

التقرير النصف السنوي لقطاع العقار ات بقطر

المقدرة الاقتنائية هي السمة الرئيسية لسوق العقارات في قطر

يونيو – ديسمبر 2019

أبريل 2020

home.kpmg/qa

العناوين الرئيسية





وفقا لمؤشركي بي أم جي لتأجير المكاتب في عام 2019

تظل طروف السوق لصالح المستأجرين مع مالكي العقارات الذين يقدمون مرونة في معدلات الإيجار وشروط الإيجار للاحتفاظ القائمة وجذب المستأجرين الجدد





مؤشر كي بي أم جي للإيجار السكني في عام 2019

بعد ما يقرب من ثلاث سنوات من التراجع ، تظهر الإيجار ات السكنية بعض علامات الاستقرار. شهد متوسط إيجارات العقارات السكنية في قطر انخفاضا بنحو 8.5 بالمئة في 2019.



الإير ادات لكل غرفة متاحة في 2019

غطت الزيادة في عدد السائحين الوافدين الانخفاض الهامشي في معدل العائد السنوي المنسوب مما أدى إلى زيادة بنسبة 7 بالمائة في الإير ادات لكل غرفة متاحة بمتوسط 248 ريال قطري ، عبر الفنادق والشقق الفندقية.





مؤشركي بي أم جي لإيجار المجمعات التجارية في عام 2019

أصبحت السوق أكثر ملاءمة للمستأجرين ، فقد أصبح بانعو التجزئة قادرين على إعادة التفاوض بشأن الإيجارات بشروط مواتية ويواصل الملاك تقديم حوافز للاحتفاظ بالمستأجرين.

بالمستأجرين. كما بدأ بعض مشغلي النجز ئة في مشاركة تكاليف التشغيل من خلال تقديم مساهمات رأسمالية للتجهيز.

قطاع المكاتب التجارية



اعتبارًا من نهاية عام 2019 ، يُقدر إجمالي الإمدادات المكتبية القابلة للتأجير في قطر بحوالي 5.0 مليون متر مربع ، يقع 50٪ منها تقريبًا تحت فئة الدرجة "Α".

كان عرض المساحات المكتبية أقل من المتوقع خلال عام 2019 ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى التأخير في تشييد مختلف مشاريع المكاتب في مرسى لوسيل منطقة فوكس هيلز.

بالإضافة إلى ذلك ، تم التخطيط لحوالي 1.0 مليون متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة بحلول نهاية عام 2021 ، بشكل أساسي في منطقة مارينا وفوكس هيلز والخليج الغربي.

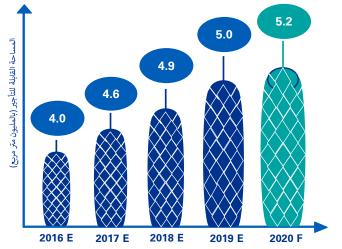
في الربعين الأولين من عام 2019 ، ارتفعت معدلات الشواغر في جميع المناطق التجارية الرئيسية في قطر. شهد الربع الثالث والربع الرابع من عام 2019 انخفاضًا تراكميًا بنسبة 3.4 في المائة على مؤشر الإيجار مقارنة بنسبة 2 في المائة خلال الربعين الأولين من عام

أدى العرض المتزايد من المساحات المكتبية التجارية إلى جانب ضعف الطلب إلى انخفاض الإيجارات بنحو 30 في المائة منذ عام 2016. ومع ذلك ، فإن المبادرات الحكومية لتوسيع القطاع الخاص وإدخال ملكية أجنبية بنسبة 100 في المائة يمكن أن تساعد في تخفيف هذا التباطؤ على المدى الطويل.

تشهد مشاريع الانشاء ، وخاصة الأجنحة الصغيرة والمساحات المكتبية المخدومة المتوفرة في الأبراج مثل البنك التجاري بلازا وبرج الدوحة، وما إلى ذلك ، اتجاهًا صعوديًا طفيفًا في الطلب حيث أصبحت أكثر بأسعار معقولة ويمكن رؤية العديد من الشركات تنتقل بحثًا عن

