

معطيات السوق العقاري في قطر

من يناير إلى يونيو 2020

أكتوبر 2020

home.kpmg/qa



تحية من كي بي إم جي إلى محاربي فيروس كورونا المستجد!



مقتطفات من السوق

01

قطاع المكاتب التجارية



1.56 بالمئة

مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكنتبي خلال النصف الأول من 2020

نظرًا إلى الأثر الاقتصادي والاجتماعي الناجم عن فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19)، تراجعت الإيجارات في فئة الوحدات التجارية بشكل طفيف، بالتزامن مع ازدياد معدلات الشغور.



القطاع السكني



2.53 بالمئة

مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني خلال النصف الأول من 2020

خلال الفصل الأول من العام 2020، أي قبل تفشي فيروس كورونا المستجد، شهدت فئة الوحدات الميسورة التكلفة ارتفاعًا في معدلات الشغور. ويعود ذلك بالدرجة الأولى إلى حركة المستأجرين الذين يسعون لإبرام صفقات جذابة في المناطق السكنية المخصصة لذوي الدخل المتوسط في الدوحة.



02

03

قطاع تجارة التجزئة



2.36 بالمئة

مؤشر كي بي إم جي للإيجار في قطاع تجارة التجزئة خلال النصف الأول من 2020

استطاع سوق تجارة التجزئة المحافظة على استقرار لما يقارب عامًا كاملًا، ولكن أفضل المجمعات التجارية من حيث الأداء ومعدلات الإشغال المستقرة في قطر بدأت بلمس تداعيات الجائحة على مستوى الإيجارات الفصلية



قطاع الضيافة



20.3 بالمئة

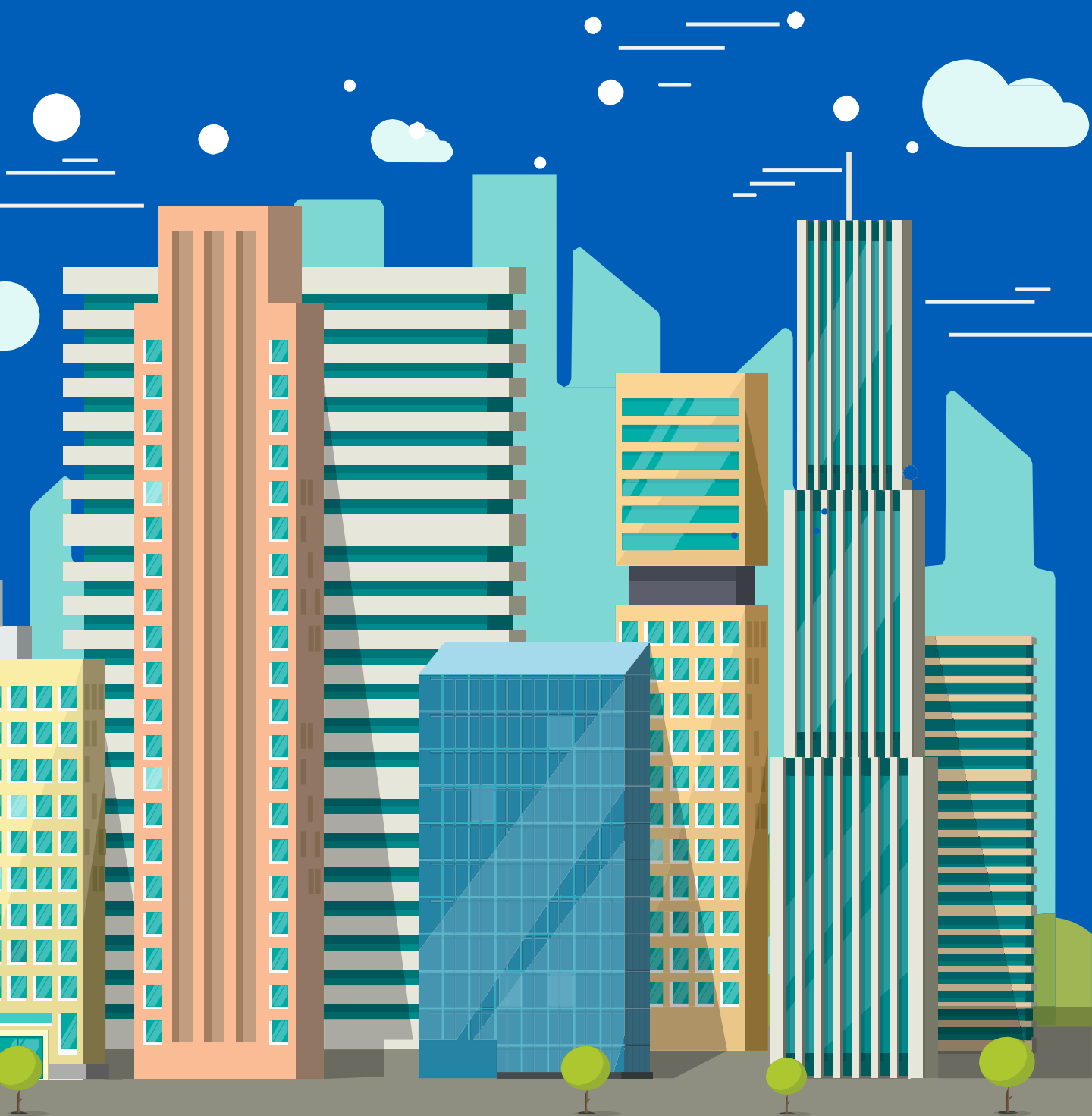
إيرادات الغرف المتاحة خلال النصف الأول من العام 2020 مقارنةً بالنصف الأول من العام 2019

أدى تراجع متوسط سعر الغرف، إلى جانب انخفاض معدل الإشغال الناجم عن العدد المتدني للسياح الوافدين إلى البلاد خلال فترة الجائحة إلى انحدار إيرادات الغرف المتاحة برقم مزدوج.

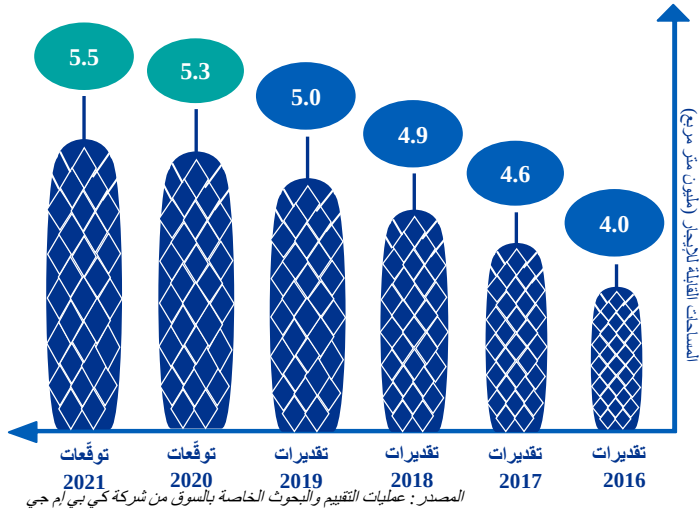


04

قطاع المكاتب التجارية



العرض الحالي المقدر والعرض المستقبلي (تقديرات 2016 - توقعات 2021)



توجّه الإيجارات

بحسب مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكثبي، شهد قطاع المكاتب التجارية في قطر انخفاضاً تراكمياً بنسبة 1.56 بالمائة في مؤشر الإيجار خلال النصف الأول من العام 2020 بالمقارنة مع النصف الثاني من العام 2019. ويُعدّ ذلك أفضل نسبياً من التراجع بنسبة 3.36 بالمائة خلال الفصلين الأخيرين من العام 2019. تجدر الإشارة إلى أن الفصلين الأول والثاني من العام 2019 شهدا انخفاضاً تراكمياً بنسبة 2.33 بالمائة في مؤشر الإيجار بالمقارنة مع الفصل السابق.

يُعزى التراجع الطفيف في مؤشر الإيجار بالدرجة الأولى إلى تصحيح إيجارات وحدات مناطق الأعمال الثانوية والهامشية، حيث هوت الإيجارات بنحو 2.85 في المئة و1.70 بالمائة على التوالي وذلك خلال الفصلين الأولين من العام 2020. وعلى الرغم من أنه يصعب في هذه المرحلة تحليل الأثر الذي أحدثته الجائحة في القطاع بشكل دقيق، نعتقد أن النصف الثاني من العام 2020 سيقدم صورة أفضل عن الواقع الحالي للأمور.

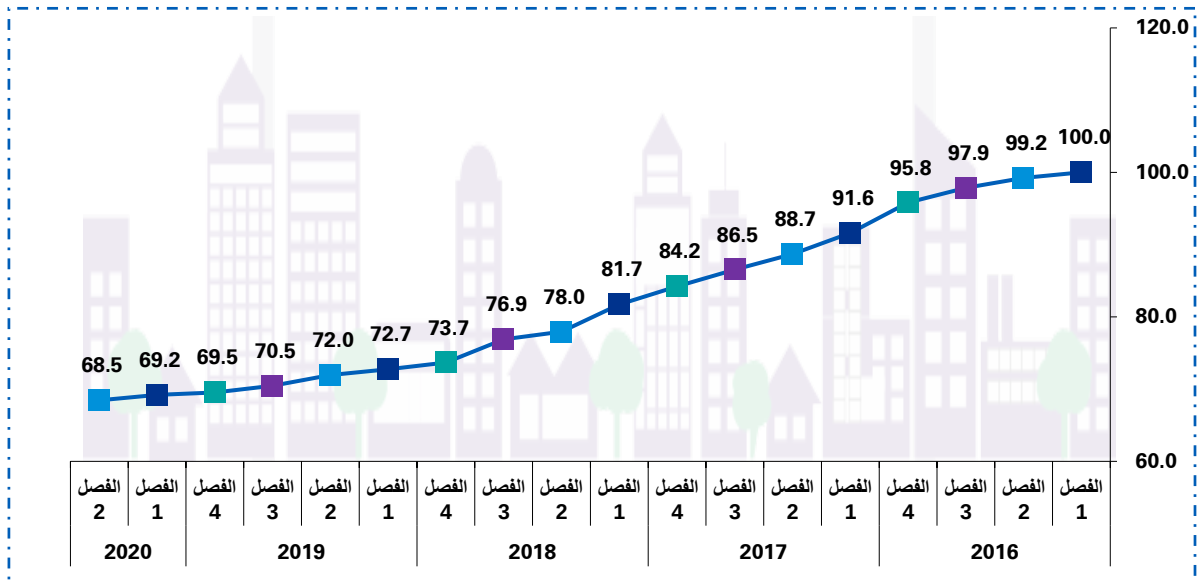
مع بداية النصف الأول من العام 2020، شهد السوق ازدياداً في المساحات المكتبية التجارية بواقع 110,000 متر مربع تقريباً. وشكّلت المساحات التابعة للفئة أ نحو 60% من هذه الإضافة. وفي حين يواصل العرض الإجمالي ارتفاعه، لمست مستويات الاستيعاب بدورها أثر هذا المنحى. وفي ظلّ جائحة فيروس كورونا المستجد التي تؤثر في مسار الأعمال الاعتيادي، نتوقع الآن أن تترزح مستويات الشغور الإجمالية تحت وطأة المزيد من الضغوط.

أثار انتقال المستأجرين في القطاع العام والمصارف إلى منطقة المارينا في مدينة لوسيل، على المدى المتوسط، اهتمام المستأجرين وشاغلي العقارات من القطاع الخاص، إذ أدت الإيجارات والعقارات الميسورة التكلفة ذات المزايا الأفضل، على غرار مواقف السيارات الواسعة وخدمات المرافق العامة المجانية، إلى استقطاب مثل هذه الفئات.

