



أداء قطاع العقارات في أسواق المال الخليجية من منظور النسب المالية

5

نسب
المديونية
(%)

4

نسب
الاستثمار
(%)

3

نسب
النشاط
(%)

2

نسب
الربحية
(%)

1

نسب
السيولة
(%)

المحتويات

رقم الصفحة	مؤشرات النسب المالية
20 - 5	نسب المديونية (%) 5
5	نسبة الالتزامات إلى الأصول (%) 5-أ
10	نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية (%) 5-ب
15	نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول (%) 5-ج
20	معدل تغطية الفائدة % 5-د
25	جداول النسب المالية



المقدمة

يسر المركز الإحصائي الخليجي أن يصدر عدده الاول من هذه السلسلة من التقارير التحليلية الإسبوعية. والتي تهدف إلى قياس الأداء المالي لكافة المؤسسات المقيدة في أسواق الأوراق المالية في دول مجلس التعاون من خلال تحليل كافة التقارير والبيانات المالية المتاحة من منظور النسب المالية، وتوفير أكبر قدر ممكن من البيانات والنسب المالية ذات المدلول المعبر عن حقيقة الموقف المالي لهذه المؤسسات والقطاعات الاقتصادية التي تنتهي إليها، ولتعزيز دورها في تحقيق استقرار مستدام على اقتصاديات الدول الأعضاء.

ويتضمن التقرير الإسبوعي تحليلاً لمجموعة واحدة من مجموعات النسب المالية الرئيسية والنسب الفرعية المكونة لها عن أداء نشاط قطاع اقتصادي واحد لكافة أسواق المال الخليجية، وتشتمل النسب المالية على عدد (5) مجموعات رئيسية نستعرضها على التوالي:

- 1- نسب السيولة
- 2- نسب الربحية
- 3- نسب النشاط
- 4- نسب الاستثمار
- 5- نسب المديونية

وتنقسم مراحل التحليل إلى ثلاث مستويات على النحو التالي:

- مستوى السوق: تحليل داخلي لأداء السوق خلال الفترة الزمنية المحددة داخل كل دولة.
- مستوى القطاع: تحليل أداء السوق خلال الفترة الزمنية المحددة لكل دولة مقارنةً بمتوسط أداء القطاع الخليجي
- التحليل العام للقطاع: تحليل أداء القطاع للأسواق المالية الخليجية السبعة كتكتل اقتصادي واحد.

ويمكن الإطلاع على المعلومات الوصفية والتفصيلية لدراسة أداء القطاعات الاقتصادية في أسواق المال الخليجية من خلال الروابط:

المعلومات الوصفية:

<https://www.gccstat.org/en/center/docs/publications>

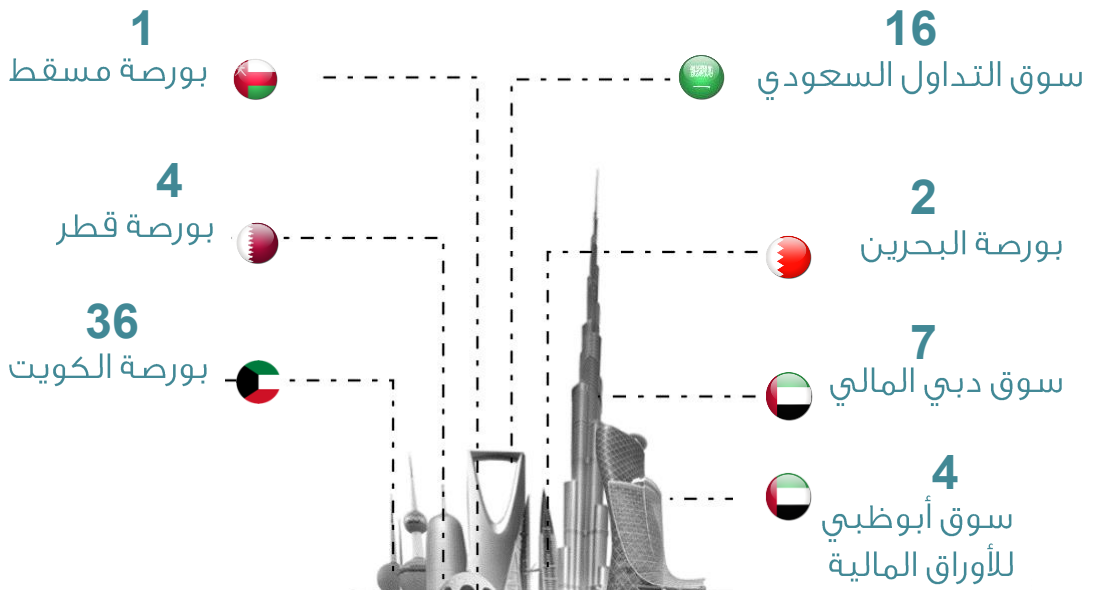
الدراسة التفصيلية:

<https://www.gccstat.org/ar/statistic/publications/analytical-study>



اجمالي عدد مؤسسات قطاع العقارات التي تم تحليل بياناتها المالية المتاحة

(70) مؤسسة



نسب المديونية

أ-نسبة الالتزامات إلى الأصول

اجمالي الالتزامات ÷ اجمالي الأصول

5



سلي

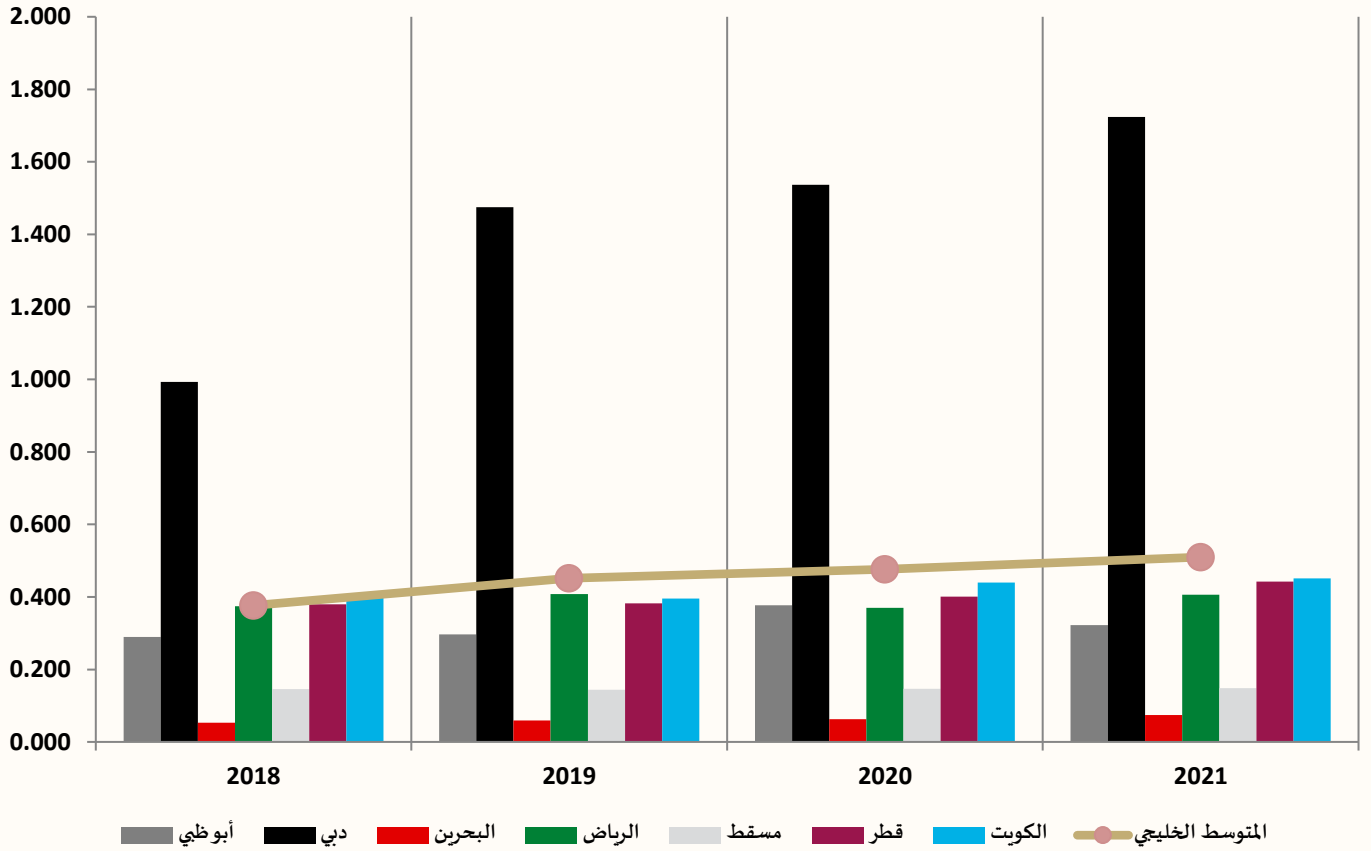
إيجابي

التحليل العام للقطاع: ↓

بالرغم من ارتفاع النسبة في سوق واحد إلا أن انخفاضها من منظور عام في الأسواق الأخرى عن متوسط أداء القطاع يعبر عن كفاءة إدارة المؤسسات في قدرتها على أن يكون لديها أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض المخاطر المترتبة على الديون.