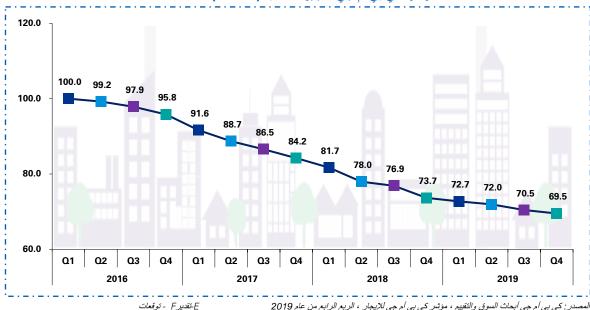
لا تزال ظروف السوق لصالح المستأجرين، حيث يقدم أصحاب العقارات مرونة في أسعار الإيجار وشروط الإيجار للاحتفاظ بالمستأجرين الحاليين وجذب المستأجرين الجدد "

العرض الحالى المقدر والعرض المستقبلي (2020F-2016E)



المصدر: كي بي أم جي أبحاث السوق والتقبيم

مؤشر كي بي أم جي لتأجير المكاتب (K-ORI)



المصدر: كي بي أم جي أبحاث السوق والتقبيم ، مؤشر كي بي أم جي للإيجار ، الربع الرابع من عام 2019

منطقة الأعمال المركزية

تتكون مناطق الأعمال المركزية في قطر من الخليج الغربي ، الذي يقع في الغالب في موقع مكتب من الدرجة الأولى وآخر الوافدين ، منطقة مارينا ومشيرب وسط الدوحة (MDD). من بينها ، بدأت MDD نشاط التأجير مؤخرا.

اعتبارًا من نهاية عام 2019 ، تم الانتهاء من معظم أبراج المكاتب في الخليج الغربي. ويقدر إجمالي المخزون المكتبي في الخليج الغربي بأكثر من 1.6 مليون متر مربع. وسيؤدي العرض المستقبلي على شكل أبراج كورنيش بارك ، وقطر للبترول ، وبرجين توأمين وبرج برج المانع إلى زيادة إجمالي العرض في المنطقة إلى أكثر من 1.85 مليون متر مربع بحلول عام 2021.

يبلغ متوسط معدل الإشغال عبر سوق الخليج الغربي الصغير 58 بالمائة. يتراوح متوسط إيجار المكاتب في سوق الخليج الغربي الصغير من 95 إلى 110 ريال قطري لكل متر مربع شهريًا للوحدات الأكبر و 120 إلى 145 ريال قطري لكل متر مربع شهريًا للوحدات الأصغر.

أحدث سوق صغير لدخول منطقة الأعمال المركزية ، منطقة مارينا لوسيل تتكون من 67 قطعة أرض للمكاتب التجارية والتطورات متعددة الاستخدامات ، منها 15 مشروعًا تجاريًا للمكاتب التجارية بشكل رئيسي تم اتمامها منها مارينا توين تاورز ، كتارا للضيافة ، برج سينديان وبرج الخليجي. ويقدر إجمالي المخزون المكتبي في منطقة مارينا بأكثر من 0.32 مليون متر مربع بمتوسط إشغال يتراوح بين 40 إلى 45 في المائة ومتوسط الإيجارات التي تطلب الإيجارات في نطاق 90 ريال قطري إلى 100 ريال قطري لكل متر مربع شهريًا. من المتوقع أن يظهر حوالي 0.26 مليون متر مربع من إمدادات المكاتب الجديدة عبر الإنترنت بحلول عام 2021.

تم الانتهاء، من مشروع مشيرب داون تاون الدوحة بنسبة أكثر من 90 في المائة ، ومن المتوقع أن يكون جاهزًا في عام 2020. ويضم المشروع حوالي 17 مبنى تجاريًا تضيف ما يصل إلى 193000 متر مربع من المساحات المكتبية التجارية مع الإيجارات الشهرية التي تتراوح قيمتها من 125 ريال قطري إلى 150 ريال قطري لكل متر مربع شهريًا.



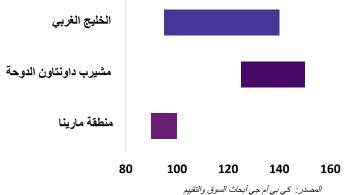


الخليج الغربي



ريال قطري للمتر المربع الواحد

متوسط الإيجارات لمناطق الأعمال المركزية (ريال قطري لكل متر مربع شهريًا)





مناطق الأعمال الثانوية

شهدت مناطق التجارية الثانوية في قطر ، والتي تشمل الطريق الدائري الثاني ، الطريق الدائري الثالث ، السد ، السلطة القديمة ، فريج بن محمود ، المنصورة ، المنتزه وطريق سلوى ، زيادة في العرض بنحو 30،000 متر مربع ، أغلبها في شكل مباني متعددة المستأجرين التي تقدم مساحات مكتبية لأحجام الوحدات الصغيرة والمتوسطة ، إلى جانب خيار تأجير المباني بأكملها.

