ومراكزها المالية، وخاصة البنوك والتخوف من احتمال امتداد الازمة لفترة اطول مما هو متوقع.

القيمة السوقية ومعدل التغير بها ومكررات الربحية للبنوك الكويتية خلال 2020

البنك	القيمة السوقية	نسبة التغير بالقيمة السوقية	مكررات الربحية
البنك الوطني	5.3 مليارات دينار	14%	13.2 مرة
بيتك	4.8 مليارات دينار	15.6%	19.1 مرة
الأهلي المتحد	565 مليون دينار	6.5%	10.3 مرات
الأهلي المتحد - البحرين	1.74 مليار دينار	10.4%	7.9 مرات
بوبيان	1.55 مليار دينار	24.3%	24.7 مرات
الخليج	689 مليون دينار	20.9%	10.8 مرات
وربة	328 مليون دينار	18.2%	19.8 مرات
برقان	533 مليون دينار	11.5%	6.3 مرات
التجاري	990 مليون دينار	-	-
KIB	204 ملايين دينار	9.1%	11.9 مرات
الأهلي	277 مليون دينار	7.5%	9.7 مرات
معدل القطاع	-	13.8%	14.1 مرة

«البترول الوطنية»: تشغيل وحدة مياه التبريد وخط غاز الوقود في مصفاة ميناء عبدالله

عبدالله العجمي

أعلنت شركة البترول الوطنية الكويتية تشغيل مشروعي وحدة مياه التبريد وخط غاز الوقود الرئيسي بمصفاة ميناء عبدالله واللذين يمهدان الطريق خلال الأشهر القليلة القادمة أمام الانتهاء من إنجاز كافة الأعمال التابعة لمشروع الوقود البيئي بالمصفاة.

وقال نائب الرئيس التنفيذي للمشاريع والناطق الرسمي للشركة عبدالله العجمي لـ «كونا» إن وحدة مياه التبريد هي الأخيرة التي يتم تدشين العمل بها ضمن مجموعة الوحدات المساندة لمشروع الوقود البيئي في مصفاة ميناء عبدالله.

وأضاف العجمي أن هذه الوحدة تمد خط التغذية الرئيسي في المصفاة بمياه التبريد الذي يسهم في تشغيل وحدات المشروع ويعد العصب الرئيسي لتبريد جميع معداتها.

وأوضح في هذا الصدد أن طول خط التغذية المذكور يصل إلى 3 كيلو مترات ومقاس قطره 94 إنشا يقل تدريجيا ليصل في نهايته إلى 20 إنشا.

وبين أنه تم اختيار المادة المصنعة له من الألياف الزجاجية المقواة بالبلاستيك لمقاومتها للصدأ مما يقلل من الحاجة لعمليات الصيانة الدورية، لافتا إلى أنه يعمل كذلك على إعادة استخدام المياه ويحافظ بالتالي على البيئة من مخاطر تسرب مياه التصنيع.

وحول خط غاز الوقود الرئيسي ذكر العجمي أن طوله يبلغ 12,5 كيلو مترا وقياس قطره 42 إنشا ومصدره مصفاة ميناء الأحمدي مشيرا إلى أن أهميته تعود لكونه يغذي مشروع الوقود البيئي بمصفاة ميناء عبدالله ويلبي احتياجاتها من غاز الوقود.

وأفاد بأن هذا الأمر يفسح المجال لتشغيل الوحدات الإنتاجية للمشروع والبدء رسميا بعمليات الإنتاج التجاري وفقا للخطة التي وضعتها الشركة.

وأكد أن فرق العمل في المشروعين تابعت إنجاز أعمالها رغم التأثيرات الطارئة التي ترتبت على انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد ـ 19).

وأوضح أن الشركة أعادت جدولة نوبات العمل وحرصت على تذليل العقبات التي اعترضت الأعمال الإنشائية وفي مقدمتها تعويض النقص في أعداد العمالة نتيجة الظرف الراهن.