متوسط نسبة الالتزامات إلى الأصول لشركات العقارات المقيدة في أسواق المال الخليجية خلال الفترة من 2018م وحتى 2021م



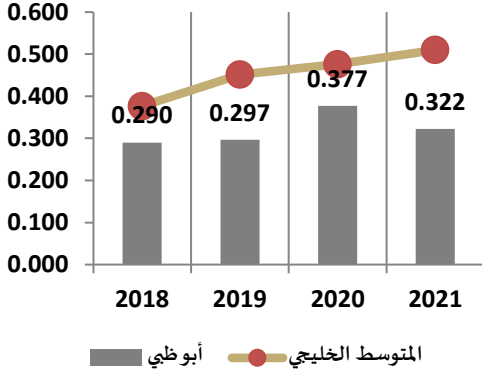
(وفقاً لجداول الإحتساب 1،2،3،4 ضمن المرفقات)

سلي

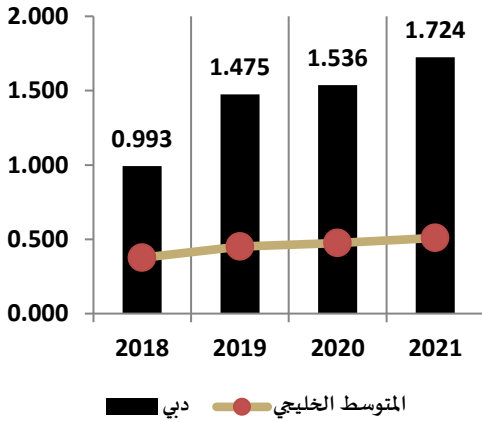
إيجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

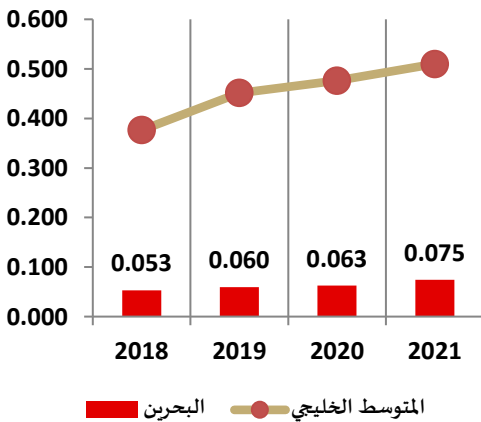
متوسط نسبة الالتزامات إلى الأصول
لشركات العقارات في سوق أبوظبي للأوراق
المالية



متوسط نسبة الالتزامات إلى الأصول
لشركات العقارات في سوق دبي المالي



متوسط نسبة الالتزامات إلى الأصول
لشركات العقارات في بورصة البحرين



1. سوق أبوظبي للأوراق المالية:

مستوى السوق: يشير تذبذب النسبة مع انخفاضها خلال الأعوام بأنه لدى المؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض المخاطر المترتبة على الديون.

مستوى القطاع: يتضح من خلال انخفاض النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن لدى المؤسسات الأصول الكافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض درجة المخاطر المترتبة على الديون، مع ضرورة التعديل على السياسات المتبعة تجنباً لارتفاع النسبة مستقبلاً.

2. سوق دبي المالي:

مستوى السوق: يشير ارتفاع النسبة من عام لآخر دون محاولة تخفيضها بأنه ليس للمؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى ارتفاع المخاطر المترتبة على الديون.

مستوى القطاع: يتضح من خلال ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن ليس للمؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها اعتمدت في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى زيادة درجة المخاطر المترتبة على الديون، وهذا يقودنا إلى تفسيراً أكثر تعمقاً وهو أن كل مبلغ مستثمر في الأصول تم تمويله من الغير.

3. بورصة البحرين:

مستوى السوق: يشير ارتفاع النسبة من عام لآخر دون محاولة تخفيضها بأنه ليس للمؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى ارتفاع المخاطر المترتبة على الديون.

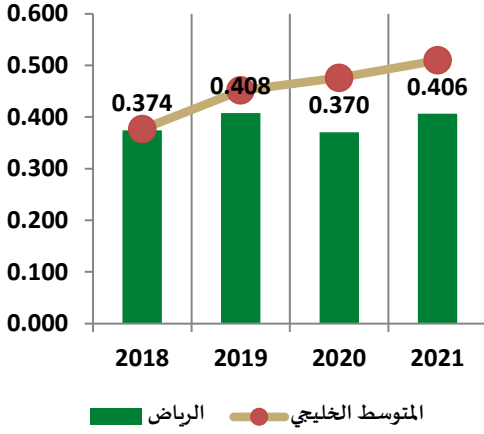
مستوى القطاع: يتضح من خلال انخفاض النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن لدى المؤسسات الأصول الكافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض درجة المخاطر المترتبة على الديون، مع ضرورة التعديل على السياسات المتبعة تجنباً لارتفاع النسبة مستقبلاً.

↑ سلبي

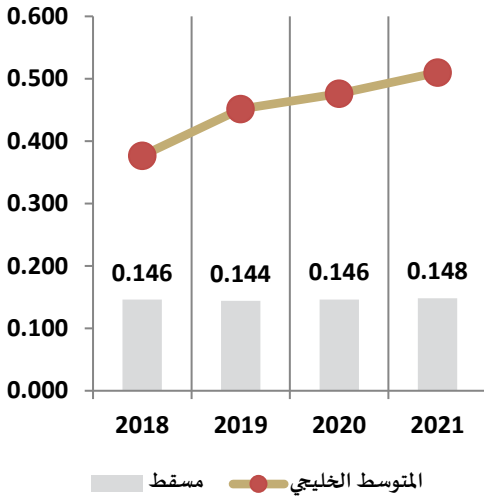
↓ إيجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي :

متوسط نسبة الالتزامات إلى الأصول
لشركات العقارات في سوق التداول
السعودي



متوسط نسبة الالتزامات إلى الأصول
لشركات العقارات في بورصة مسقط



4. سوق التداول السعودي: ↓

مستوى السوق: يشير تذبذب النسبة مع انخفاضها خلال الأعوام بأنه لدى المؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض المخاطر المترتبة على الديون.

مستوى القطاع: يتضح من خلال انخفاض النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن لدى المؤسسات الأصول الكافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض درجة المخاطر المترتبة على الديون، مع ضرورة التعديل على السياسات المتبعة تجنباً لارتفاع النسبة مستقبلاً.

5. بورصة مسقط: ↓

مستوى السوق: يشير استقرار النسبة مع انخفاضها خلال الأعوام بأنه لدى المؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض المخاطر المترتبة على الديون.

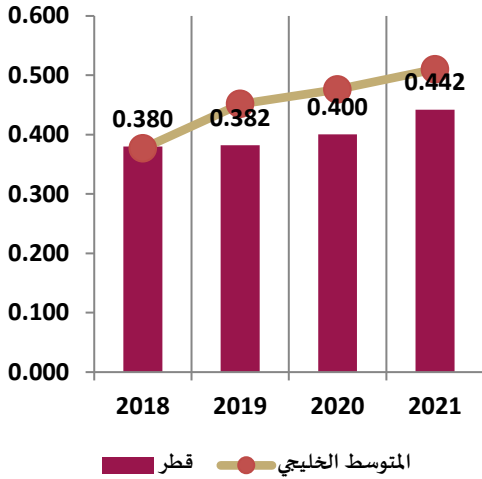
مستوى القطاع: يتضح من خلال انخفاض النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن لدى المؤسسات الأصول الكافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض درجة المخاطر المترتبة على الديون، مع ضرورة التعديل على السياسات المتبعة تجنباً لارتفاع النسبة مستقبلاً.

سلي

إيجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي :

متوسط نسبة الالتزامات إلى الأصول
لشركات العقارات في بورصة قطر



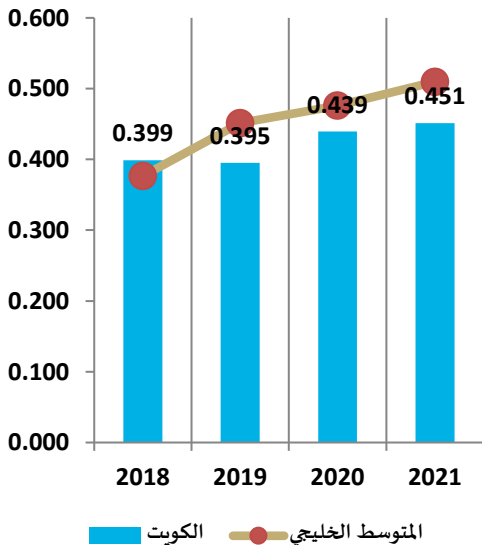
6. بورصة قطر: ↓



مستوى السوق: ↑ يشير ارتفاع النسبة من عام لآخر دون محاولة تخفيضها بأنه ليس للمؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى ارتفاع المخاطر المترتبة على الديون.