اعتبارًا من نهاية عام 2019 ، بلغ متوسط مستويات الإشغال في مناطق الأعمال الثانوية 60٪.

استمرارًا لهذا الاتجاه ، أثر الانخفاض العام في الإيجارات في منطقة الأعمال المركزية على الطلب على المساحات المكتبية في المناطق التجارية الثانوية. ومع ذلك ، كان هناك اتجاه صعودي طفيف في الاستيعاب خاصة من قبل الشركات المحلية واللاعيين الصعغار الذين اختاروا المساحات المكتبية في هذه المناطق. تشهد التطورات التي تقدم مكونات متعددة الاستخدامات زيادة كبيرة في عدد مقدمي خدمات الصحة واللياقة البدنية ومراكز التسوق التي تستأجر مساحات كبيرة بشكل عام.

شهدت الإيجارات في هذه المناطق انخفاضًا بنسبة 8٪ تقريبًا بين 2018 و 2019 ، ومن المتوقع أن تحافظ على هذا الاتجاه على المدى القصير إلى المتوسط.

وفقًا لأبحاثنا ، تعكس غالبية معاملات التأجير الأخيرة للمكاتب الإيجارات الشهرية من 70 ريال قطري إلى 110 ريال قطري لكل متر مربع شهريًا ، جنبًا إلى جنب مع حوافز جذابة لفترات بدون إيجار تتراوح بين 3 إلى 6 أو 8 إلى 12 شهرًا بالإضافة إلى عمليات التجهيز ، عادة لالتزامات مساحة كبيرة وفترات إيجار أطول.



متوسط الإشغال عبر منطقة الأعمال الثانوية

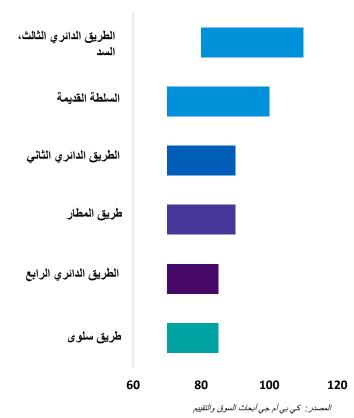
70 - 110

ريال قطري للمتر المربع الواحد



متوسط الايجارات الشهرية لمنطقة الأعمال الثانوية

متوسط الإيجارات لمناطق الأعمال الثانوية (ريال قطري لكل متر مربع شهريًا)





مناطق الأعمال الطرفية

شهدت الوكرة ، الذي يعد في الغالب موقعًا للمكتب التجاري من الدرجة ب، والذي يوفر مزيجًا من مساحات المكاتب التجارية والمفوضية لألواح الأرضيات الصغيرة ، انخفاضًا في إجمالي الإيجارات بنحو 5 في المائة خلال عام 2019. طلب الإيجارات في نطاق 65 ريال قطري إلى 80 ريال قطري لكل متر مربع في الشهر مع نسبة إشغال إجمالية تقدر بـ 70 بالمائة.

النشاط الحالي

الأنشطة التجارية المتنوعة المسموح بها في الأبراج الإدارية في الخليج الغربي ، تم منح المباني الإذن بإضافة أنشطة تجارية جديدة مثل المراكز الطبية والكليات ودور الحضانة والمراكز الثقافية والنوادي الصحية.

في أحدث التطورات ، أطلقت شركة إزدان العقارية حملة ترويجية جديدة تقدم إيجارًا مجانيًا لمدة 15 شهرًا على 500 وحدة تجارية في واحة إزدان بالوكير ، وتستهدف في المقام الأول الشركات الصغيرة والمتوسطة في قطر.

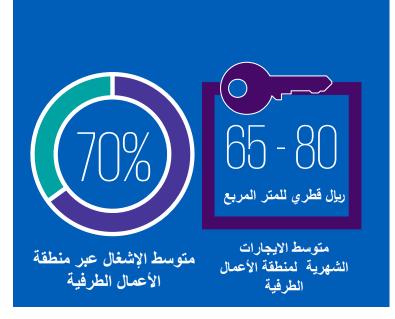
على صعيد التأجير ، أصبح المبنى التجاري على طول الطريق الدائري الثاني ، الذي كانت تحتله سابقًا شركة قطر للبترول ، المقر الجديد لبلدية الدوحة.

أهم المعاملات

شهدت لوسيل بيع برج مكاتب تجارية قيد الإنشاء مقابل 35 مليون ريال قطري. تم بناء المبنى على مساحة 5400 متر مربع.

