

قال تقرير «الشال» الأسبوعي إن آخر البيانات المتوافرة في وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق - تشير إلى ارتفاع سيولة سوق العقار الكويتي خلال مارس 2024 مقارنة بـسيولة فبراير 2024، حيث بلغت جملة قيمة تداولات العقود لشهر مارس نحو 270.5 مليون دينار، وهي قيمة أعلى بما نسبته 57.1% عن مستوى سيولة شهر فبراير البالغة نحو 172.2 مليون دينار، وأعلى بما نسبته 5.2% مقارنة مع سيولة مارس 2023 عندما بلغت السيولة آنذاك نحو 257.2 مليون دينار.

وأوضح «الشال» أن جميع تداولات مارس 2024 جاءت عقوداً، حيث بلغ عدد الصفقات العقارية لهذا الشهر 348 صفقة. وحصدت محافظة الأحمدية أعلى عدد من الصفقات بـ 96 صفقة وممثلة بنحو 27.6% من إجمالي عدد الصفقات العقارية، تليها محافظة حولي بـ 74 صفقة وتمثل نحو 21.3%، في حين حظيت محافظة الجهراء على أدنى عدد من الصفقات بـ 29 صفقة ممثلة بنحو 8.3%.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الخاص نحو 114.7 مليون دينار، مرتفعة بنحو 18.3% مقارنة مع فبراير عندما بلغت نحو 97 مليون دينار، فيما انخفضت نسبة مساهمتها إلى نحو 42.4% من جملة قيمة تداولات العقار مقارنة بما نسبته 56.3% في فبراير.

وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات السكن الخاص خلال آخر 12 شهراً نحو 119.9 مليون دينار، أي أن قيمة تداولات مارس 2024 أدنى بما نسبته 4.3% مقارنة بالمعدل، وربما يستمر ذلك الهبوط بعد الارتفاعات غير المبررة للأسعار في السنوات الأخيرة. وذكر تقرير «الشال» أن عدد الصفقات لهذا النشاط ارتفع إلى 252 صفقة مقارنة بـ 223 صفقة في فبراير 2024، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الخاص نحو 455 ألف دينار مقارنة بنحو 435 ألف دينار في فبراير، أي بارتفاع بحدود 4.7%.

وبلغت قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري نحو 91.9 مليون دينار، أي بارتفاع بنحو 45.8% مقارنة بالشهر السابق (فبراير 2024) حين بلغت نحو 63 مليون دينار، وانخفضت مساهمتها من جملة السيولة إلى نحو 34.0% مقارنة بما نسبته 36.6% في فبراير 2024.

وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال آخر 12 شهرا نحو 73.3 مليون دينار، أي أن قيمة تداولات مارس أعلى بما نسبته 25.3% مقارنة بمعدل 12 شهرا. وارتفع عدد صفقاته إلى 86 صفقة مقارنة بـ 82 صفقة في فبراير، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري نحو 1.1 مليون دينار مقارنة بنحو 768 ألف دينار في فبراير 2024، أي بارتفاع بحدود 39.1%.

وارتفعت قيمة تداولات النشاط التجاري إلى نحو 61.4 مليون دينار، أي بارتفاع بنحو 683.6% مقارنة مع فبراير حين بلغت نحو 7.8 ملايين دينار، وارتفعت نسبة مساهمتها في قيمة التداولات العقارية إلى نحو 22.7% مقارنة بما نسبته 4.6% في فبراير. وبلغ معدل قيمة تداولات النشاط التجاري خلال آخر 12 شهرا نحو 44.2 مليون دينار، أي أن قيمة تداولات مارس أعلى بنحو 39.0% عن متوسط آخر 12 شهرا، وبلغ عدد صفقاته 9 صفقات مقارنة بـ 5 صفقات لشهر فبراير، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة لشهر مارس نحو 6.8 ملايين دينار مقارنة بمعدل فبراير والبالغ نحو 1.6 مليون دينار، أي بارتفاع بحدود 335.3%. كما تمت صفقة واحدة لنشاط المخازن بقيمة 2.5 مليون دينار خلال مارس 2024، مقابل 3 صفقات بقيمة 4.3 ملايين دينار خلال فبراير 2024، أي بانخفاض بنسبة -42.2%. وعند مقارنة إجمالي تداولات شهر مارس بمثيلتها للشهر نفسه من السنة الماضية (مارس 2023) نلاحظ أنها حققت ارتفاعا من نحو 257.2 مليون دينار إلى نحو 270.5 مليون دينار، أي بما نسبته 5.2% كما أسلفنا. وشمل الارتفاع سيولة النشاط التجاري بنسبة 44.7% وسيولة نشاط السكن الخاص بنسبة 11.1%، بينما انخفضت سيولة نشاط السكن الاستثماري بنسبة -12.8%.