مستوى القطاع: ↓ يتضح من خلال انخفاض النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن لدى المؤسسات الأصول الكافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض درجة المخاطر المترتبة على الديون، مع ضرورة التعديل على السياسات المتبعة تجنباً لارتفاع النسبة مستقبلاً.

متوسط نسبة الالتزامات إلى الأصول
لشركات العقارات في بورصة الكويت



7. بورصة الكويت: ↓



مستوى السوق: ↑ يشير ارتفاع النسبة من عام لآخر دون محاولة تخفيضها بأنه ليس للمؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى ارتفاع المخاطر المترتبة على الديون.

مستوى القطاع: ↓ بالرغم من ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع في العام 2018م، إلا أن انخفاضها في الأعوام التالية يشير إلى أنه لدى المؤسسات أصول كافية لتغطية التزاماتها مما يعني أنها لا تعتمد في تمويل الجزء الأكبر من أصولها على ديونها، مما يؤدي إلى انخفاض درجة المخاطر المترتبة على الديون، مع ضرورة التعديل على السياسات المتبعة تجنباً لارتفاع النسبة مستقبلاً.

نسب المديونية

ب- نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية

اجمالي الالتزامات ÷ اجمالي حقوق الملكية

5



↑ سلبي

↓ إيجابي

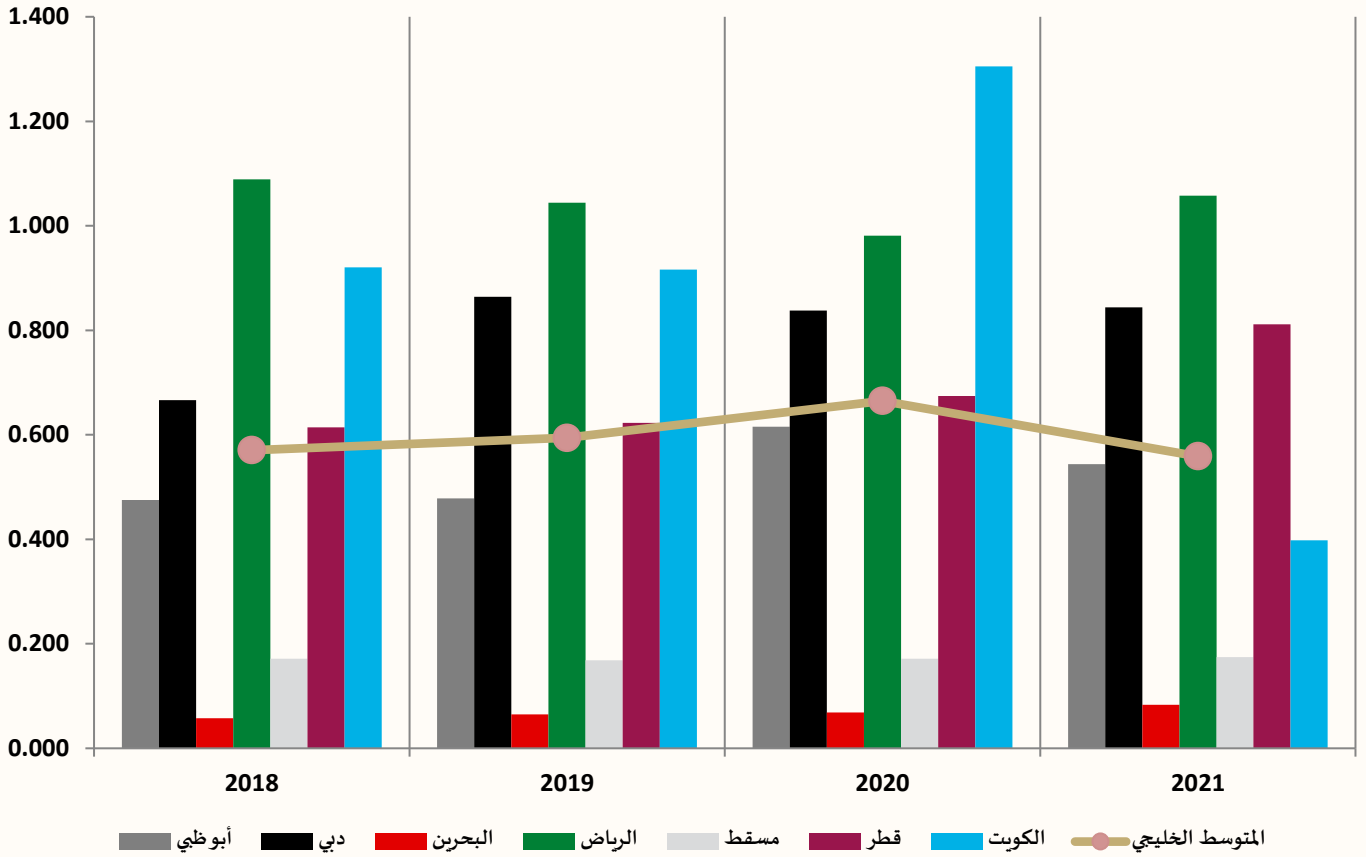
↑ التحليل العام للقطاع:

بالرغم من انخفاض النسبة في ثلاثة اسواق إلا أن ارتفاعها من منظور عام في الأسواق الأخرى عن متوسط أداء القطاع يعبر عن ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في الاعتماد على ديون الغير أكثر من اعتمادها على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل احتياجاتها، وهذا مؤشر سلبي قد يجعل المؤسسات في مستوى غير مستقر من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.



متوسط نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية لشركات العقارات المقيدة في أسواق المال

الخليجية خلال الفترة من 2018م وحتى 2021م



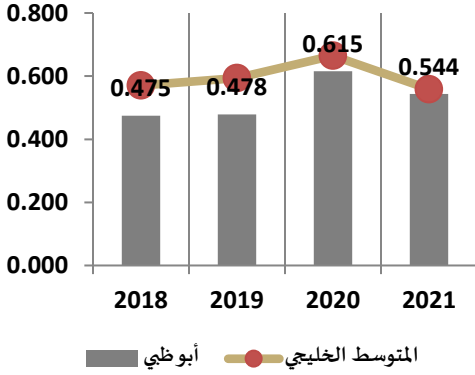
(وفقاً لجداول الإحتساب 1، 2، 3، 4 ضمن المرفقات)

سلي

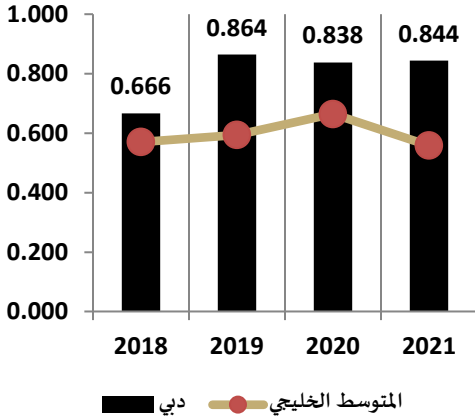
إيجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

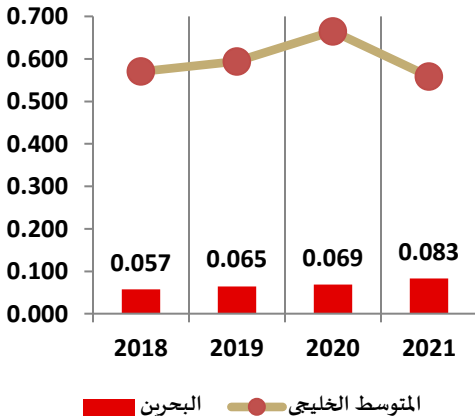
متوسط نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية
لشركات العقارات في سوق أبو ظبي للأوراق
المالية



متوسط نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية
لشركات العقارات في سوق دبي المالي



متوسط نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية
لشركات العقارات في بورصة البحرين



1. سوق أبوظبي للأوراق المالية: ↓

مستوى السوق: يشير تذبذب النسبة مع انخفاضها في بعض الأعوام بأن إدارة المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات، مع ضرورة التعديل على السياسات المتبعة تجنباً من ارتفاعها مستقبلاً.