انطلق العام 2020 بأجواء إيجابية، واستناداً إلى تفاعلنا مع أصحاب العقارات والوكالات العقارية، شهد الفصل الأول من العام 2020 تحسناً من حيث الاستفسارات عن المساحات المكتبية، ما يشكّل دليلاً إيجابياً على العرض الكبير في السوق.

لكن الفصل الثاني من العام 2020 سجّل تحوُّلاً هائلاً في الأنشطة الإجمالية نتيجة جائحة فيروس كورونا المستجد. فقد اضطرت الطرق التقليدية للعمل في المكاتب إلى إفساح المجال أمام مفهوم العصر الرقمي الحديث القائم على "العمل من المنزل"، ما أسفر عن تفاقم الغموض المحيط باستخدام المساحات المكتبية التقليدية في المستقبل. وعلى الرغم من أن العديد من الشركات الرائدة حول العالم مثل جوجل، وتويتر، وتاتا للخدمات الاستشارية (تي سي إس)، وغيرها من الشركات كانت تشجع اعتماد فكرة مساحات العمل المختلطة (حيث يعمل الموظفون من منازلهم بصورة جزئية)، نعتقد أن قطر ستواصل اعتماد الطريقة التقليدية، مع بعض الاستثناءات، في ظلّ إجراء عدد من التغييرات ذات الصلة على مستوى التصميم داخل المكاتب، وتعزيز قدراتها الرقمية سعياً لمعالجة أي حالة قد تطرأ في المستقبل.

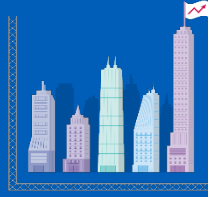
مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكثبي



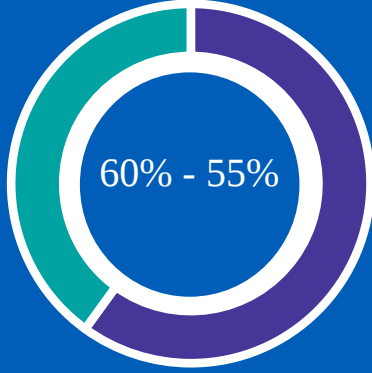
منطقة الأعمال المركزية

~1.60

مليون متر مربع



العرض الحالي في منطقة
الخليج الغربي



متوسط معدل
الإشغال في منطقة
الخليج الغربي

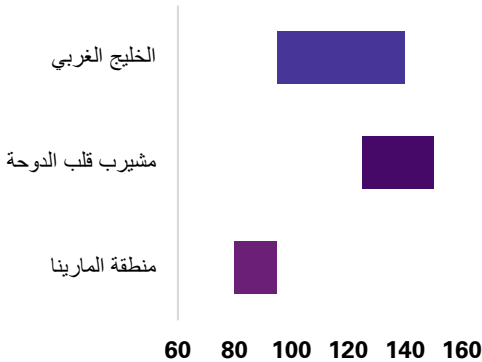
140 - 95

ريالاً قطرياً/ متر مربع



الإيجارات الشهرية
النموذجية المطلوبة
الخليج الغربي

الإيجارات النموذجية المطلوبة في مناطق الأعمال المركزية (ريال قطري لكل متر
مربع شهرياً)



المصدر: عمليات التقييم والبحوث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي

تشمل منطقة الأعمال المركزية في قطر كلاً من الخليج الغربي، ومشيرب قلب الدوحة، ومنطقة المارينا، التي تشكل جميعها مواقع مكتبية من الفئة أ بالدرجة الأولى. وفي حين أن منطقة الخليج الغربي تمثل مركزاً راسخاً للمكاتب التجارية في قطر، تُعتبر ضاحية مشيرب قلب الدوحة منطقة متكاملة تقدّم مكاتب تجارية تبلغ مساحتها 193,000 متر مربع. أما بالنسبة إلى منطقة المارينا في مدينة لوسيل، التي تتألف من 67 قطعة أرض مخصصة للأنشطة التجارية ومتعددة الاستخدامات، فهي امتداد لمنطقة الأعمال المركزية.

واعتباراً من النصف الأول من العام 2020، سيؤدّي عرض المشاريع المرتقبة التي يجري تنفيذها حالياً مثل كورنيش بارك تاورز، ومنطقة قطر للبترول، وبرج المانع، إلى ازدياد إجمالي العرض في منطقة الخليج الغربي عند إنجازها بأكثر من 1.85 مليون متر مربع بحلول العام 2022.

يُذكر أن معدل الإشغال في السوق الصغير في الخليج الغربي لا يزال على حاله مقارنةً بالنصف الثاني من العام 2019 ويتراوح بين 55 و60 بالمئة. كما بقي متوسط الإيجارات المكتبية في السوق الصغير في الخليج الغربي دون تغيير مقارنةً بالنصف الثاني من العام 2019، حيث يتراوح الإيجار الشهري بين 95 و110 ريالاً قطرياً للمتر المربع للوحدات الكبيرة، وبين 115 و140 ريالاً قطرياً للوحدات الأصغر حجماً. لكننا نتوقع أن تظهر تداعيات فيروس كورونا المستجد خلال الأشهر التسعة إلى الإثني عشر المقبلة.

وفي منطقة المارينا في مدينة لوسيل، تشير التقديرات إلى أن إجمالي العرض المكتبي يزيد عن 0.36 مليون متر مربع، حيث يتراوح معدل الإشغال بين 40 و45 بالمئة، في حين يتراوح متوسط الإيجارات المطلوبة شهرياً بين 80 و95 ريالاً قطرياً للمتر المربع. وتتضمن قائمة المشاريع المنجزة مؤخراً برج "واي" الذي تولّت شركة رامكو للتجارة والمقاولات ذ.م.م. تنفيذه، وبرج يونيون ترست المؤلف من 20 طابقاً الذي عملت شركة يونيون ترست على تنفيذه وباتت وحداته متاحة في السوق خلال النصف الأول من العام 2020. ومن المتوقع أن يتم طرح عرض مكتبي جديد تناهز مساحته 0.26 مليون متر مربع بحلول العام 2021.

أما بالنسبة إلى الأعمال في مشروع مشيرب قلب الدوحة فقد شارفت على نهايتها، ومن المتوقع أن يصبح جاهزاً بحلول أواخر العام 2020. هذا ونتوقع أن تبقى الإيجارات متراوحة بين 125 و150 ريالاً قطرياً.



مناطق الأعمال الثانوية

تشمل مناطق الأعمال الثانوية في قطر الطريق الدائري الثاني، والطريق الدائري الثالث، والسد، والسلطة القديمة، وفريج بن محمود، والمنصورة، والمنزه، وطريق سلوى. وفي العادة، تقدّم مناطق الأعمال الثانوية مشاريع تطوير من الفئة ب، وهي بمعظمها مبانٍ متعددة المستأجرين تضمّ مساحات مكتبية تتراوح أحجام وحداتها بين الصغيرة والمتوسطة، إلى جانب خيار تأجير المبنى بالكامل.

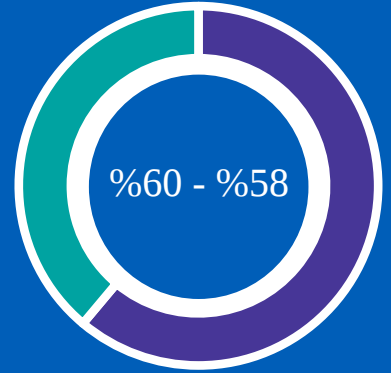
خلال النصف الأول من العام 2020، أنجز مشروعا مبنيين منفردين عند الطريق الدائري الثالث، ما ساهم في ارتفاع إجمالي عرض مناطق الأعمال الثانوية إلى نحو 2.5 مليون متر مربع في ظلّ تراوح معدّل الإشغال بين 58 و60 بالمئة.

هذا وتراوحت الإيجارات الشهرية اعتبارًا من النصف الأول من العام 2020 بين 70 و100 ريال قطري للمتر المربع، ومُنحت محفزات عديدة مثل الإعفاء من الإيجار لفترات ما بين 3 إلى 6 أشهر، بالإضافة إلى خيار تجهيز الوحدات بالمعدات اللازمة. لكن، نتيجة سيناريو فيروس كورونا المستجد، بات أصحاب العقارات يعربون عن موقف أكثر مرونة أثناء فترات الحجر المنزلي، ويقفّمون مزايا مجانية أخرى لاستقطاب المستأجرين.

شهدت الوحدات في مناطق الأعمال الثانوية تراجعًا في مؤشر الإيجار بنحو 2.85 بالمئة خلال الفصلين الأولين من العام 2020 مقارنةً بالنصف الثاني من العام 2019. وتمثّل هذه النتيجة التراجع الأعلى عند مقارنتها بالنتائج المسجلة في مناطق الأعمال المركزية والهامشية.

أشارت البحوث التي أجريناها إلى ازدياد أنشطة شاغلي العقارات الذين يبحثون عن مشاريع تطوير منفردة، على طول الطريق الدائري الثالث بالدرجة الأولى، في حين يبدي المستأجرون المتعدّدون تفضيلهم للمشاريع على طريق سلوى، والسد، والسلطة القديمة.

متوسط معدّل الإشغال
في مناطق الأعمال
الثانوية



100 - 70
ريال قطري / متر مربع



الإيجارات الشهرية
النموذجية المطلوبة في
مناطق الأعمال الثانوية

الإيجارات النموذجية المطلوبة في مناطق الأعمال الثانوية (ريال قطري لكل متر مربع شهرياً)

الطريق الدائري الثالث/السد

السلطة القديمة

الطريق الدائري الثاني

طريق المطار

الطريق الدائري الرابع

طريق سلوى

60 80 100 120

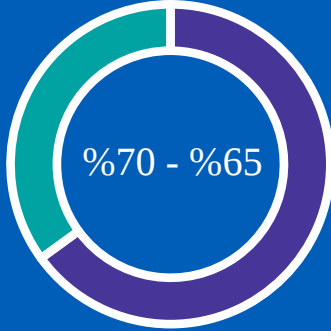
المصدر: عمليات التقييم والبحاث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي



مناطق الأعمال الهامشية



الإيجارات الشهرية النموذجية
المطلوبة (مناطق الأعمال
الهامشية)



متوسط معدل الإشغال (مناطق
الأعمال الهامشية)

تُعتبر منطقة الأعمال الهامشية التي تشمل الوكرة موقعًا للمكاتب التجارية من الفئة ب بالدرجة الأولى، وتقدم مجموعة متنوعة من المساحات المخصصة لتجارة التجزئة والمكاتب التجارية ضمن طبقات ذات مساحات أصغر. وتقدم الوكرة عادةً مساحات مكتبية/أجنحة ميسورة التكلفة نسبيًا، وتلبي احتياجات شاغلي العقارات الصغار من القطاع الخاص بشكل أساسي.

وأظهرت البحوث التي أجريتها تراجمًا تراكميًا بنسبة 1.70 بالمئة في إيجارات المكاتب التجارية في الوكرة خلال الفصلين الأول والثاني من العام 2020.

أما بالنسبة إلى الإيجارات الشهرية المطلوبة فتراوح بين 65 و80 ريالًا قطريًا للمتر المربع، فيما تشير التقديرات إلى تراوح معدل الإشغال الإجمالي بين 65 و70 بالمئة.

الأنشطة الحديثة

على صعيد أنشطة الإيجار المتعلقة بمناطق الأعمال المركزية، قامت متاحف قطر بحلول أواخر فبراير بتدشين منشأة جديدة من الفئة أ تتألف من خمس طبقات، وتمتد على مساحة 29,000 متر مربع، وتُعرف باسم مشيرب 7 في منطقة مشيرب قلب الدوحة، وهي منصة مخصصة للابتكار وريادة الأعمال في قطر.