وكانت (البترول الوطنية) أعلنت رسميا مطلع شهر أبريل الماضي عن إنجاز جميع وحدات مشروع الوقود البيئي بمصفاة ميناء الأحمدي بطاقة تكريرية تبلغ 346 ألف برميل يوميا فيما يستمر العمل لإنجاز بقية وحدات المشروع بمصفاة ميناء عبدالله والتي ستبلغ طاقتها التكريرية 454 ألف برميل يوميا لتصل الطاقة الإنتاجية الإجمالية للمشروع بعد ذلك إلى 800 ألف برميل يوميا من المنتجات النفطية عالية الجودة والمطابقة للاشتراطات والمواصفات العالمية.

رفض ما وصفه بالحلول الظاهرية التي تعالج «الأعراض» لا «الأمراض»

الملحم لـ «الأنباء»: «الرهن العقاري» سيئ وخطر على المواطنين

م. مشعل الملحم

طارق عرابي

رفض نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة «بلوبرينت» م.مشعل الملحم ما يتم تسويقه حاليا لقانون «الرهن العقاري» على أنه الحل الامثل لحل مشكلة الازمة الإسكانية المتجذرة منذ عشرات السنين في الكويت.

وقال م.الملحم، في تصريح خاص لـ «الأنباء»، أن هناك من يطرح بين الحين والآخر عددا من الحلول الظاهرية المتعلقة بالقضية الاسكانية، والتي لا تعالج الامراض وإنما تعالج الاعراض بطريقة سيئة جدا، ولعل قانون «الرهن العقاري» الذي بات يطرح بشدة خلال الآونة الاخيرة يعتبر أحد الحلول السلبية التي يتم الترويج لها في الوقت الراهن.

واضاف أن قانون الرهن العقاري يعتبر من القوانين السيئة والخطرة على المواطنين، ذلك أن هذا القانون سيتسبب في حال إقراره وتطبيقه بضخ سيولة كبيرة جدا من قبل البنوك للمواطنين لتمكينهم من شراء العقار، الأمر الذي من شأنه أن يرفع سعر العقار بشكل صاروخي من جهة، كما أنه سيثقل كاهل المقترض بقروض خيالية تجعل منه أسيرا لهذه القروض حتى آخر يوم من عمره من الجهة الاخرى.

وأوضح م.الملحم ان المقترض الحالي مكبل بقروض تمتد آجالها إلى مدى 30 و40 سنة، فإذا ما ارتفعت أسعار العقار وارتفعت قيمة القروض العقارية التي سيتحملها المواطن فإن أجل السداد سيمتد إلى 80 و90 سنة، بل انه سيقوم بتوريث قروضه العقارية لأبنائه.

ومن ضمن الآثار السلبية لقضية الرهن العقاري كذلك، أشار م.الملحم إلى أن هذا الامر سيساعد على تفاقم الازمة الاسكانية بالكويت، لأن الرهن العقاري سيساعد على ضخ سيولة عالية في السوق الذي يعاني أصلا من محدودية عروضه العقارية، ما سيؤدي إلى ارتفاع الطلب بشكل أكبر وبالتبعية ارتفاع أسعار العقارات.

وتابع أن المستفيد الوحيد من وراء تطبيق «الرهن العقاري» سيكون هم تجار العقار الذين سيستفيدون من ارتفاع اسعار عقاراتهم، بالإضافة إلى ملاك البنوك الذين سيستفيدون من حركة رؤوس الاموال نتيجة لانتعاش عمليات الإقراض في ظل هذا القانون.

ولفت م.الملحم إلى أن أحد أهم وأخطر جوانب «الرهن العقاري» تتمثل في إمكانية طرد المتعثر بالسداد مع أسرته إلى خارج البيت في حال تعثره، لأن «الرهن العقاري»، وكما هو واضح من اسمه يقوم على مبدأ رهن البيت مقابل السداد، ففي حال تعثر السداد فيحق للبنك استخدام سلطته وسحب العقار من صاحب الرهن، وهنا منبع الخطر.

«ميد»: أعداد الموظفين الراغبين بمواصلة العمل عن بُعد لبضعة أشهر قادمة تتزايد

العمل عن بُعد في «زمن كورونا».. يهدد مستقبل تأجير المكاتب!