مستوى القطاع: يتضح من خلال انخفاض النسبة خلال الأعوام عن متوسط أداء القطاع بأن إدارة المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

2. سوق دبي المالي: ↑

مستوى السوق: يشير ارتفاع النسبة إلى حد ما خلال الأعوام عن المعدل العام بأن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبي قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: يتضح من خلال ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبي قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

3. بورصة البحرين: ↓

مستوى السوق: يشير ارتفاع النسبة إلى حد ما خلال الأعوام عن المعدل العام بأن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبي قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

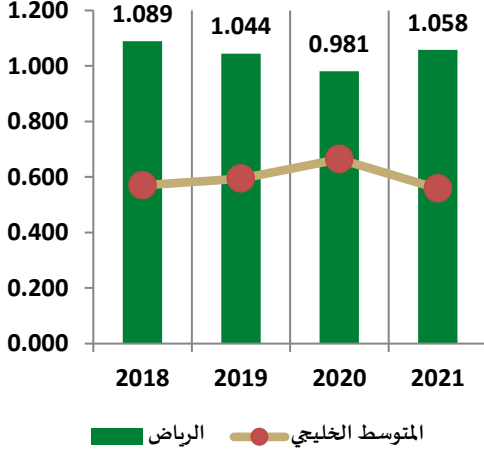
مستوى القطاع: يتضح من خلال انخفاض النسبة خلال الأعوام عن متوسط أداء القطاع بأن إدارة المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

سلي

إيجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

متوسط نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية
لشركات العقارات في سوق التداول
السعودي

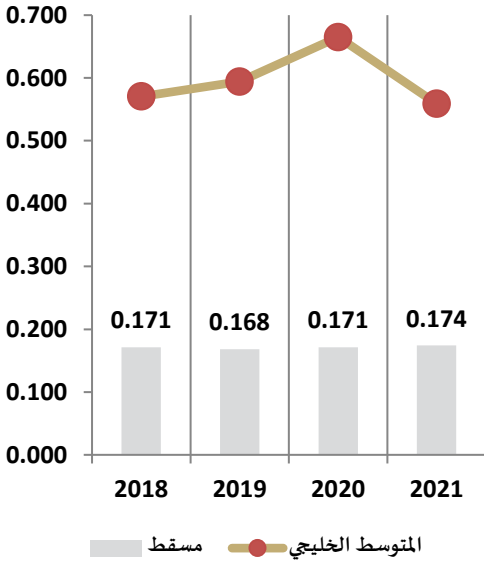


4. سوق التداول السعودي:

مستوى السوق: يشير تذبذب النسبة خلال الأعوام مع ارتفاعها أحياناً عن المعدل العام بأن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبى قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: يتضح من خلال ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبى قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

متوسط نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية
لشركات العقارات في بورصة مسقط



5. بورصة مسقط:

مستوى السوق: يشير استقرار النسبة مع انخفاضها خلال الأعوام بأن إدارة المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات، مع ضرورة التعديل على السياسات المتبعة تجنياً من ارتفاعها مستقبلاً.

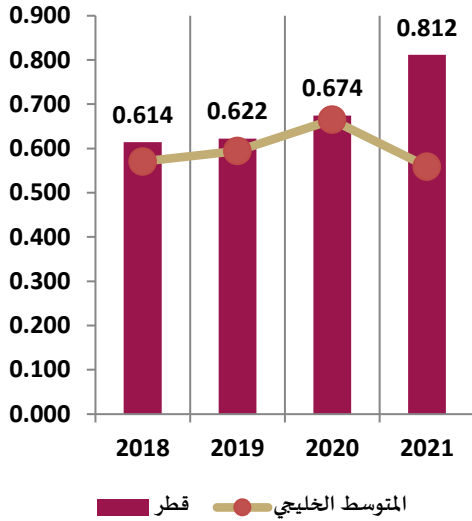
مستوى القطاع: يتضح من خلال انخفاض النسبة خلال الأعوام عن متوسط أداء القطاع بأن إدارة المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

سلي

إيجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

متوسط نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية
لشركات العقارات في بورصة قطر



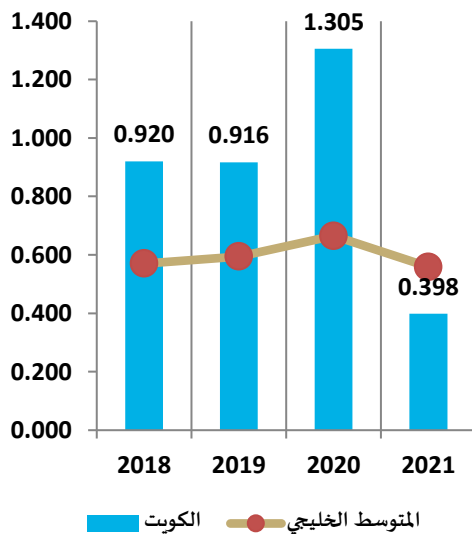
6. **بورصة قطر:**



مستوى السوق: يشير ارتفاع النسبة خلال الأعوام عن المعدل العام بأن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبي قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: يتضح من خلال ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع خلال الأعوام بأن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبي قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

متوسط نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية
لشركات العقارات في بورصة الكويت



7. **بورصة الكويت:**



مستوى السوق: يشير تذبذب النسبة خلال الأعوام مع ارتفاعها أحياناً عن المعدل العام لا سيما في العام 2020م، بأن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبي قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: بالرغم من انخفاض النسبة عن أداء متوسط القطاع في العام 2021م، إلا أن ارتفاعها في الأعوام الأخرى يشير إلى أن المؤسسات تعتمد على ديون الغير في تمويل احتياجاتها أكثر من اعتمادها على حقوق المساهمين والملاك، وهذا مؤشر سلبي قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

نسب المديونية

ج- نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول
إجمالي حقوق الملكية ÷ إجمالي الأصول

5





↓ سلبي

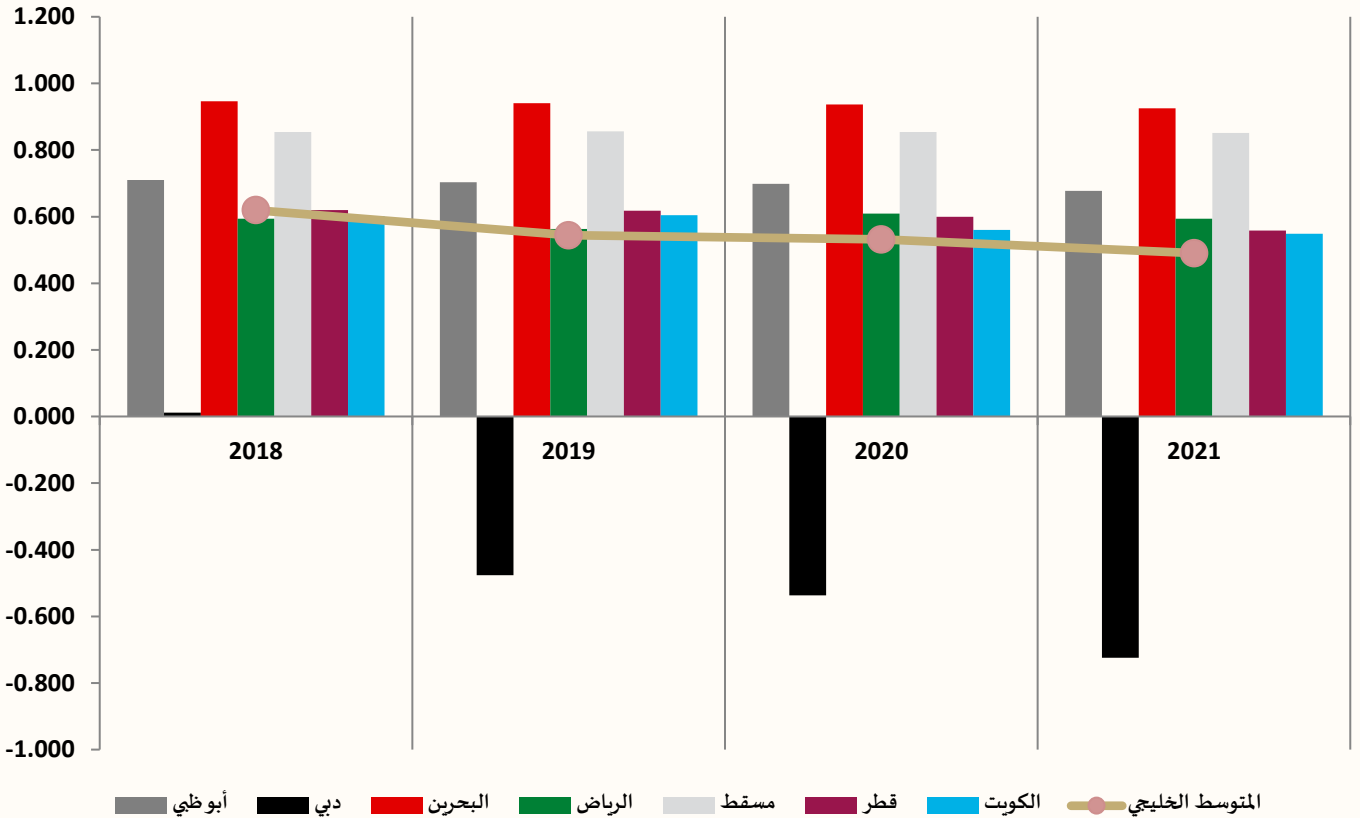
↑ ايجابي

↑ التحليل العام للقطاع:

بالرغم من انخفاض النسبة في سوق واحد، إلا أن ارتفاعها من منظور عام في الأسواق الأخرى عن متوسط أداء القطاع، يعبر عن كفاءة المؤسسات في الاعتماد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.