شهدت منطقة الأعمال الثانوية انتقال مكاتب شركة الظاهرة العالمية للتقنيات والخدمات الاستشارية ذ.م.م. إلى موقع آخر، حيث قامت بتوسيع هذه المكاتب وانتقلت من الطابق الذي كانت تشغله في أحد المباني إلى مبنى منفرد من الفئة ب بطلّ على الطريق الدائري الثالث.

من جهة أخرى، أعلنت بروة العقارية عن إرجاء مدفوعات الإيجار الخاصة بمكاتبها ووحداتها التجارية لمدة ثلاثة أشهر اعتبارًا من إبريل سعيًا للتصديّ للتحديات الناجمة عن تفشي فيروس كورونا المستجد.

وعلى عكس النظرة السائدة عمومًا، لم تشر الدراسات والبحوث التي أجريتها إلى تعليق العمل أو إرجاء أي من المشاريع البارزة التي لا تزال قيد التنفيذ. وعلى الرغم من تأثر وتيرة أعمال البناء، تحرز المشاريع تقدمًا تدريجيًا بالتزامن مع تأخر طفيف في الجدول الزمني.

المعاملات الكبرى

تمّ تشييد مبنى مخصص للمكاتب التجارية في منطقة العريزية بمتد على مساحة 2,460 مترًا مربعًا، وقد بيع مقابل 54.0 مليون ريال قطري تقريبًا.

تمّ تشييد مبنى مخصص للمكاتب التجارية في منطقة الخريطات بمتد على مساحة 775 مترًا مربعًا، وقد بيع مقابل 24.5 مليون ريال قطري تقريبًا.

التعامل مع أزمة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19)

- فرضت حكومة دولة قطر إجراءات الحجر المنزلي في 17 مارس 2020، وسرعان ما أعلنت عن برنامج تحفيزي اقتصادي بقيمة 75 مليار ريال قطري.
- وبالنسبة إلى قطاع المكاتب التجارية، أعلنت الجهات الحكومية وشبه الحكومية عن إعفاء المستأجرين من دفع الإيجارات لفترة تتراوح بين 3 و6 أشهر، بدءًا من مارس أو إبريل 2020، وطلبت من أصحاب العقارات من القطاع الخاص السير على خطاهم. كما تمّ إعفاء المستأجرين في بعض الحالات من تسديد تكاليف خدمات المرافق العامة لفترة تتراوح بين 3 و6 أشهر، للمساعدة في التخفيف من أعباء التكاليف التشغيلية.
- قامت الحكومة بتنفيذ خطة مؤلفة من "أربع مراحل" للبدء تدريجيًا برفع القيود المرتبطة بالحجر المنزلي. وبموجب المرحلة الأولى من الخطة التي امتدت بين 8 يونيو و31 يونيو، عاد 20 بالمئة من الموظفين إلى مكاتبهم في ظلّ اعتماد تدابير وقائية صحية متشددة.
- تمضي خطط انتقال المستأجرين، التي انطلقت قبل تفشي فيروس كورونا المستجد، قدمًا على النحو المقرر، غير أن عدد الاستفسارات الجديدة تراجع بشكل كبير حيث لم تُسجل أيّ أنشطة إيجار جديدة خلال الفصل الثاني من العام 2020.

- يطرح أصحاب العقارات شروطًا مرونة في عقود الإيجارات الجديدة في ما يخص فترات الحجر المنزلي، وغيرها من المزايا الإضافية المجانية.

ملاحظة:

- تختلف إيجارات المساحات المكتبية التجارية بين كافة مناطق الأعمال بناءً على حجمها، وموقعها، وسهولة الوصول إليها، وتجهيزها (الهيكل الداخلي والخارجي، والأجنحة المفروشة، والأجنحة شبه المفروشة، وغير ذلك)، وغيرها من العوامل ذات الصلة.

القطاع السكني



وفقاً لإدارة التسجيل العقاري التابعة لوزارة العدل، بلغ الحجم الإجمالي للتعاملات العقارية خلال الفصل الثاني من العام 2020 نحو 5.39 مليارات ريال قطري حيث تم إبرام 851 معاملة في القطاع العقاري. وأنت الدوحة، والريان، والضعابين في الطليعة حيث كانت الأكثر نشاطاً على مستوى التعاملات من حيث القيمة المالية، فبلغت القيمة الإجمالية للمعاملات العقارية في بلدية الدوحة 3.28 مليارات ريال قطري، وحلت بلدية الريان في المرتبة الثانية مسجلة 875 مليوناً.

الأنشطة الحديثة

احتلت مجموعة بروة العقارية المرتبة السادسة من حيث القيمة السوقية، وفقاً لما جاء في تصنيف نشرته مجلة فوربس الشرق الأوسط في العام 2019، وشمل الشركات الخمسون الأولى المدرجة في البورصات في منطقة الشرق الأوسط.

أعلنت بروة عن أنشطة الإيجار في عدد من المشاريع التي قامت بتطويرها في الأونة الأخيرة مثل مجمع مكينس الذي بلغت تكلفة تشييده 1.6 مليار ريال قطري عند طريق سلوى. وشمل المشروع 3,170 وحدة سكنية. يُذكر أن بروة العقارية تقوم بتأجير مساحات المشروع من خلال الاستعانة بشركة وصيف لإدارة الأصول التابعة لها، وذلك منذ يوليو 2019، علماً بأنه تم تأجير المرحلة الأولى من المشروع بالكامل.

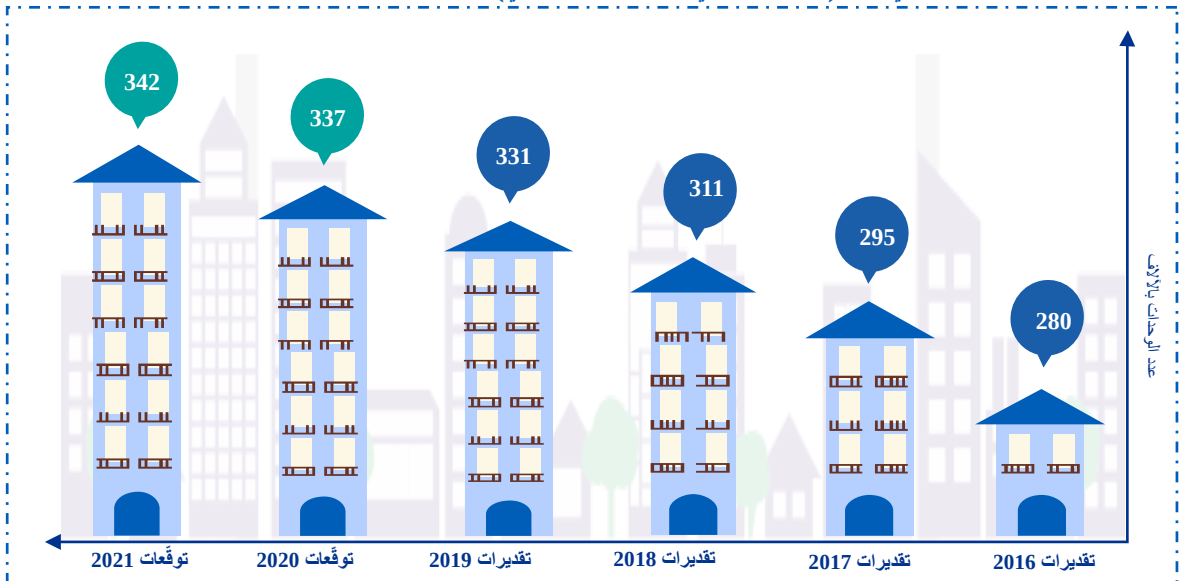
وفي إطار دعم المساعي الحكومية وسط استمرار جائحة فيروس كورونا المستجد، تم تخصيص الوحدات السكنية التي أنجزت خلال المرحلتين الثانية والثالثة من المشروع لتشكّل منطقة حجر صحي للعمال، وجرى بناء سياج ومداخل لعزل منطقة الحجر عن وحدات المرحلة الأولى من المشروع.

استُهل العام 2020 بتسجيل العرض مستويات متواضعة، حيث تم طرح حوالي 2,000 وحدة سكنية و600 فيلا خلال النصف الأول من العام 2020، في تراجع بنحو 75 بالمئة عن الوحدات المنجزة خلال النصف الأول من العام 2019 وبلغ عددها 10,500. لكن، من المتوقع أن يتم إنجاز حوالي 6,000 وحدة سكنية خلال العام 2020، إلا أننا نعتقد بأن أحجام المشاريع المنجزة الإجمالية ستكون أقل من المستويات المتوقعة إلى حد كبير، ويُعزى ذلك بالدرجة الأولى إلى تفشي فيروس كورونا المستجد أواخر الفصل الأول من العام 2020.

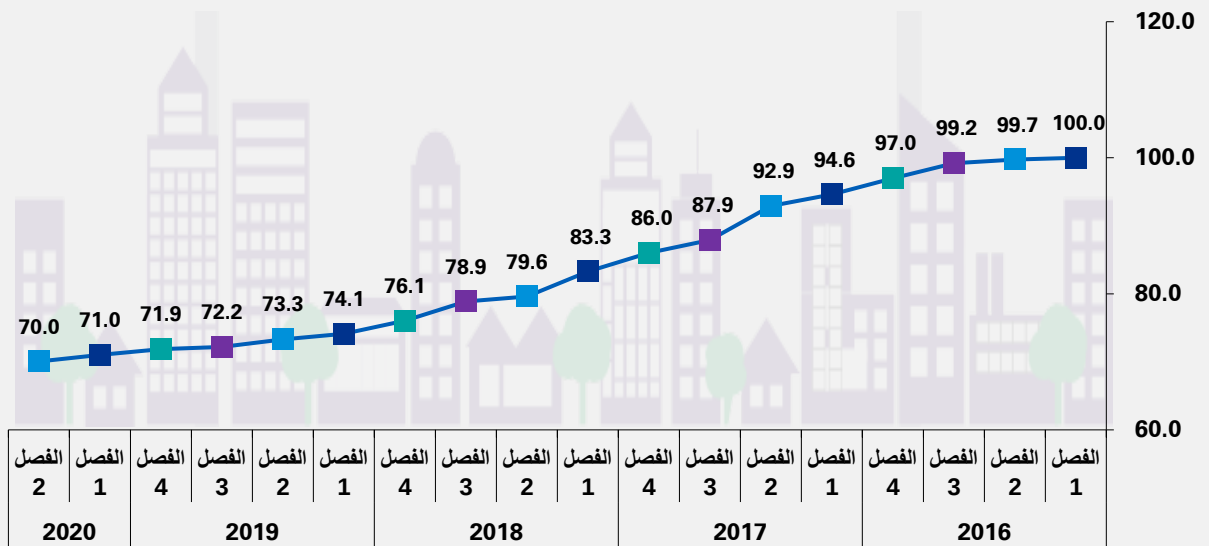
هذا وتشير البحوث التي أجريتها إلى أن المطورين العقاريين يتوقعون أن تواجه مشاريعهم الحالية بعض التأخير نظراً إلى انخفاض عدد العمال والتعديلات اللوجستية التي تطرأ على سلسلة التوريد، الأمر الذي سيؤثر على الأرجح إلى إرجاء إنجاز العديد من المشاريع لغاية العام القادم.