13 شركة مدرجة تباع بخصم 50% عن قيمتها الدفترية

ذكر تقرير «الشال» الأسبوعي أنه من المفترض أن تكون أسعار أسهم الشركات المدرجة في بورصة الكويت دالة طردية بمستوى السيولة، بمعنى أن مستوى الأسعار يفترض أن يرتفع كلما ارتفعت سيولة البورصة، وسيولة البورصة ارتفعت بنحو 34.2% خلال الربع الأول من العام الحالي مقارنة مع الفترة ذاتها من عام 2023، بعد تراجع بنحو -29.5% في عام 2023 مقارنة بمستواها في عام 2022.

وكسب المؤشر العام لبورصة الكويت في نهاية الربع الأول نحو 7.5% مقارنة بمستواه في نهاية عام 2023، بعد أن فقد نحو -6.5% خلال العام الماضي، وحركة المؤشر في حدود المنطق وفق مسار حركة السيولة. ورغم ذلك، ليس هناك تفسير لوجود غالبية الشركات المدرجة في بورصة الكويت تعاني من وجود فجوة واسعة ما بين أسعار السوق لأسهمها، وما تسطره بياناتها المالية المراقبة والمدققة من قيم دفترية لها.

وأوضح «الشان» أنه في نظرة على هوامش فروق أسعار الأسهم في السوق وقيمتها الدفترية من واقع البيانات المالية المنشورة لعام 2023 وإقبال أسعار نهاية مارس الماضي، أي نهاية الربع الأول، تشير إلى أن 20 شركة مدرجة أو نحو 13.8% من عدد الشركات المدرجة تفوق أسعار أسهمها في السوق ضعف قيمتها الدفترية، ونحو 47 شركة أخرى أو نحو 32.4% من عدد الشركات المدرجة تفوق أسعار أسهمها في السوق قيمتها الدفترية بما يراوح بين 1% - 99%، أي أن 67 شركة أو 46.2% من عدد الشركات المدرجة تفوق أسعار السوق لأسهمها قيمة السهم الدفترية.

وأضاف أن ما تبقى، أو نحو 53.8% من الشركات المدرجة، تباع بخضم على قيمها الدفترية، ضمنها 38 شركة أو نحو 26.2% من الشركات المدرجة تباع عند مستوى خصم يراوح ما بين 1% - 29%، و 27 شركة أخرى أو نحو 18.6% من الشركات المدرجة تباع بمستوى خصم يراوح ما بين 30% - 49% على قيمها الدفترية. وتعاني 13 شركة أو نحو 9% من عدد الشركات المدرجة مما يمكن اعتباره فجوة شاسعة بين قيمها الدفترية وأسعار أسهمها في السوق، إذ يبلغ مستوى الخصم 50% وأكثر.

وذكر الشان أن استمرار الانحراف الكبير في سيولة البورصة قد يكون سبب، حيث اتجهت سيولة عام 2023 بنسبة 79.1% إلى السوق الأول، أي زاد تركيز السيولة لصالحه بعد أن كان نصيبه نحو 73.2% في عام 2022، وحتى ضمنه حصدت 50% من شركاته نحو 84.7% من سيولته تاركة نحو 15.3% للنصف الآخر.

وبشكل عام، حظي 50% من شركات السوقين على نحو 98.7% من سيولة البورصة، بينما لم يحظ النصف الآخر سوى على 1.3% من تلك السيولة، إضافة إلى السنوات القليلة الماضية كانت سنوات مضطربة، وتلك الفجوة ما بين الأسعار السوقية والدفترية هي خصم مخاطر البيئة العامة، إن على مستوى العنف الأحداث الجيوسياسية واتساع

محاورها، أو استمرار حالة عدم الاستقرار لبيئة الأعمال المحلية، فلا تكاد الكويت تحظى باستقرار الحد الأدنى لإدارتها العامة.