متوسط نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول لشركات العقارات المقيدة في أسواق المال الخليجية خلال الفترة من 2018م وحتى 2021م



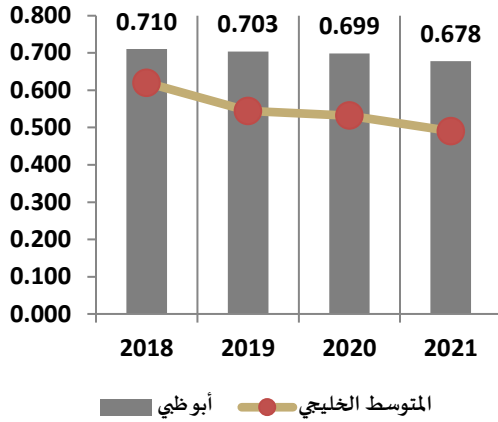
(وفقاً لجدول الإحتساب 1،2،3،4 ضمن المرفقات)

↓ سلبى

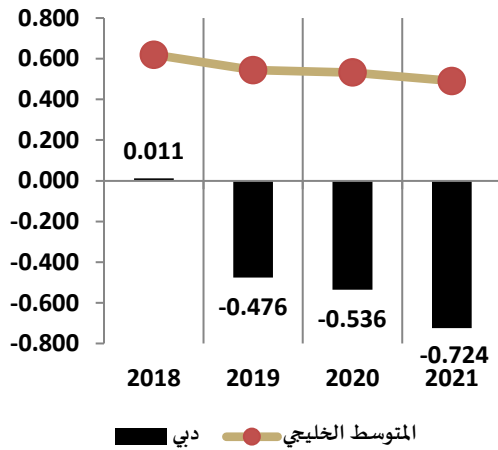
↑ ايجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

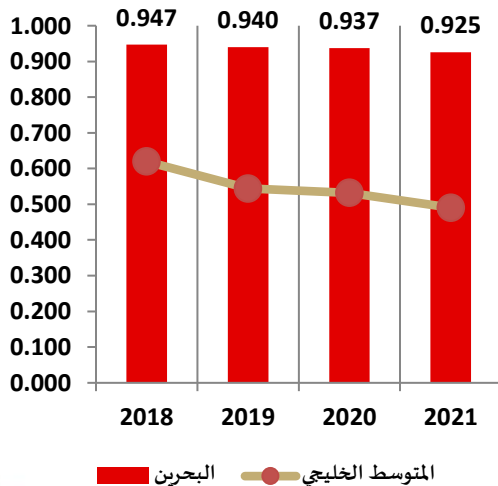
متوسط نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول لشركات العقارات في سوق أبوظبي للأوراق المالية



متوسط نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول لشركات العقارات في سوق دبي المالي



متوسط نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول لشركات العقارات في بورصة البحرين



1. سوق أبوظبي للأوراق المالية: ↑

مستوى السوق: يتضح من خلال استقرار النسبة خلال الأعوام بأن المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: يشير ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع مع ارتفاع رصيد حقوق الملكية مقارنةً بالرصيد المنخفض لقيمة الأصول، إلى أن المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك أكثر من اعتمادها على ديون الغير في تمويل أصولها، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى منخفض من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

2. سوق دبي المالي: ↓

مستوى السوق: يشير انخفاض النسبة من عام لآخر بأن إدارة المؤسسات تعتمد على ديون الغير أكثر من اعتمادها على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها، وهذا مؤشر سلبي قد يجعل المؤسسات في مستوى غير مستقر من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: يشير انخفاض النسبة عن متوسط أداء القطاع مع انخفاض رصيد حقوق الملكية مقارنةً بالرصيد المرتفع لقيمة الأصول، بعدم الاستقرار في مساهمة الملاك من خلال حقوق الملكية في تمويل أصول المؤسسات، مما قد يؤدي إلى زيادة المخاطر المترتبة عليها وقد تصل إلى العسر المالي مستقبلاً.

3. بورصة البحرين: ↑

مستوى السوق: يتضح من خلال استقرار النسبة خلال الأعوام بأن المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

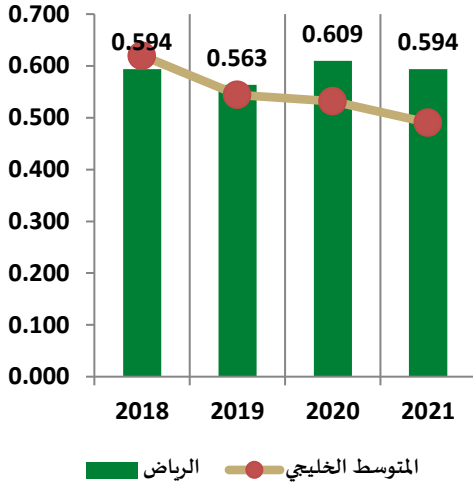
مستوى القطاع: يشير ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع مع ارتفاع رصيد حقوق الملكية مقارنةً بالرصيد المنخفض لقيمة الأصول، إلى أن المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك أكثر من اعتمادها على ديون الغير في تمويل أصولها، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى منخفض من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

سلي

ايجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

متوسط نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي
الأصول لشركات العقارات في سوق التداول
السعودي

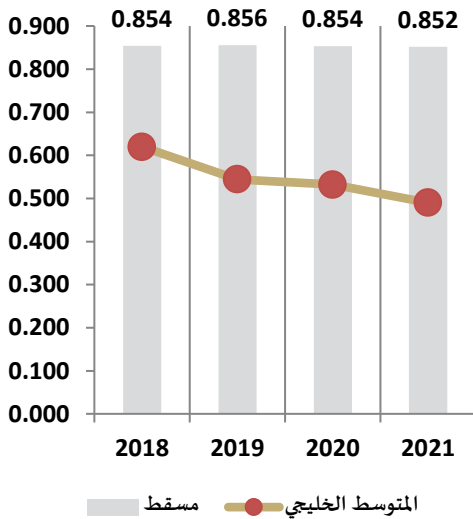


4. سوق التداول السعودي:

مستوى السوق: يتضح من خلال استقرار النسبة إلى حد ما خلال الأعوام بأن المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: بالرغم من انخفاض النسبة عن متوسط أداء القطاع في العام 2018م، إلا أن ارتفاعها في الأعوام التالية مع ارتفاع رصيد حقوق الملكية مقارنةً برصيد الأصول يشير بأن إدارة المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعل المؤسسات في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

متوسط نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي
الأصول لشركات العقارات في بورصة
مسقط



5. بورصة مسقط:

مستوى السوق: يتضح من خلال استقرار النسبة خلال الأعوام بأن المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

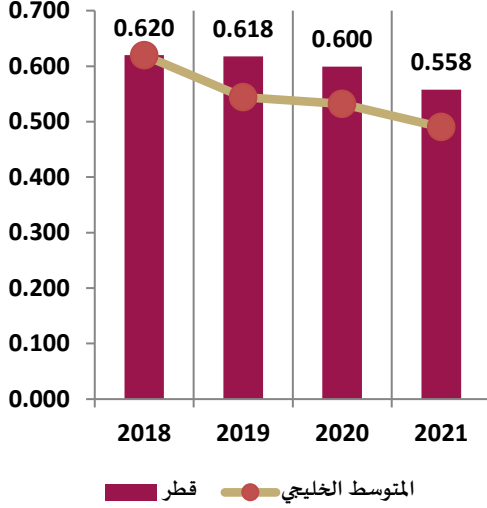
مستوى القطاع: يشير ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع مع ارتفاع رصيد حقوق الملكية مقارنةً بالرصيد المنخفض لقيمة الأصول، إلى أن المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك أكثر من اعتمادها على ديون الغير في تمويل أصولها، وهذا مؤشر إيجابي قد يجعلها في مستوى منخفض من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

سلي

ايجابي

تحليل تغير النسبة على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي :

متوسط نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي
الأصول لشركات العقارات في بورصة قطر



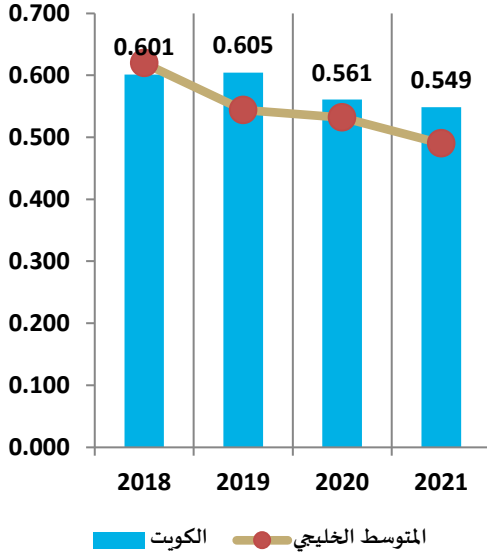
6. **بورصة قطر:** ↑



مستوى السوق: ↓ يشير انخفاض النسبة من عام لآخر بأن إدارة المؤسسات تعتمد على ديون الغير أكثر من اعتمادها على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها، وهذا مؤشر سلبى قد يجعل المؤسسات في مستوى غير مستقر إلى حد ما من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: ↑ يشير ارتفاع النسبة عن متوسط أداء القطاع مع ارتفاع رصيد حقوق الملكية مقارنةً بالرصيد المنخفض لقيمة الأصول، إلى أن المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك أكثر من اعتمادها على ديون الغير في تمويل أصولها، وهذا مؤشر إيجابى قد يجعلها في مستوى منخفض من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

متوسط نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي
الأصول لشركات العقارات في بورصة الكويت



7. **بورصة الكويت:** ↑



مستوى السوق: ↓ يشير انخفاض النسبة من عام لآخر بأن إدارة المؤسسات تعتمد على ديون الغير أكثر من اعتمادها على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها، وهذا مؤشر سلبى قد يجعل المؤسسات في مستوى غير مستقر إلى حد ما من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

مستوى القطاع: ↑ بالرغم من انخفاض النسبة عن متوسط أداء القطاع في العام 2018م، إلا أن ارتفاعها في الأعوام التالية مع ارتفاع رصيد حقوق الملكية مقارنةً برصيد الأصول بأن إدارة المؤسسات تعتمد على رصيد حقوق المساهمين والملاك في تمويل أصولها أكثر من اعتمادها على ديون الغير، وهذا مؤشر إيجابى قد يجعل المؤسسات في مستوى أمان من المخاطر المترتبة على الديون والالتزامات.