أدت التدابير الوقائية التي فرضتها الحكومة منذ تفشي فيروس كورونا المستجد في قطر إلى هبوط برقم مزدوج في عدد رخص البناء التي تم إصدارها. وبحسب جهاز التخطيط والإحصاء، كانت الشيجانية، وأم صلال، والضعابين، والخور البلديات الأكثر تضرراً، حيث هوى عدد الرخص بأكثر من 20 بالمئة خلال الفصل الثاني من العام 2020 (فترة الحجر المنزلي). وما يثير الاهتمام هو أن الرخص السكنية وغير السكنية تمثل 40 بالمئة من إجمالي الرخص التي تم إصدارها في شهري إبريل ومايو من هذا العام وبلغ عددها 596، وقد أنت رخص المباني السكنية والفلل في الطليعة، حيث شكلت 73 بالمئة (290 رخصة) من إجمالي الرخص التي جرى إصدارها. يُذكر أن رخص البناء تُعد مؤشراً هاماً بالنسبة إلى قطاع البناء الذي يُعتبر إحدى الركائز الأساسية للاقتصاد القطري.

سوق العقارات السكنية في قطر (العرض الحالي والعرض المستقبلي) تقديرات 2016 - توقعات 2021

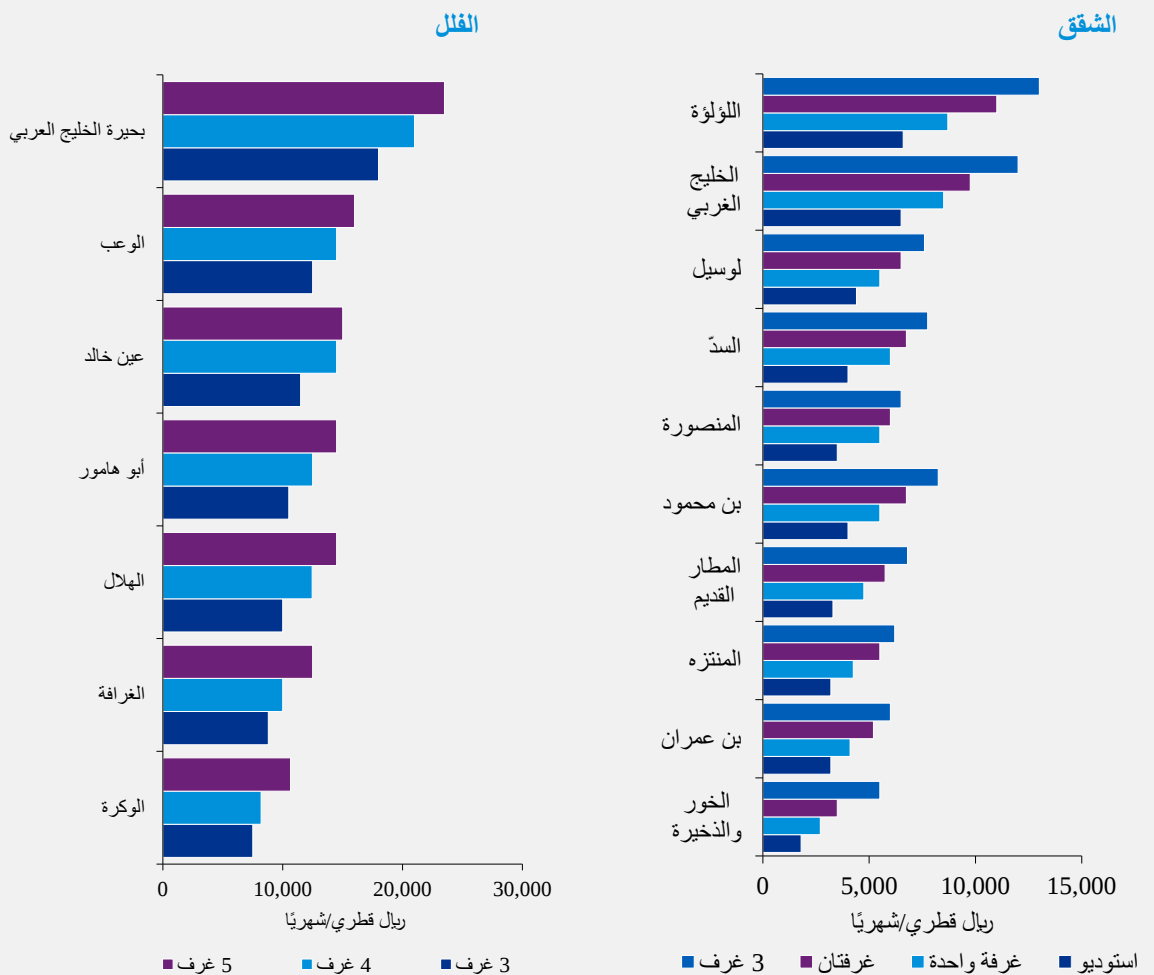


مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني



المصدر: عمليات التقييم والبحوث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي، ومؤشر كي بي إم جي للإيجار خلال الفصل الثاني من 2020

الإيجارات النموذجية المطلوبة (ريال قطري/شهرياً)



المصدر: عمليات التقييم والبحوث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي

واستنادًا إلى تفاعلنا مع أصحاب العقارات، والمطورين العقاريين، والكلاء العقاريين/الوكالات العقارية، لم يُمنح المستأجرون أي محفزات إضافية خاصة بعقودهم الحالية. لكن، بالنسبة إلى عقود الإيجار الجديدة، لا تزال فترات الإعفاء من الإيجار ما بين شهر واحد إلى ثلاثة أشهر، وغيرها من المزايا المجانية مثل خدمات المرافق العامة المجانية، تستقطب المستأجرين الجدد.

المعاملات الكبرى

خلال النصف الأول من العام 2020، بقيت أنشطة المعاملات الإجمالية خجولة، غير أنه تم تسجيل عدد من المعاملات ذات القيمة العالية. وفي هذا السياق، أعلنت فيفا بحرية، للؤلؤة قطر عن إنجاز ثلاث معاملات لأبراج سكنية تم تشييدها على قطعة أرض تراوحت مساحتها بين 6,700 و 7,200 متر مربع تقريبًا، وتضم هذه الأبراج ما بين 255 و 270 وحدة سكنية وقد بيع كل منها مقابل 500 مليون ريال قطري.

كما جرى بيع برج سكني آخر تم بناؤه على أرض مساحتها 5,600 متر مربع تقريبًا، وضم ما بين 270 و 280 وحدة، في بورتو أرابيا، للؤلؤة قطر مقابل 190 مليون ريال قطري.

وفي الإطار نفسه، تم بيع برج سكني جرى بناؤه في عنيزة 63، الخليج الغربي على أرض مساحتها 4,200 متر مربع تقريبًا مقابل 307 ملايين ريال قطري.

كذلك الأمر في منطقة السلطة الجديدة، حيث تم بيع مجمع سكني شُيّد على أرض مساحتها 11,800 متر مربع تقريبًا وشمل ما بين 38 و 40 فيلا مقابل 78.5 مليون ريال قطري.

بحلول أواخر يناير، حذرت وزارة البلدية والبيئة المقيمين وأصحاب القل من أن إجراء أي تعديلات على القل من دون الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة يُعدّ جريمة يعاقب عليها القانون.

وفي إطار المساعي الرامية إلى تعزيز النظام القانوني، والقضائي، والتشريعي في دولة قطر، تم إصدار القانون رقم (22) لسنة 2017 لتنظيم أعمال الوساطة العقارية. ودعت الوزارة الوضاء والوكالات في القطاع العقاري إلى الإسراع في التسجيل الإلكتروني في إجراءات الترخيص والاعتماد لممارسة مهنة الوساطة العقارية التي ستساهم برأينا في تبسيط وتحسين مستوى نضوج خدمات الوساطة في القطاع السكني، ما من شأنه أن يؤدي إلى تحسّن تجربة العملاء وأصحاب العقارات على السواء.

وفي خطوة أخرى لتنظيم القطاع، سمحت الحكومة للأفراد والمؤسسات بتسجيل عقود إيجار أكثر من عقار ضمن شهادة واحدة إلكترونيًا، وفقًا للشروط والأحكام المحدثة المتعلقة بتسجيل عقود إيجار العقارات التي نشرتها بوابة حكومة قطر الإلكترونية التي تُعرف باسم "حكومي". بالإضافة إلى ذلك، يُمنح هؤلاء الأفراد والمؤسسات فترة سماح لمدة شهرين لتسجيل عقود الإيجار.

إلى ذلك، منحت الشركة المتحدة للتنمية عقد إنشاء المباني والمساحات الخضراء في جزيرة جويان إلى مجموعة تشاينا ريل وي 18 بيرو التابعة للشركة الصينية لبناء السكك الحديدية بحلول أواخر النصف الأول من العام 2020، وعقد تنفيذ أعمال البنية التحتية إلى شركة نافايوجا الهندسية مقابل 1.5 مليار ريال قطري. ومن المتوقع أن يتم إنجاز المشروع عام 2022.

أداء القطاع السكني

شهد النصف الأول من العام 2020 انخفاضًا بنسبة 2.53 بالمئة في مؤشر الإيجار بالمقارنة مع 1.95 بالمئة خلال النصف الثاني من العام 2019. غير أن تراجع الإيجارات يُعتبر أخف وطأة نسبيًا من الهبوط بنسبة 3.63 بالمئة الذي سُجل في النصف الأول من العام 2019.

خلال الفصل الأول من العام 2020، أي قبل تفشي فيروس كورونا المستجد، شهدت فئة الوحدات الميسورة التكلفة ارتفاعًا في معدلات الشغور. ويعود ذلك بالدرجة الأولى إلى حركة المستأجرين الذين يسعون لإبرام صفقات جذابة في المناطق السكنية المخصصة لذوي الدخل المتوسط في الدوحة. ولكن منذ أن عصفت جائحة فيروس كورونا المستجد بعالمنا، ونتيجةً للقيود على التحركات، انخفضت أنشطة الإيجار بشكل كبير، إلى جانب هبوط حاد في عمليات الاستفسار.

إلى ذلك، سجلت العديد من مشاريع تطوير القل/المجمعات التي تليها بالدرجة الأولى احتياجات ذوي الدخل المتوسط في مناطق المطار القديم والوكرة، تراجعًا إجماليًا في الإيجارات بنسبة 8.57 بالمئة مقارنةً بالنصف الثاني من العام 2019. في المقابل، بقيت إيجارات الشقق السكنية في الدوحة مستقرة نسبيًا، حيث شهدت فئة ذوي الدخل المتوسط التراجع الأكبر حيث هوى مؤشر الإيجار بنسبة 1.80 بالمئة مقارنةً بالفترة السابقة.

التعامل مع أزمة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19)

- كان القطاع السكني الأقل تأثرًا بجائحة فيروس كورونا المستجد عند مقارنته بفئات الأصول الأخرى.
- غير أن التدابير المتخذة لمكافحة فيروس كورونا المستجد أدت إلى تسريح موظفين في القطاعين الحكومي والخاص، الأمر الذي يسفر بصورة غير مباشرة عن رحيل القوى العاملة بأعداد كبيرة. ومن المتوقع أن تؤدي هذه الحالة إلى ارتفاع مستويات شغور الوحدات السكنية على المدى القريب. هذا ونعتقد بأن إنعاش الاقتصاد وسوق العمل قد يساعد في قيادة دفعة الطلب الجديد على الإسكان. ومع اقتراب موعد انطلاق مباريات كأس العالم لكرة القدم في العام 2022، يمكننا أن نتوقع ازدياد الطلب الإجمالي بالتزامن مع استحداث فرص عمل جديدة.
- في إطار المساعي لمواكبة الوضع الراهن، أنجزت وزارة العدل أكثر من 8,228 معاملة منذ مطلع مارس عبر المنصات الإلكترونية ومراكز الخدمات الخارجية، وانضم أكثر من 69,517 مشتركًا إلى تطبيق "صك".