محمود عيسى

ذكرت مجلة «ميد» أن العمل عن بعد أصبح يشكل مخاطر على طلب المكاتب في المستقبل، حيث يمكن ان تتراجع شهية استئجار العقارات التجارية بشكل ملحوظ في الوقت الذي يتزايد فيه عدد العاملين من المنازل في أوساط الموظفين من مختلف القطاعات.

وقالت محررة العقار في المجلة نيها باتيا إن جائحة كورونا فرضت إجراء مزيد من النقاش حول نماذج العمل من المنزل على المدى البعيد وتأثيرها على العقارات التجارية.

واضافت انه في منطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا (مينا)، على سبيل المثال، تم حظر الحركة الخارجية في معظم فترات الربع الثاني من 2020، باستثناء القطاعات الأساسية على نحو استدعى مراجعة لأنماط العمل داخل المكتب، وقد سارعت شركات تكنولوجيا مثل فيسبوك وتويتر وغوغل ومايكروسوفت في تبني واعتماد أنظمة العمل من المنزل لاستباق الاتجاهات المستقبلية في مكان العمل.

غير ان طريقة تكيف الصناعات التقليدية كالبناء والمرافق والنفط والغاز كانت متباينة وجرت بطرق مختلفة.

استمرار العمل عن بُعد

ولما كانت هذه الصناعات الاساسية مؤهلة في معظم أسواق «مينا»، فقد استمرت في ممارسة نشاطاتها في المواقع مع تنفيذ الاعمال المهمة في المكتب على الرغم من عمليات الإغلاق، ولكن مع تطبيق الاجراءات الاحترازية. ورغم ذلك، فإن غالبية الموظفين الإداريين خارج مواقع العمل لدى هذه الشركات بمن فيهم المصممون، ورسامو الخرائط، والمتخصصون في شؤون المناقصات والعطاءات، عملوا عن بعد إلى حد كبير منذ مارس الماضي. ومن المقرر أن يبدأ الموظفون بالعودة إلى العمل في معظم اقتصادات «مينا» هذا الشهر.

ومع ذلك، وفي ضوء استمرار المخاوف بشأن مخاطر الأمن البيولوجي التي يشكلها انتشار الوباء، رجحت المجلة ان تتزايد اعداد الموظفين الراغبين في مواصلة العمل عن بعد لبضعة أشهر قادمة لا سيما في القطاعات غير الأساسية.

ومن شأن توسيع نظام العمل من المنزل أيضا المساعدة على تحسين التوازن بين العمل والحياة بالنسبة للموظفين ذوي الدخل المنخفض والمتوسط الذين غالبا ما يقطنون في منازل بأسعار معقولة تكون في العادة بعيدة عن المناطق التجارية ذات الأسعار المميزة.

ويستمد نظام العمل عن بعد زخما من خلال انخفاض التكلفة التشغيلية التي يتكبدها أرباب العمل، والذين قد يتجهون نحو تقليص المساحة المكتبية وتوفير نفقات الإيجار أو الصيانة.

ويمكن بعد ذلك استخدام جزء من الوفورات التي يحققونها لتعويض موظفيهم عن التكاليف التي يتكبدونها أثناء العمل من المنزل على غرار ما أعلنته شركة غوغل مؤخرا.

وتوقعت المجلة ان يشهد الطلب على العقارات التجارية انخفاضا كبيرا في اقتصاد ما بعد الڤيروس إذا وجد المزيد من أرباب العمل أنفسهم مضطرين للاستجابة لطلب موظفيهم باستخدام خيارات العمل عن بعد.

وعلى المدى القصير، فمن المرجح أن يظهر في منطقة «مينا» نموذج مختلط ومرن يجمع بين العمل عن بعد وفي المكتب والموقع.

ومع ذلك، فإنه يتعين على اصحاب العقارات في المنطقة الاستعداد لمواجهة التحول في الطلب على المساحات المكتبية على المدى المتوسط إلى الطويل نتيجة ڤيروس كورونا.