نسب المديونية

د- معدل تغطية الفائدة

الربح قبل الضرائب والفوائد ÷ مصروف الفوائد





↓ سلبي

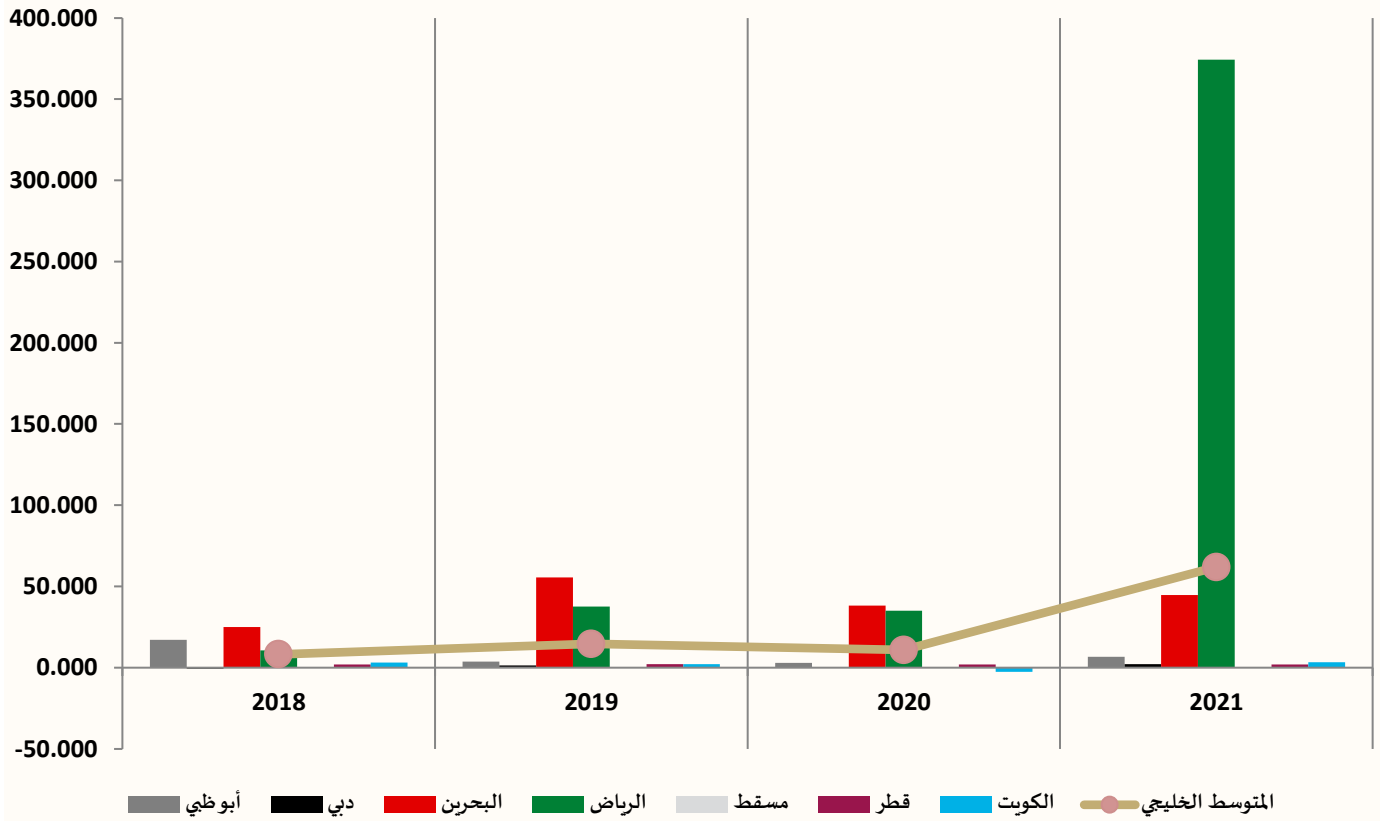
↑ ايجابي

التحليل العام للقطاع: ↓

بالرغم من ارتفاع المعدل في سوقين إلا أن انخفاضه من منظور عام في الأسواق الأخرى عن متوسط أداء القطاع يعبر عن ضعف كفاءة المؤسسات في تغطية قيمة الفوائد على قروضها، ودل ذلك على عدم قدرتها على تغطية فوائد قروضها التمويلية.



متوسط معدل تغطية الفوائد لشركات العقارات المقيدة في أسواق المال الخليجية خلال الفترة من 2018م وحتى 2021م

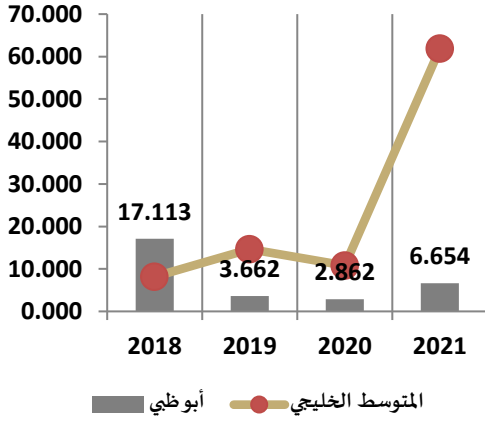


(وفقاً لجدول الإحتساب 1،2،3،4 ضمن المرفقات)

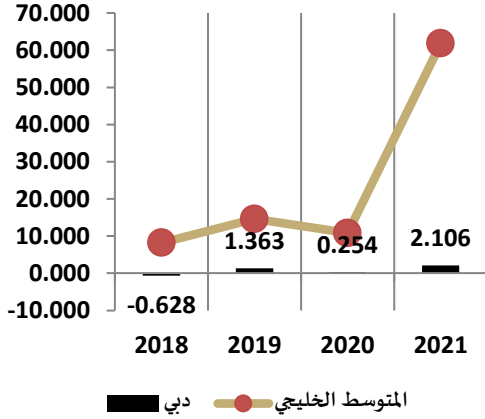
سلي

ايجابي

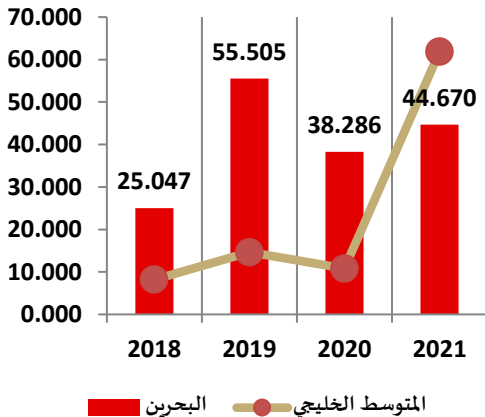
متوسط معدل تغطية الفوائد لشركات
العقارات في سوق أبوظبي للأوراق المالية



متوسط معدل تغطية الفوائد لشركات
العقارات في سوق دبي المالي



متوسط معدل تغطية الفوائد لشركات
العقارات في بورصة البحرين



تحليل تغير المعدل على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

1. سوق أبوظبي للأوراق المالية:



مستوى السوق: بالرغم من ارتفاع المعدل في العام 2018م إلا أن انخفاضه في الأعوام التالية يعبر عن ضعف كفاءة إدارة المؤسسات من تغطية فوائد قروضها التمويلية، لذا وجب التعديل على السياسات المتبعة للمحافظة على الارتفاع الذي حدث في العام 2018م.

مستوى القطاع: بالرغم من ارتفاع المعدل عن متوسط أداء القطاع في العام 2018م، إلا أن انخفاضه في الأعوام الأخرى يشير إلى ضعف كفاءة إدارة المؤسسات من تغطية فوائد قروضها التمويلية.

2. سوق دبي المالي:



مستوى السوق: يتضح من خلال التذبذب المستمر للمعدل من عام لآخر بشكل ملحوظ على ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية، لذا وجب التعديل على السياسات المتبعة تجنباً من استمرار هذا الانخفاض مستقبلاً.

مستوى القطاع: يشير انخفاض المعدل عن متوسط أداء القطاع من عام لآخر إلى ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية.