قطاع تجارة التجزئة



~2.06

مليون متر مربع

عرض تجارة التجزئة المنظم
المقدّر بحلول نهاية 2020



عرض قطاع تجارة التجزئة

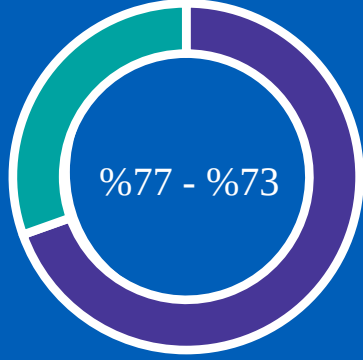
من المفترض أن تفتح ثمانية مجمعات تجارية أبوابها في سوق تجارة التجزئة في قطر بحلول نهاية العام 2021، ومن المتوقع أن يصل حجم العرض الإجمالي لمجمعات التجزئة المنظمة إلى 2.7 مليون متر مربع.

لكن النصف الأول من 2020 لم يسجل أي عرض جديد، حيث تم إرجاء المشاريع التي كان من المفترض إنجازها هذه السنة إلى العام 2021 بسبب جائحة فيروس كورونا المستجد.

هذا وأشارت البحوث التي أجريتها إلى أنه لم يتم تعليق أي من المشاريع الجارية، لكننا سنواجه بعض التأخير على مستوى إنجاز المشاريع عمومًا خلال الفترة القادمة. ومن المرجح أن تفتح المجمعات التجارية الضخمة على غرار الدوحة مول في أبو هامور وبلاس فاندوم في لوسيل أبوابها أمام العامة السنة القادمة.

وفي حين تشير التقديرات إلى أنه ستكون للمجمعات التجارية الضخمة حصة الأسد على مستوى العرض الإضافي، من المتوقع أن يواجه إنجاز مشاريع منظمة محتملة أخرى في قطاع تجارة التجزئة بعض التأخير أو أن يتم تقليص حجمها، ما قد يؤدي إلى تراجع كبير في مستويات الإنجاز الفعلية لهذا العام.

تجدر الملاحظة أن نسبة الإشغال الإجمالية ضمن فئة وحدات تجارة التجزئة المنظمة في قطر تتراوح بين 73 و77 بالمئة. ولا تزال المراكز التجارية على غرار مجمع لاندمارك في الغرافة، ومجمع فيلاجيو في الوعب، ودوحة فستيفال سيتي مول في أم صلال محمد تطلب الحصول على علاوات الإيجار، وتستطيع المحافظة على مستويات إشغال تزيد عن 80 بالمئة. وفي العادة، يتراوح متوسط إيجار المجمعات التجارية المطلوب شهريًا بين 145 و250 ريالًا قطريًا لكل متر مربع.



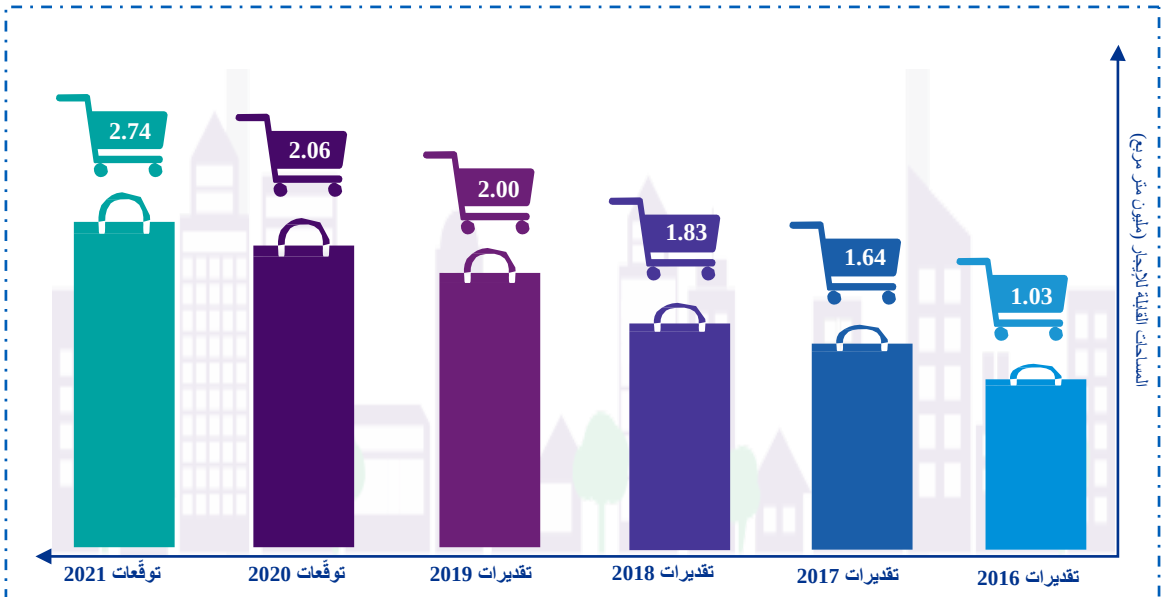
250 - 145

ريال قطري / متر مربع



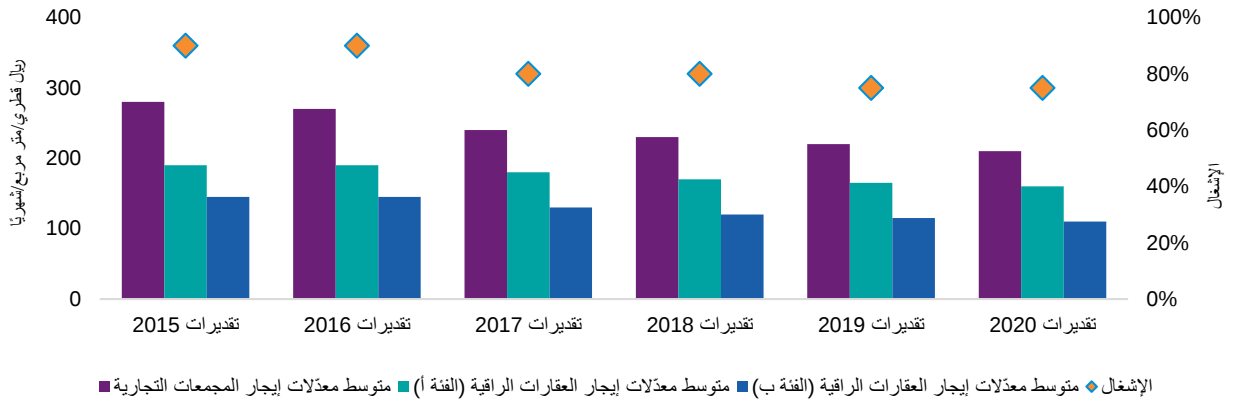
متوسط إيجار المجمعات
التجارية المطلوب
النموذجي

مجموع عرض مجمعات التجزئة المنظمة (تقديرات 2016 - توقعات 2021)



المصدر : عمليات التقييم والبحوث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي، ومؤشر كي بي إم جي للإيجار خلال الفصل الثاني من 2020

نسبة الإشغال المقدرة والإيجارات النموذجية المطلوبة في قطر (ريال قطري لكل متر مربع للمساحة القابلة للإيجار شهرياً)



المصدر: عمليات التقييم والبحوث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي

بصمة تجارة التجزئة

يتوزع مجموع عرض مجمعات التجزئة المنظمة في قطر على 29 مجمعاً تجارياً و6 بلديات. وفي حين لا تزال بلدية الدوحة تأتي في طليعة البلديات من حيث الحضور الإجمالي الكبير للمجمعات التجارية المنظمة، يبدأ الوافدون الجدد نسبياً إلى ساحة تجارة التجزئة في قطر مثل أم صلال (دوحة فستيفال سيتي مول)، والوكرة (إزدان مول)، والريان (قطر مول)، بقيادة دفعة الأنشطة في القطاع، حيث حققت أعداد زوار المجمعات التجارية مستويات جيدة وازدادت مبيعات التجزئة.

أدت الزيادة السنوية الكبيرة في المساحات الإجمالية المخصصة لتجارة التجزئة منذ العام 2016 إلى سوق يشهد تحديات وصعوبات متزايدة، وبالتزامن مع الافتتاح المرتقب للدوحة مول (أبو هامور)، وبلاس فاندوم (لوسيل)، ومول بوابة الشمال (ازغوى) بحلول العام 2021، ستشدد المنافسة أكثر فأكثر على أن يؤثر ذلك في الإيجارات الشهرية.

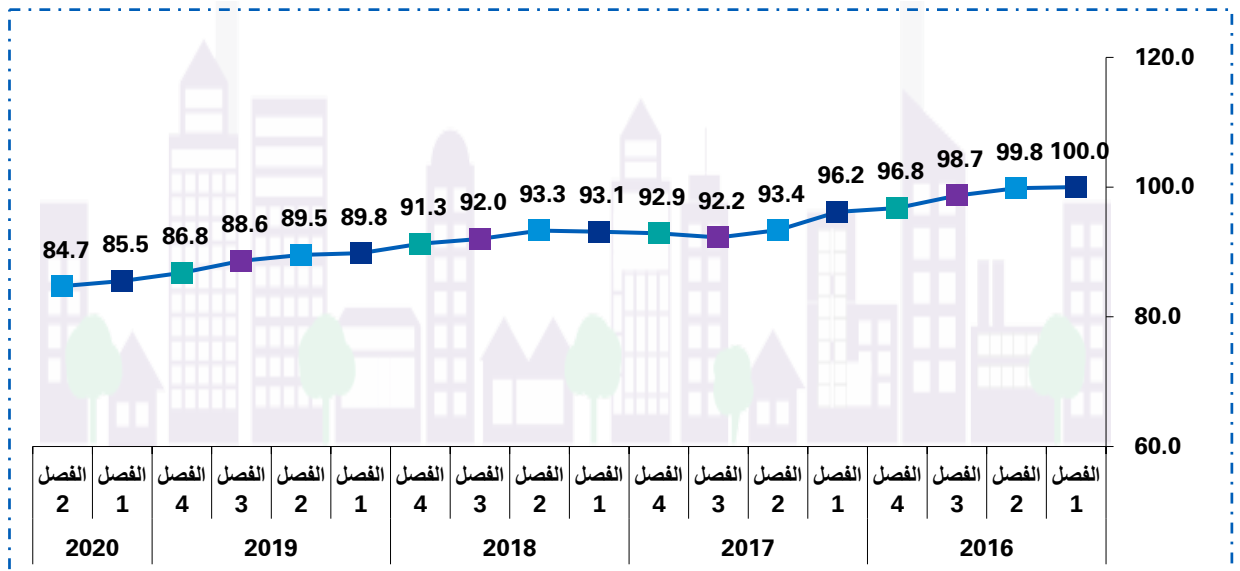
أداء مجمعات التجزئة

واصل إيجار مجمعات التجزئة المنظمة المزيد مساره التنازلي حيث تراجع بنسبة 2.36% خلال النصف الأول من العام 2020، بالمقارنة مع 3.08 بالمئة خلال الفصلين الأخيرين من العام 2019، في حين انخفض المؤشر في الفترة نفسها من العام 2019 بنسبة 1.91 بالمئة.

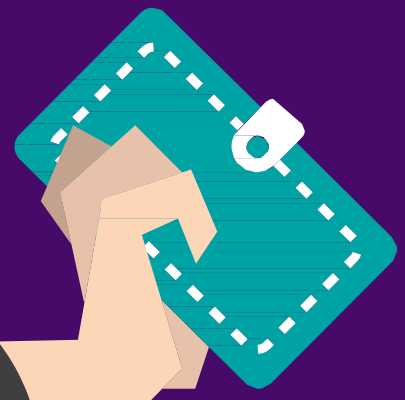
من ناحية أخرى، استطاع سوق تجارة التجزئة في قطر المحافظة على استقرار لما يقارب عامًا كاملاً، ولكن أفضل المجمعات التجارية من حيث الأداء ومعدلات الإشغال المستقرة في قطر بدأت بلمس تداعيات الجائحة على مستوى الإيجارات الفصلية التي انحدرت بنسبة 4.21 بالمئة خلال النصف الأول من العام 2020.