3. بورصة البحرين:



مستوى السوق: يتضح من خلال التذبذب المستمر للمعدل من عام لآخر بشكل ملحوظ على ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية، لذا وجب التعديل على السياسات المتبعة تجنباً من استمرار هذا الانخفاض مستقبلاً.

مستوى القطاع: بالرغم من انخفاض المعدل عن متوسط أداء القطاع في عام 2021م إلا أن ارتفاعه في الأعوام الأخرى وخاصة الارتفاع الملحوظ في العام 2019م يشير إلى كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية، مع ضرورة التعديل والتطوير المستمر على السياسات المتبعة لمحاولة وصول المعدل إلى المستوى المطلوب خلال الأعوام القادمة كما حدث في العام 2019م.

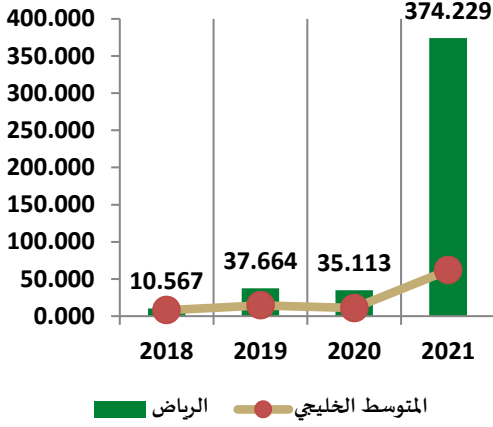


سلي

ايجابي

تحليل تغير المعدل على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

متوسط معدل تغطية الفوائد لشركات
العقارات في سوق التداول السعودي



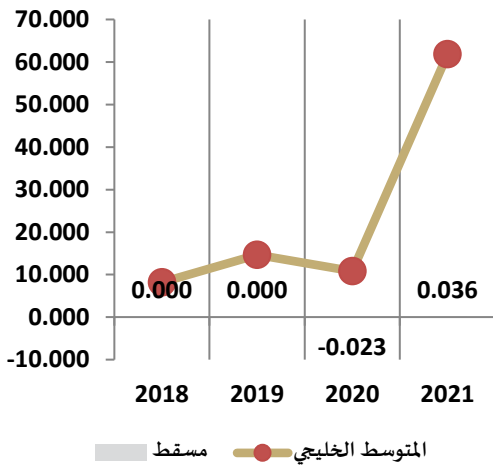
4. سوق التداول السعودي:



مستوى السوق: يشير الارتفاع المستمر في المعدل خلال الأعوام ولا سيما في العام 2021م إلى كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية، مع ضرورة التعديل المستمر على السياسات المتبعة خلال الأعوام القادمة للمحافظة على الارتفاع الذي حدث في العام 2021م.

مستوى القطاع: يشير ارتفاع المعدل عن متوسط أداء القطاع من عام لآخر إلى كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية، مع ضرورة التعديل والتطوير المستمر على السياسات المتبعة لمحاولة وصول المعدل إلى المستوى المطلوب خلال الأعوام القادمة كما حدث في العام 2021م.

متوسط معدل تغطية الفوائد لشركات
العقارات في بورصة مسقط



5. بورصة مسقط:



مستوى السوق: يشير انخفاض المعدل خلال الأعوام إلى ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية.

مستوى القطاع: يشير انخفاض المعدل عن متوسط أداء القطاع من عام لآخر إلى ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية.

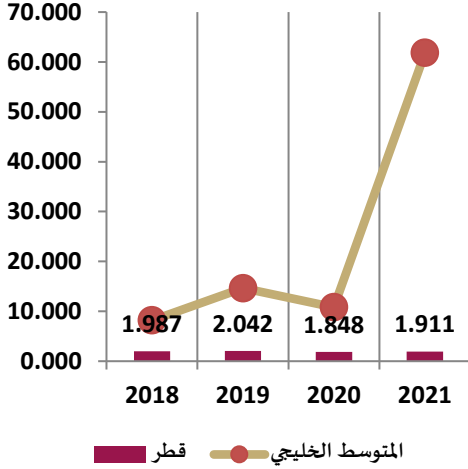


سلي

ايجابي

تحليل تغير المعدل على مستوى القطاع وسوق المال الخليجي:

متوسط معدل تغطية الفوائد لشركات
العقارات في بورصة قطر



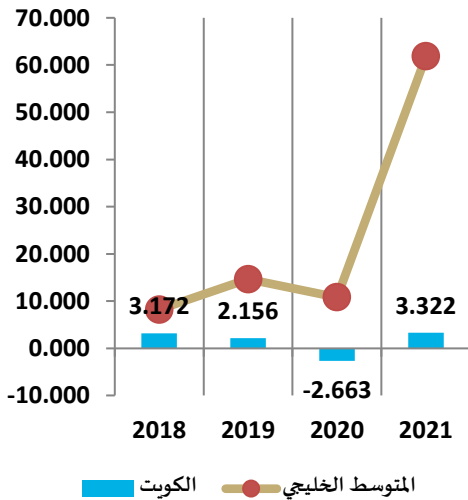
6. بورصة قطر: ↓



مستوى السوق: يتضح من خلال التذبذب المستمر للمعدل من عام لآخر على ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية، لذا وجب التعديل على السياسات المتبعة تجنباً من استمرار هذا الانخفاض مستقبلاً.

مستوى القطاع: يشير انخفاض المعدل عن متوسط أداء القطاع من عام لآخر إلى ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية.

متوسط معدل تغطية الفوائد لشركات
العقارات في بورصة الكويت



7. بورصة الكويت: ↓



مستوى السوق: يتضح من خلال التذبذب المستمر للمعدل من عام لآخر على ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية، لذا وجب التعديل على السياسات المتبعة تجنباً من استمرار هذا الانخفاض مستقبلاً.

مستوى القطاع: يشير انخفاض المعدل عن متوسط أداء القطاع من عام لآخر إلى ضعف كفاءة إدارة المؤسسات في تغطية فوائد قروضها التمويلية.

جداول احتساب النسب المئوية



2021م (الحدول 1)

المتوسط الخليجي	الكويت	قطر	مسقط	الرياض	البحرين	دبي	أبوظبي	النسب المالية
نسب السيولة:								
6.381	8.553	0.634	28.606	1.866	0.724	1.320	2.966	نسبة التداول
5.282	1.643	0.626	28.606	1.271	0.724	2.385	1.722	نسبة التداول السريعة
1.881	6.110	0.289	4.489	0.817	0.416	0.305	0.745	نسبة النقدية
8,175	29,223	-4,106	301	-4,820	34,247	-14,045	16,425	صافي رأس المال العامل
نسب النشاط:								
104.695	87.360	68.893	0.000	45.169	116.873	198.081	216.493	معدل دوران المخزون
6.282	9.127	0.844	0.000	29.368	0.786	2.905	0.945	متوسط فترة التحصيل
3.271	4.029	5.860	0.513	5.626	3.017	2.863	0.993	معدل دوران المدينون
0.141	0.041	0.073	0.000	0.285	0.121	0.329	0.136	معدل دوران الأصول الثابتة
0.087	0.043	0.060	0.000	0.164	0.083	0.186	0.075	معدل دوران الأصول
نسب الربحية:								
-1.013	0.571	0.653	-9.839	0.269	0.507	0.382	0.363	هامش الربح
70.885	0.439	-0.421	483.235	0.265	0.409	-0.205	12.476	نسبة صافي الربح إلى المبيعات
0.037	0.009	-0.016	0.128	0.027	0.033	0.005	0.071	العائد على الاستثمار
0.044	0.075	-0.042	0.139	0.037	0.035	-0.019	0.082	العائد على حقوق الملكية
نسب الاستثمار:								
0.734	0.005	0.041	0.580	0.081	0.009	0.179	4.241	نصيب السهم من الأرباح المحققة
1.112	0.000	6.678	0.000	0.852	0.005	0.087	0.163	نصيب السهم من الأرباح الموزعة
-1.555	0.000	-30.345	0.000	-0.295	0.592	7.615	11.549	نسبة التوزيعات النقدية
نسب المديونية:								
0.510	0.451	0.442	0.148	0.406	0.075	1.724	0.322	نسبة الالتزامات إلى الأصول
0.559	0.398	0.812	0.174	1.058	0.083	0.844	0.544	نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية
0.490	0.549	0.558	0.852	0.594	0.925	-0.724	0.678	نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول
61.847	3.322	1.911	0.036	374.229	44.670	2.106	6.654	معدل تغطية الفوائد
مؤشرات مالية أخرى:								
62,944	56,282	97,393	8,012	26,661	98,432	95,684	58,141	متوسط إجمالي الأصول
53,326	60,758	89,176	7,850	21,481	88,354	73,834	31,828	متوسط إجمالي الأصول الثابتة
3,289	1,515	2,003	4	1,593	3,021	7,154	7,731	متوسط رصيد المدينون
616	0	1,707	0	161	9	11	2,426	متوسط رصيد المخزون

2020م (الجدول 2)