أما بالنسبة إلى المجمعات التجارية ذات معدلات الإشغال الأدنى من 80 بالمئة بما فيها المجمعات المرتقبة، فقد شهدت انخفاضاً ضئيلاً في الإيجارات نسبته 1.52 بالمئة في الفصلين الأولين من العام 2020.

مؤشر كي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية



ملاحظة: يعتمد مؤشر كي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية قيمته من 22 مشروع تطوير منظمًا في قطاع تجارة التجزئة، حيث تُعطى القيمة الترجيحية الأكبر للمجمعات التجارية التي تزيد مستويات الشغور فيها عن 25 بالمئة والمجمعات التجارية المرتقبة التي ستكون مساحتها متاحة للإيجار.



08

مجمعات تجارية منظمة جديدة في قطر
بحلول نهاية العام 2021

29

مجمعًا تجاريًا منظمًا في قطر*

~0.45

مليون متر مربع

العرض الإضافي للمساحات القابلة للإيجار في
أشكال تجارة التجزئة الأخرى بحلول العام 2021

~0.06

مليون متر مربع

العرض الإضافي للمساحات القابلة للإيجار في
مجمعات التجزئة المنظمة بحلول أواخر العام 2020

المصدر : عمليات التقييم والبحوث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي

توزيع المساحات القابلة للإيجار في مجمعات التجزئة المنظمة عبر البلديات



المصدر : عمليات التقييم والبحوث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي



*المجمعات التجارية التي تقمّ مساحات قابلة للإيجار تزيد عن 20,000 متر مربع

نظرًا إلى سيناريو الصحة العامة الذي تشهده قطر في الوقت الراهن، عمدت شركات مثل بروة العقارية ومشيرب العقارية إما إلى إرجاء مدفوعات الإيجار أو إعفاء المحلات التجارية من دفع الإيجارات وغيرها من فواتير الخدمات.

فعلى سبيل المثال، أرجأت بروة العقارية تسديد مدفوعات الإيجار بواقع ثلاثة أشهر اعتبارًا من إبريل، في حين قامت مشيرب العقارية بإعفاء جميع تجار التجزئة ومحلات المأكولات والمشروبات من دفع الإيجارات وفواتير الخدمات اعتبارًا من 15 مارس حتى إشعار آخر.

بدورها، أعلت كئارا جميع المستثمرين وأصحاب المطاعم والمقاهي من الإيجارات وغيرها من الرسوم مثل فواتير الكهرباء والمياه لمدة ثلاثة أشهر اعتبارًا من شهر مارس.

كذلك، قام كل من قطر مول، وخلص مول، وإزدان مول بإعفاء كافة متاجر التجزئة من الإيجارات لمدة ثلاثة أشهر اعتبارًا من شهر مارس لغاية شهر مايو. وعقد قطر مول إلى إرجاء المدفوعات لشهر إضافي سعيًا لمواصلة دعم المستأجرين.

وفي السياق نفسه، منحت دوحة فستيفال سيتي مول الدعم ذاته (إعفاء من الإيجار لثلاثة أشهر) للمستأجرين المؤهلين لمتل هذا الدعم اعتبارًا من إبريل.

من جهتها، تنازلت مؤسسة قطر عن مدفوعات الإيجار الخاصة بالمستأجرين من الشركات الصغيرة والمتوسطة الخارجية لمدة ستة أشهر، بهدف مساعدتهم على التصدي للتحديات الناجمة عن تفشي فيروس كورونا المستجد في مختلف أنحاء العالم.

أعلنت شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري عن إعفاء المستأجرين في المطاعم والمقاهي التابعة لها في منطقة المارينا في مدينة لوسيل من الإيجارات، وكذلك المتاجر التي تواصل تشغيل أعمالها في شارع بروة التجاري (أبو هامور) لثلاثة أشهر اعتبارًا من إبريل.

كما كشفت شركة وقود عن إعفاء جميع مستأجريها من الإيجارات لأشهر إبريل، ومايو، ويونيو.

إلى ذلك، أعلنت إس بي إي، المجموعة الدولية الرائدة في عالم الضيافة، في إطار خططها التوسعية، عن افتتاح الفرع الأول من أصل الفروع الخمسة التي تعتمزم أوامامي برغر إقامتها في الشرق الأوسط، في الدوحة، ليشكل الفرع القطري الموقع الثامن والعشرين لهذه العلامة التجارية. وقد أبرمت أوامامي برجر اتفاقية شراكة مع مختبر الابتكار في قطر لتنفيذ هذا المشروع. وتولت تصميم هذا المطعم، الذي سيفتح أبوابه مؤقتًا كنموذج قائم على "خدمات التوصيل" فقط، شركة إيتربروجيتي للتصميم الداخلي والتجهيز، حيث سيضمّ المطعم مناطق داخلية وخارجية لاستقبال الزوّار تمتد على مساحة 138 مترًا مربعًا.

التعامل مع أزمة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19)

- كان قطاع تجارة التجزئة أحد القطاعات الأكثر تضررًا جراء أزمة فيروس كورونا المستجد بشكل خاص، حيث تمّ إقفال مجمعات التجزئة والمحلات التجارية الأخرى، باستثناء محلات البقالة، والصنيدليات، ومجموعة مختارة من المطاعم والمقاهي التي تقدّم خدمات توصيل المأكولات والوجبات.
- سارعت الجهات الحكومية وشبه الحكومية إلى الإعلان عن إعفاء المستأجرين من دفع الإيجارات في قطاع تجارة التجزئة، بما يشمل المأكولات والمشروبات، لفترة تتراوح بين 3 و6 أشهر، بدءًا من مارس أو إبريل، وطلبت من أصحاب العقارات من القطاع الخاص السير على خطاها.
- في الوقت الذي أعلنت فيه الحكومة أيضًا عن إعفاء المستأجرين من الرسوم المرتبطة بخدمات المرافق العامة سعيًا للتخفيف من أعباء التكاليف التشغيلية، عمد بعض أصحاب العمل في قطاع تجارة التجزئة إلى البدء بتخفيض الأجور وتسريح الموظفين بغية مكافحة التباطؤ الحاصل.
- كشفت الحكومة عن خطة "الرفع التدريجي المحكم للقيود المفروضة في قطر جراء كوفيد-19" المؤلفة من أربع مراحل، حيث تبدأ المرحلة الأولى في الثامن من يونيو وتنطلق المرحلة الأخيرة مطلع سبتمبر وتسمح بإعادة فتح مختلف القطاعات واستئناف أنشطة متنوعة مثل الرحلات الجوية، وخدمات المواصلات العامة المحدودة، والعمليات المحدودة في قطاع المأكولات والمشروبات، على أن يُعاد تدريجيًا رفع القيود عن أنشطة أخرى تشمل التجمعات الكبيرة مثل دور السينما والفعاليات الرياضية.
- كشفت الحكومة عن تطبيق إلزامي لتتبع مخالطي المرضى يُعرف باسم "احتراز"، حيث يتعقب مواقع الأشخاص بواسطة هواتفهم الجوّالة. هذا وقد تجبر العديد من متاجر التجزئة المتسوقين على تنزيل هذا التطبيق للدخول إليها.
- أعادت مجمعات التجزئة فتح أبوابها بصورة جزئية خلال الأسبوع الأخير من شهر يونيو (نهاية النصف الأول من العام)، وتراجعت نسبة الأفراد الذين قصدوا هذه المجمعات بهدف التسوق والترفيه 5 بالمئة مقارنةً بالمستويات المسجلة قبل فرض الحجر المنزلي*، فيما ازدادت النسبة بواقع 20 بالمئة في محلات البقالة والصنيدليات، وفق تقرير "جوجل للتنقل" (Google Mobility). لكن المجمعات التجارية الرئيسية حققت مستويات جيدة في عدد الزوّار، على الرغم من أن بعض المجمعات التجارية من الدرجة الثانية واجهت صعوبات في استقطاب العملاء.
- بدورها، أعادت المحلات في المجمعات التجارية فتح أبوابها في ظلّ اتخاذ تدابير الحماية الكاملة وفرض قيود أخرى بشأن سياسات التبديل، وتجربة الملابس على سبيل المثال؛ لكن من المتوقع أن يتمّ التخفيف من هذه القيود خلال الأشهر القادمة.



*الفترة المرجعية تمتد بين 24 يوليو و4 سبتمبر؛ تشكل المستويات المسجلة قبل فرض الحجر المنزلي الخط الأساس لليوم نفسه من الأسبوع خلال فترة الأسابيع الخمسة الممتدة بين الثالث من يناير والسادس من فبراير من العام 2020.

ملاحظة:

- تختلف الإيجارات الخاصة بمشاريع تطوير مجمعات التجزئة بحسب الحجم، والموقع، وسهولة الوصول إليها، وطول الواجبة، والطابق، ومكانة العلامة التجارية.
- بالنسبة إلى العلامات التجارية الفردية، تقع الإيجارات عند الجانب الأعلى من قيمة الإيجارات.
- قد تختلف إيجارات قاعات الطعام بحسب الحجم أو نوع المطعم.



قطاعا السياحة والضيافة



وصول الزوّار الوافدين وحركة المسافرين

سيكون العام 2020 حافلاً بالتحديات بالنسبة إلى قطاع السياحة في قطر. فقد عرقلت الصدمات الخارجية الناجمة عن جائحة فيروس كورونا المستجد مسار تعافي القطاع السياحي. وكان قطاع السياحة في قطر قد واجه عقبات كبيرة خلال العامين 2017 و2018 نتيجة الحصار؛ لكن التعافي الذي حققه القطاع في العام 2019 كان مذهلاً.

بناءً على المعلومات الصادرة عن جهاز التخطيط والإحصاء، وصل عدد الزوّار الوافدين إلى قطر إلى 0.55 مليون تقريباً خلال النصف الأول من العام 2020، أي أدنى بنحو 48 بالمئة من النسبة المسجلة خلال الفترة نفسها من العام 2019.

خلال الأسبوع الأول من يناير، شهد مطار حمد الدولي توافد أعداد كبيرة وقياسية من المسافرين خلال فترة الذروة ضمن عطلة الشتاء، حيث جرت مناولة مليون مسافر في الأسبوع الأول من العام 2020. لكن، عدد الزوّار الوافدين جواً تلقى صفة مؤلمة خلال النصف الأول من العام 2020 نتيجة الجائحة، وتراجع عدد المسافرين بنحو 56 بالمئة إلى 418,525 بالمقارنة مع 945,640 في النصف الأول من العام 2019. وشكّل الزوّار الوافدين من أوروبا حوالي 41 بالمئة من مجموع الزوّار الوافدين، وأتى المسافرون من دول أخرى في آسيا وأفريقيا في المرتبة الثانية (31 بالمئة)، ومن دول مجلس التعاون الخليجي في المرتبة الثالثة (10 بالمئة).