النسب المالية	أبوظبي	دبي	البحرين	الرياض	مسقط	قطر	الكويت	المتوسط الخليجي
نسب السيولة:								
نسبة التداول	3.385	1.179	0.489	1.766	55.231	0.595	7.011	9.951
نسبة التداول السريعة	3.132	2.615	0.489	0.931	55.231	0.691	2.299	9.341
نسبة النقدية	0.956	0.255	0.201	0.865	3.265	0.260	5.879	1.669
صافي رأس المال العامل	15,439	-12,299	18,839	2,036	-2,269	-4,200	-9,921	1,089
نسب النشاط:								
معدل دوران المخزون	114.303	189.456	121.547	33.916	0.000	35.323	3.545	71.156
متوسط فترة التحصيل	1.130	3.162	1.105	25.175	0.000	1.461	14.017	6.579
معدل دوران المدينون	0.770	3.373	3.185	5.809	0.133	6.786	3.416	3.353
معدل دوران الأصول الثابتة	0.168	0.272	0.097	0.218	0.001	0.054	0.036	0.121
معدل دوران الأصول	0.097	0.152	0.074	0.142	0.001	0.046	0.038	0.079
نسب الربحية:								
هامش الربح	0.432	0.313	0.479	0.183	-3.636	0.723	0.216	-0.184
نسبة صافي الربح إلى المبيعات	-1.236	0.099	0.398	-0.451	-385.806	0.380	-1.580	-55.457
العائد على الاستثمار	0.013	0.031	0.029	0.011	-0.224	0.018	-0.045	-0.024
العائد على حقوق الملكية	0.022	0.020	0.031	-0.011	-0.302	0.029	-0.164	-0.054
نسب الاستثمار:								
نصيب السهم من الأرباح المحققة	-0.318	0.128	0.008	-0.242	-1.082	0.104	-0.010	-0.202
نصيب السهم من الأرباح الموزعة	0.102	0.090	0.013	0.756	0.000	0.261	0.000	0.174
نسبة التوزيعات النقدية	-1.513	-1.345	1.477	1.635	0.000	7.800	0.000	1.151
نسب المديونية:								
نسبة الالتزامات إلى الأصول	0.377	1.536	0.063	0.370	0.146	0.400	0.439	0.476
نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية	0.615	0.838	0.069	0.981	0.171	0.674	1.305	0.665
نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول	0.699	-0.536	0.937	0.609	0.854	0.600	0.561	0.532
معدل تغطية الفوائد	2.862	0.254	38.286	35.113	-0.023	1.848	-2.663	10.811
مؤشرات مالية أخرى:								
متوسط إجمالي الأصول	53,504	94,564	96,985	25,892	8,508	93,174	53,215	60,835
متوسط إجمالي الأصول الثابتة	30,320	72,269	88,046	21,167	8,292	85,990	61,258	52,477
متوسط رصيد المدينون	7,416	7,285	2,281	1,332	37	2,139	1,994	3,212
متوسط رصيد المخزون	2,045	11	7	105	0	1,710	0	554

2019م (الجدول 3)

النسب المالية	أبوظبي	دبي	البحرين	الرياض	مسقط	قطر	الكويت	المتوسط الخليجي
نسب السيولة:								
نسبة التداول	3.246	1.211	0.947	2.134	39.065	0.576	17.625	9.258
نسبة التداول السريعة	2.646	1.230	0.947	1.671	39.065	0.479	30.006	10.863
نسبة النقدية	1.265	0.276	0.720	0.906	1.049	0.255	6.443	1.559
صافي رأس المال العامل	14,037	-11,226	31,085	-1,691	582	-4,400	16,358	6,392
نسب النشاط:								
معدل دوران المخزون	98.126	129.953	159.055	49.467	0.000	26.089	7.470	67.166
متوسط فترة التحصيل	1.096	3.905	0.983	21.973	0.000	1.116	8.148	5.317
معدل دوران المدينون	0.795	1.856	4.801	7.297	0.077	10.092	9.931	4.978
معدل دوران الأصول الثابتة	0.157	0.589	0.131	0.220	0.001	0.066	0.076	0.177
معدل دوران الأصول	0.096	0.240	0.099	0.157	0.001	0.055	0.057	0.101
نسب الربحية:								
هامش الربح	0.514	0.322	0.471	0.415	-8.246	0.705	0.675	-0.735
نسبة صافي الربح إلى المبيعات	3.320	-0.006	0.588	0.082	-8.273	0.438	0.104	-0.535
العائد على الاستثمار	0.037	0.001	0.058	0.021	-0.004	0.023	0.008	0.021
العائد على حقوق الملكية	0.054	0.040	0.057	0.026	-0.005	0.037	0.007	0.031
نسب الاستثمار:								
نصيب السهم من الأرباح المحققة	0.867	0.220	0.016	0.101	-0.025	0.136	0.004	0.188
نصيب السهم من الأرباح الموزعة	0.134	0.121	0.009	0.749	0.000	11.470	0.000	1.783
نسبة التوزيعات النقدية	6.142	2.891	0.495	0.644	0.000	410.963	0.006	60.163
نسب المديونية:								
نسبة الالتزامات إلى الأصول	0.297	1.475	0.060	0.408	0.144	0.382	0.395	0.451
نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية	0.478	0.864	0.065	1.044	0.168	0.622	0.916	0.594
نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول	0.703	-0.476	0.940	0.563	0.856	0.618	0.605	0.544
معدل تغطية الفوائد	3.662	1.363	55.505	37.664	0.000	2.042	2.156	14.627
مؤشرات مالية أخرى:								
متوسط إجمالي الأصول	52,311	97,863	94,132	27,191	9,650	91,396	52,057	60,657
متوسط إجمالي الأصول الثابتة	31,296	68,427	84,919	21,992	9,383	84,418	58,036	51,210
متوسط رصيد المدينون	6,992	8,808	1,654	1,506	68	2,535	1,995	3,365
متوسط رصيد المخزون	1,823	22	5	94	0	1,944	0	556

2018م (الحدول 4)

النسب المالية	أبوظبي	دي	البحرين	الرياض	مسقط	قطر	الكويت	المتوسط الخليجي
نسب السيولة:								
نسبة التداول	3.579	1.458	0.625	2.236	11.079	0.641	7.786	3.915
نسبة التداول السريعة	2.810	1.552	0.625	1.376	11.079	0.567	1.186	2.742
نسبة النقدية	1.481	0.286	0.475	0.766	1.020	0.258	7.383	1.667
صافي رأس المال العامل	10,965	-4,174	21,807	1,520	-2,879	-2,746	17,237	5,961
نسب النشاط:								
معدل دوران المخزون	54.535	118.465	177.713	49.120	0.000	25.431	6.649	61.702
متوسط فترة التحصيل	1.547	5.669	1.181	24.256	0.000	1.455	4.431	5.506
معدل دوران المدينون	0.693	2.362	7.246	7.322	0.112	7.531	7.397	4.666
معدل دوران الأصول الثابتة	0.135	0.467	0.143	0.247	0.001	0.061	0.063	0.160
معدل دوران الأصول	0.086	0.209	0.097	0.181	0.001	0.049	0.060	0.098
نسب الربحية:								
هامش الربح	0.554	0.120	0.546	0.414	-10.361	0.679	0.636	-1.059
نسبة صافي الربح إلى المبيعات	5.885	-0.762	0.610	0.113	0.222	1.908	0.163	1.163
العائد على الاستثمار	0.049	-0.127	0.059	0.015	0.000	0.068	-0.002	0.009
العائد على حقوق الملكية	0.067	0.254	0.062	0.054	0.000	0.114	-0.018	0.076
نسب الاستثمار:								
نصيب السهم من الأرباح المحققة	1.440	-0.386	0.017	0.123	0.001	0.243	0.001	0.206
نصيب السهم من الأرباح الموزعة	0.120	0.312	0.010	1.085	0.000	0.124	0.003	0.236
نسبة التوزيعات النقدية	0.510	0.672	0.542	1.565	0.000	0.252	0.273	0.545
نسب المديونية:								
نسبة الالتزامات إلى الأصول	0.290	0.993	0.053	0.374	0.146	0.380	0.399	0.376
نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية	0.475	0.666	0.057	1.089	0.171	0.614	0.920	0.570
نسبة حقوق الملكية إلى إجمالي الأصول	0.710	0.011	0.947	0.594	0.854	0.620	0.601	0.620
معدل تغطية الفوائد	17.113	-0.628	25.047	10.567	0.000	1.987	3.172	8.180
مؤشرات مالية أخرى:								
متوسط إجمالي الأصول	49,186	95,969	90,296	31,715	9,660	90,972	49,936	59,676
متوسط إجمالي الأصول الثابتة	30,358	61,105	79,457	25,770	9,317	82,357	64,071	50,348
متوسط رصيد المدينون	6,011	7,236	1,158	1,779	69	2,957	2,071	3,040
متوسط رصيد المخزون	1,367	40	3	149	0	2,348	357	609



المركز الإحصائي
لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية
GCC-STAT



[http:// www.gccstat.org](http://www.gccstat.org)



<https://facebook.com/gccstat>



twitter.com/gccstat



info@gccstat.org



ص.ب: 840، الرمز البريدي 133
سلطنة عمان



P.O.Box:840, PC:133
Sultanate of Oman

+ 968 24346499 :



+ 968 24343228 :