بحسب جهاز التخطيط والإحصاء، بلغ عدد المسافرين على متن السفن السياحية التي رست في ميناء الدوحة 130,287، ما يمثل زيادة بأكثر من 20 بالمئة مقارنة بالأرقام المسجلة خلال النصف الأول من العام 2019. ولا بدّ من الإشارة إلى أن ميناء الدوحة حقّق رقماً قياسياً مطلع العام الجاري على مستوى عدد المسافرين الوافدين خلال يوم واحد، حيث حملت سفينتان سياحيتان فخماتاً وضخمتان وهما جوهرة البحار (Jewel of the Seas) وكوستا دياديميا (Costa Diadema)، على متنتهما حوالي 10,000 مسافر رسوا في ميناء الدوحة. كما ساهم المسافرون من الأمريكيتين وأوروبا، لا سيّما ألمانيا وإيطاليا والمملكة المتحدة، في الارتفاع الملحوظ في العدد الإجمالي للمسافرين الوافدين إلى قطر.



الزوّار الوافدون إلى قطر (النصف الأول من العام 2020)

~0.55 مليون
▼47.9%*



الزوّار الوافدون إلى قطر

~0.42 مليون
▼55.7%*



الزوّار الوافدون جواً

130,287
▲21.3%*



ركاب السفن السياحية

*المقطّعات الواردة أعلاه تمثّل النصف الأول من العام 2020، في ظلّ تسجيل نمو بالمقارنة مع النصف الأول من العام 2019

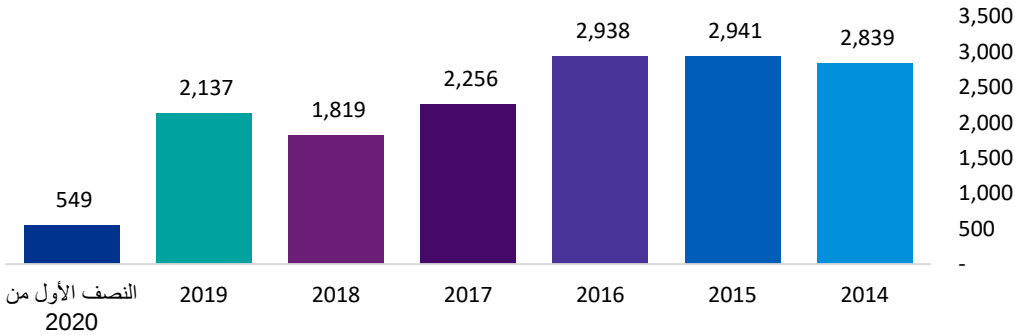
ملاحظة:

إن الزائر هو مسافر يقوم برحلة إلى وجهة رئيسية خارج بيئته الاعتيادية لأقلّ من عام واحد، وذلك لغايات عديدة (مثل الأعمال، أو الترفيه، أو أي غاية شخصية أخرى)، وليس بهدف العمل لدى جهة مقيمة في البلد أو المكان الذي يزوره. يُعتبر الزائر (المحلي، أو إلى الداخل أو إلى الخارج) سائحاً (أو زائر المبيت)، في حال تضمّن مسار رحلته المبيت لليلة واحدة، أو زائراً ليوم واحد (أو مسافراً لفترة قصيرة). المصدر: منظمة السياحة العالمية التابعة للأمم المتحدة

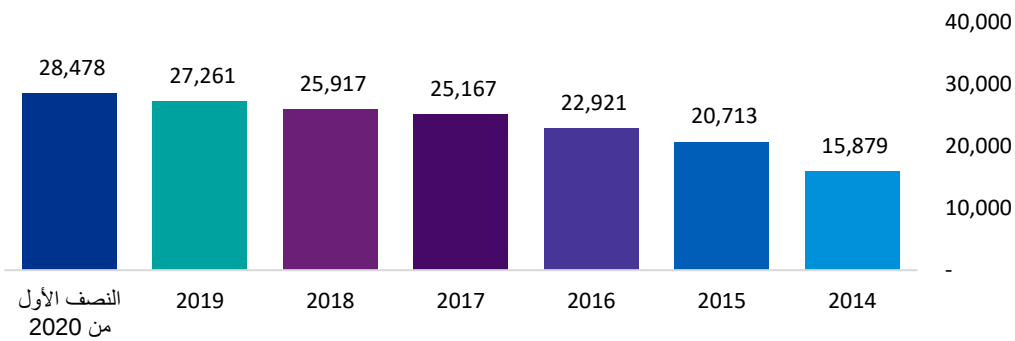


لمحة عن قطاع الضيافة

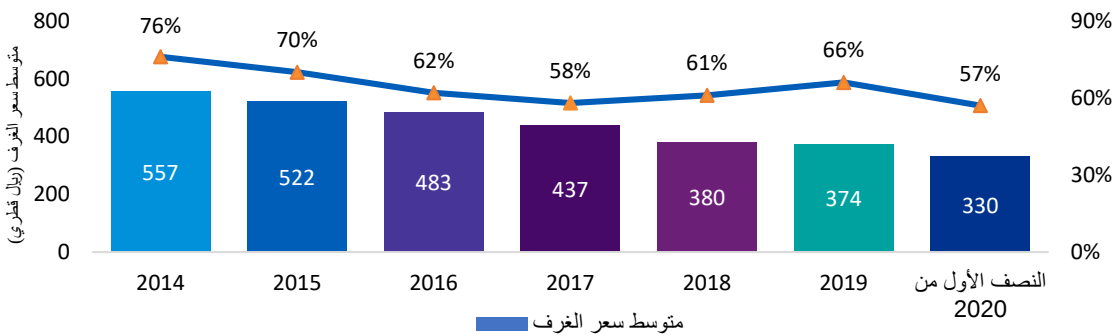
عدد السياح الوافدين إلى قطر (بالآلاف)



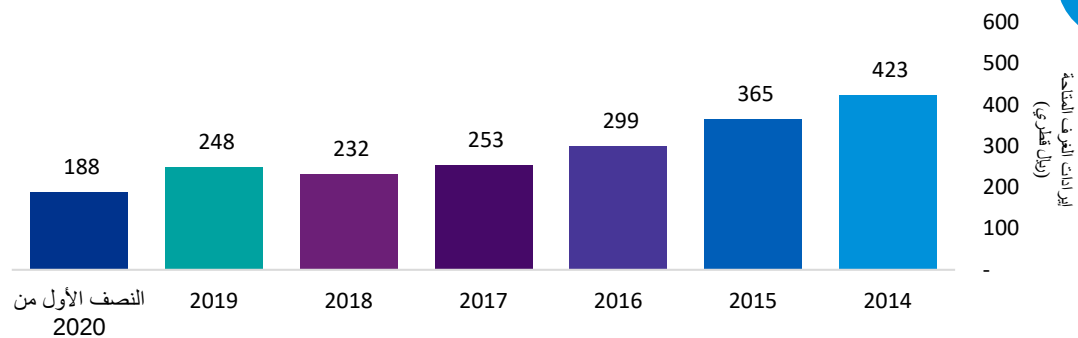
إجمالي عدد غرف الفنادق والشقق الفندقية في قطر



معدل الإشغال ومتوسط سعر الغرف في الفنادق والشقق الفندقية



إيرادات الغرف المتاحة



عرض الفنادق

تمت إضافة حوالي 1,200 غرفة فندقية جديدة خلال النصف الأول من العام 2020، بحسب تقديرنا. وشملت أبرز المشاريع التي تم إنجازها كلاً من هيلتون الدوحة ذا بيرل ريزيدنس، وفندق دوسيت دي تو، على طول طريق سلوى، وإمبريوم ريزيدانس وفندق بولمان في الخليج الغربي. واعتباراً من النصف الأول من العام 2020، وصل العرض المتوفر في قطاع الضيافة في قطر، الذي يشمل الفنادق والشقق الفندقية، إلى حوالي 28,478 غرفة.

العرض المستقبلي

تشير التوقعات إلى أن عرض الفنادق والغرف الفندقية سيصل إلى 30,000 غرفة بحلول نهاية العام 2020. ومن المتوقع أن تضيق قطر حوالي 12,000 غرفة بحلول العام 2022، حيث ستشكل غرف فنادق الخمس نجوم حوالي 48 بالمئة من مجموع العرض المستقبلي. وفي وقت تؤثر فيه جائحة فيروس كورونا المستجد في الوتيرة الإجمالية لأنشطة البناء في مختلف أنحاء قطر، يمكننا أن نرجح تأخراً طفيفاً في عدد المشاريع المنجزة. لكن، في ظل استعداد قطر لاستضافة كأس العالم لكرة القدم في العام 2022، قد يتم التخفيف من حدة هذه التأخيرات على المدى القصير.

تشمل قائمة الفنادق التي يُتوقع أن تفتح أبوابها خلال النصف الثاني من العام 2020 فندق "ذا فيرا سويتس إن آينتش كوليكشن الدوحة" الذي يقع في منطقة الخليج الغربي وسيضيف حوالي 228 غرفة إلى العرض في القطاع الفندقي. من المتوقع أن يزداد عدد الغرف في ذا بلازا الدوحة بإدارة أنانتارا، الذي يقع في أم الغولينية، بنحو 292 غرفة، وسيشمل 118 غرفة للضيوف و174 جناحاً.

في إطار تقديم مفهوم الفنادق العائمة الجديد في قطر، وقّعت قطيفان للمشاريع، الشركة المملوكة لكثارا للضيافة، مذكرة تفاهم في فبراير مع شركة أدمارس للبناء والتجارة وذلك من أجل بناء وتشغيل 16 فندقاً عائماً على شواطئ جزيرة قطيفان الشمالية، لتوفير إقامة للجماهير ضمن قرى المشجعين أثناء مباريات كأس العالم لكرة القدم في العام 2022. وسيتمتع كل فندق بتصميم فريد بطول 72 متراً وعرض 16 متراً، وسيضم 101 غرفة، بالإضافة إلى مطعم ومقهى، وستصل القدرة الاستيعابية الكلية للفنادق العائمة إلى 1,616 نزيلًا.

بدورها، وقّعت الشركة المتحدة للتنمية خلال مارس اتفاقية مع مجموعة فنادق كورنثيا لإدارة وتشغيل فندق كورنثيا الدوحة الذي سيقع ضمن جزيرة جويان في قطر. وسيتم إنشاء الفندق على مساحة 13,000 متر مربع حيث سيضم 110 غرف.

أداء القطاع الفندقي

أعلنت الفنادق والشقق الفندقية في قطر، التي لمست تداعيات جائحة فيروس كورونا المستجد، عن مستويات متدنية غير مسبوقة على مستوى الأداء خلال النصف الأول من العام 2020.

واستناداً إلى البيانات التي نشرها جهاز التخطيط والإحصاء، تراجع معدلات الإشغال في جميع الفنادق والشقق الفندقية إلى 57 بالمئة، ما يمثل انخفاضاً بنحو 16.3 بالمئة عن النصف الأول من العام 2019، علماً بأن فنادق النجمة الواحدة والنجمتين شهدت الهبوط الأقصى الذي ناهزت نسبته 30 بالمئة.

هو متوسط سعر الغرفة بنحو 4.9 بالمئة في مختلف الفنادق والشقق الفندقية، وبلغ 330 ريالاً قطرياً بالمقارنة مع 347 ريالاً في النصف الأول من العام 2019. يُذكر أن الهبوط الأكبر في متوسط سعر الغرفة قد سُجل ضمن فئة فنادق النجمة الواحدة والنجمتين حيث بلغ 16 بالمئة.

أدى تراجع متوسط سعر الغرفة، إلى جانب انخفاض معدل الإشغال الناجم عن العدد المتدني للسياح الوافدين إلى البلاد خلال فترة الجائحة إلى انحدار إيرادات الغرف المتاحة برقم مزدوج. بدورها انحدرت الإيرادات بما يزيد عن 20 بالمئة، من 236 ريالاً خلال النصف الأول من العام 2019 إلى 188 في النصف الأول من العام 2020.

المعاملات الكبرى

لم يتم إبرام سوى معاملة واحدة خلال النصف الأول من العام 2020. وفي هذا الإطار، أعلنت شركة مزاي للتطوير العقاري عن بيع فندق لكسينغتون جلوريا، المملوك لإحدى الوحدات التابعة لها، مقابل 115 مليون ريال قطري.

ويضم الفندق 169 غرفة، ويقع ضمن بلدية الدوحة في موقع مطل على الكورنيش.

▼ 4.9%

متوسط سعر
الغرف

▼ 16.3%

الإشغال

20.3%

إيرادات الغرف
المتاحة



*تشير المقتطفات الواردة أعلاه إلى التبدل الحاصل خلال النصف الأول من العام 2020 مقارنة بالنصف الأول من العام 2019. المصدر: المجلس الوطني للسياحة في قطر، وجهاز التخطيط والإحصاء، وعمليات التقييم والبحوث الخاصة بالسوق من شركة كي بي إم جي



التعامل مع أزمة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19)

- شكل قطاع الضيافة أحد القطاعات الأكثر تضررًا مع إقبال تام بوجه الأنشطة السياحية، إلا أنه كان سابقًا في مديد العون للتعامل مع أزمة فيروس كورونا المستجد في الدولة.
- مدت العديد من الفنادق الرائدة في البلاد يد العون عبر تقديم غرف لغرض الحجر الصحي، وتحويلها إلى أجنحة مخصصة للعزل. ويستطيع المسافرون المؤهلون للسفر إلى خارج قطر حجز إحدى باقات "الترحيب في المنزل" في فنادق الحجر الصحي المعتمدة لما بين 7 و14 يومًا. وتشمل قائمة الفنادق التي جرى اختيارها لحالات الحجر الصحي حاليًا كلاً من فندق تايم راکو، وفندق دوسيت الدوحة، والفندق والنادي الصحي ذا وستين الدوحة، وفندق جراند ريجال، وفندق ميلينيوم سنترال الدوحة، وفندق كنجزبيت الدوحة التابع لفنادق ميلينيوم.
- كما أبرمت وزارة الصحة العامة اتفاقية شراكة مع نزل مكينس لإعداد وتأثيث منشأة مخصصة للحجر الصحي من أجل السماح للعمال المنزليين، والعمال المشمولين بنظام كفالة الشركات، وغيرهم من الموظفين بالعودة إلى قطر، واستكمال فترة الحجر الصحي الإلزامية لمدة 14 يومًا. ويمكن القيام بالحجوزات عن طريق القطرية للقطرات بالتعاون مع "اكتشف قطر".
- أعلنت الحكومة عن خطة "الرفع التدريجي المحكم للقيود المفروضة في قطر جراء كوفيد-19" المؤلفة من أربع مراحل، حيث تبدأ المرحلة الأولى في الثامن من يونيو. وتشمل المرحلة الثالثة من الخطة حصرًا إلزاميًا لمدة تتراوح بين 7 و14 يومًا في أحد الفنادق المعتمدة للحجر الصحي لكل شخص يدخل دولة قطر، ويمكن حجز إحدى باقات الحجر الصحي من خلال الموقع الإلكتروني لـ "اكتشف قطر".
- من المرجح أن تنطلق المرحلة الرابعة بحلول سبتمبر وتشمل المزيد من الرحلات الجوية إلى داخل البلاد إلى جانب الرحلات على متن السفن السياحية، كما ستسمح باستخدام خدمات المواصلات العامة المحدودة، وتشغيل منافذ المأكولات والمشروبات، كما ستفسح المجال أمام "التجمعات والأحداث الرياضية" مثل دور السينما والفعاليات الرياضية التي تشمل أعدادًا كبيرة من الحشود. ومن المتوقع أن تساهم هذه الخطوة في رفع معدلات التشغيل الإجمالية بشكل طفيف خلال النصف الثاني من العام 2020، لكن من المستبعد أن نشهد أي تعافٍ قبل الاستئناف الكامل للأنشطة السياحية.



تقديم القيمة في مختلف أنحاء قطر

نحن نؤمن في كي بي إم جي بالإقدام على المبادرات ذات الجودة التي تساعد في بناء ثقة الناس وتعزيز الإيمان في القطاع ككل. ونحن نسعى، من خلال التحديثات المستمرة التي نقدمها حول السوق، إلى تعزيز شفافية القطاع، وتمكين أصحاب المصلحة من اتخاذ قرارات مستنيرة بشكل أكبر.

التقارير البحثية



تقدّم تقاريرنا البحثية بعنوان "معطيات السوق العقاري" نظرة معمّقة إلى السوق العقاري في قطر. ونحن نقدّم تحديثات نصف سنوية وسنوية بشأن أداء القطاع العقاري في قطر.



التقرير الشهري



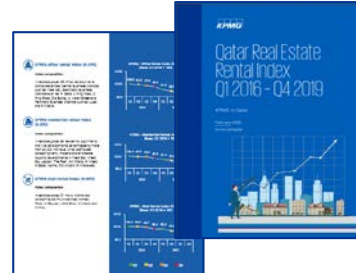
لقد أطلقنا التقرير الشهري بعنوان "KPMG Monthly News Pulse" الذي يتناول كافة المستجدات والتطورات التي يشهدها قطاع العقارات. ويتم إرسال هذا التقرير إلى أكثر من 500 قارئ وهم بمعظمهم رؤساء تنفيذيون، ورؤساء ماليون تنفيذيون، ومديرون في مجال التطوير، وغيرهم من المسؤولين، في الشركات الرائدة في قطر.



مؤشر استئجار العقارات الصادر عن شركة كي بي إم جي



يؤكد إطلاق مؤشر استئجار العقارات الصادر عن شركة كي بي إم جي على ريادتنا في قطاع العقارات. ويجري تحديث المؤشر على أساس نصف سنوي، ويجري تعميمه على جميع أصحاب المصلحة في القطاع.



الظهور في الإعلام



إن الفريق يظهر باستمرار في المنشورات الرائدة على المستويين الدولي والوطني في مختلف أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي. ويندرج تقديم وجهات نظرنا بشأن اتجاهات الأسواق الحالية وإبقاء جميع الأشخاص مطلعين على ما يجري في السوق، ضمن المساعي الرامية إلى تعزيز شفافية السوق.



نبذة عن شركة كي بي إم جي في قطر

تتواجد شركة كي بي إم جي في دولة قطر منذ 40 عامًا. تأسست في العام 1978 وأضحت اليوم واحدة من أهم وأكبر شركات الخدمات المهنية في الدولة. وتشتمل الشركة على أكثر من 300 موظف مهني تحت إشراف 10 شركاء متمركزين في قطر. كما أننا نوظف أفضل الكوادر البشرية وأبرزها من حول العالم، وتتطوي عائلة كي بي إم جي حاليًا على أكثر من 30 جنسية مختلفة.

تشمل تخصصاتنا القطاعية ما يلي:

- الحكومة
- الطاقة والموارد الطبيعية
- الخدمات المالية
- الإعلام والاتصالات والتكنولوجيا
- البناء والتشييد والبنية التحتية والعقارات
- الشركات العائلية والشركات الصغيرة والمتوسطة

في عالم باتت تشكّل فيه التغيّرات السريعة والاضطرابات غير المسبوقة الواقع الجديد، نعمل على بث الثقة وتمكين التغيير في كلّ خطوة نقدم عليها.

التخصص بحسب القطاعات في دولة قطر

يهدف تعزيز الخدمات التي نقدّمها، بتخصص العديد من المستشارين لدينا في ميدان أو قطاع معيّن. وتجدر الإشارة إلى أن كي بي إم جي هي من أولى "الشركات المحاسبية الأربع الكبرى" التي تؤسس شبكات علمية متخصصة بحسب القطاع، ما يساعدنا على تزويد عملائنا بروية قائمة على المعلومات الموثوقة في ما يتعلّق بأخر التوجّهات والمسائل التي تؤثر على أعمالهم. تضم عائلة كي بي إم جي في قطر مهنيين متخصصين في أبرز قطاعات الدولة، وهم جميعًا أعضاء فاعلين في شبكتنا العالمية.

تنتمي شركة كي بي إم جي في قطر إلى شبكة من الشركات الأعضاء المستقلة تابعة لشركة كي بي إم جي الدولية.

تعمل شبكة شركات كي بي إم جي في 147 دولة، وتضمّ معًا أكثر من 219,000 شخص، لتلبية احتياجات الشركات، والحكومات، ووكالات القطاع العام، والمنظمات غير الحكومية، واحتياجات أسواق رأس المال من خلال أقسام التدقيق والضمان التابعة للشركات الأعضاء في الشبكة. إن شركة كي بي إم جي تلتزم بتقديم الجودة والخدمات المتميّزة في كافة المجالات، حيث نقدّم لعملائنا أفضل ما لدينا من خدمات ونسعى إلى كسب ثقة الجمهور من خلال إجراءاتنا وسلوكنا على المستويين المهني والشخصي.

إننا ملتزمون في كي بي إم جي بتحقيق الجودة والامتثال في مختلف شركات شبكتنا العالمية، وشغوفون بنجاح عملائنا ونسعى دائمًا إلى خدمة عملائنا وتحسين المجتمعات التي نزاوّل فيها شركتنا أعمالها.

التدقيق

الضرائب

الاستشارات

147

تعمل شبكة شركات كي بي إم جي في 147 دولة

+300

موظف في دولة قطر

+40

سنة من العمل مع أهم الشركات والمؤسسات القطرية المرموقة

تواصلوا معنا

فينكاتش كريشنا سوامي

شريك،

رئيس قسم الاستشارات

هاتف: +974 4457 6541

البريد الإلكتروني: kvenkatesh@kpmg.com



أنوراج جوبتا

مدير،

رئيس قسم الاستشارات الخاصة بالاستراتيجيات والعقارات

هاتف: +974 4457 6438

البريد الإلكتروني: aagupta@kpmg.com



ساياتان باندي

مدير مساعد، قسم الاستشارات

رئيس - البنية التحتية، والتمويل، وعمليات التقييم الخاصة بالعقارات

هاتف: +974 4457 6445

البريد الإلكتروني: sayantanpande@kpmg.com



بحوث السوق والمحتوى

سيدانت فرنيكار

مستشار مساعد،

الاستشارات

هاتف: +974 4457 6417

البريد الإلكتروني: svereneker@kpmg.com



ريشو جوبتا

مستشار،

الاستشارات

هاتف: +974 4457 6487

البريد الإلكتروني: guptar@kpmg.com



فاطمة رحيمي

محلة،

الاستشارات

هاتف: +974 4457 6449

البريد الإلكتروني:

frhimi@kpmg.com



home.kpmg/qa



إن المعلومات الواردة في هذا العرض هي ذات طبيعة عامة ولا تهدف إلى معالجة الظروف الخاصة بأي فرد أو مؤسسة محددة. وعلى الرغم من سعينا الدؤوب إلى تقديم معلومات دقيقة وأنية، إلا أنه لا يمكننا توفير أي ضمانات لجهة دقة هذه المعلومات اعتباراً من تاريخ استلامها أو دقتها بصورة مستمرة في المستقبل. ويتعين عدم الاعتماد على مثل هذه المعلومات من دون الحصول على الاستشارة المهنية الملائمة بعد إجراء دراسة شاملة للحالة المعينة.

© 2020 إن شركة كي بي إم جي المحدودة هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة لدى هيئة مركز قطر للمال، وهي شركة عضو من الشركات الأعضاء المستقلة في شبكة كي بي إم جي التابعة لشركة كي بي إم جي التعاونية الدولية ("كي بي إم جي الدولية")، وهي شركة سويسرية. جميع الحقوق محفوظة. يتخلل اسم شركة كي بي إم جي وشعارها علامات تجارية مسجلة لشركة كي بي إم جي الدولية.

تتأثر الطباعة في دولة قطر.