شهدت نجمة مبنى إداري تجاري مبني على قطعة أرض مساحتها 320 متر مربع، وبيع مقابل 6.5 مليون ريال قطري تقريبًا.

شيد بالغنيم القديم مبنى مكاتب تجاري على مساحة 200 متر مربع وبيع مقابل 4.8 مليون ريال قطري تقريبًا.



التغير في متوسط الإشغال	التغير في متوسط طلب الإيجارات	
(2019-2018)	(2019-2018)	
8%	10%	منطقة الأعمال المركزية
		منطقه الإحمال المردرية
5%	8%	منطقة الأعمال الثانوية
3%	5%	منطقة الأعمال الطرفية
		مستعد الإحدال الطريب

المصدر: كي بي أم جي أبحاث السوق والتقييم

تأثير مترو السكك الحديدية

عملت السكك الحديدية المترو في قطر بشكل جيد لصالح قطاع المكاتب التجارية ، وخاصة المواقع التي تستفيد من الاتصال المباشر بالمترو. وقد لوحظ أن تطورات المكاتب التجارية على طول نظام النقل بالسكك الحديدية الحالي والمحتملة أصبحت تحظى بشعبية متزايدة خاصة مع المحتلين الجدد وكذلك المستثمرين. بالمضي قدمًا نتوقع اتجاهًا تصاعديا طفيفًا في الطلب وكذلك الإيجارات للتطورات القريبة من محطة المترو.



القطاع



العرض السكني

اعتبارًا من نهاية عام 2019 ، يقدر إجمالي المخزون السكني في قطر بحوالي 331000 وحدة ، تم إضافة ما يقرب من 20000 وحدة في عام 2019 ، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 25 في المائة في إجمالي عدد الوحدات السكنية المسلمة في عام 2018.

وفقًا لتقديراتنا ، من المتوقع أن تضيف قطر 18000 وحدة أخرى بحلول نهاية عام 2020 ، ليصل العدد الإجمالي للوحدات السكنية إلى حوالي 349000 وحدة. تأتي غالبية العرض على شكل شقق سكنية تتركز في لوسيل واللؤلؤ والوكرة.

النشاط الحالي

أعانت مشاريع قطيفان عن منح قطع أراضي سكنية وتجارية (فيلات وأبراج) في المرحلة الأولى للمستثمرين. تقع جزيرة قطيفان الشمالية قبالة مدينة لوسيل وتتميز بسبعة شواطئ وتبلغ مساحة الجزيرة حوالي 1.3 مليون متر مربع منها 830.000 متر مربع من مناطق ترفيهية.

أعلنت شركة الديار القطرية في النصف الثاني من عام 2019 عن الطلاق علامتها التجارية الجديدة "لوسيل داون تاون" في سيتي سكيب قطر 2019 ، وسيتكون وسط المدينة من ثلاث مناطق رئيسية هي بلازا ، وبوليفارد ، وسيف لوسيل.

افتتحت وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية مشروع وقف على 10 فلل سكنية بحزم المرخية بقيمة 12.3 مليون ريال. تحتوي الفلل العشرة على ثلاثة طوابق لكل منها ، إجمالي 60 غرفة نوم بمساحة تصل إلى 1،225 متر مربع لكل منها.

اتبعت إيجارات العقارات السكنية اتجاهاً مماثلاً لقطاع المكاتب التجارية، حيث شهدت انخفاضاً بنسبة 28 في المائة تقريباً منذ عام 2016 "

على الجبهة السكنية ذات العلامة التجارية ، افتتحت شركة الأصمخ العقارية بار اماونت ريزيدنسز الدوحة في اللؤلؤة قطر. يتكون أول برج سكني مستوحى من هوليوود من 196 وحدة من وحدات سكنية فاخرة بغرفة نوم واحدة و غرفتي نوم وثلاث غرف نوم ، مع عناصر مميزة من Paramount Hotel & Resorts.

من المتوقع أن يتم افتتاح روزوود الدوحة وروزوود ريزدنسيز الدوحة في مدينة لوسيل بحلول عام 2022. وسيتألف فندق روزوود الدوحة وروزوود ريزيدنسز الدوحة في برجين مذهلين من فندق فخم للغاية يضم 185 غرفة وجناحًا و 173 شقة فندقية للإقامة لفترة أطول. و 300 مسكن متاح للشراء.

سوق قطر السكنى (المخزون الحالى والعرض المستقبلي) 2020F-2016E



المصدر: كي بي أم جي أبحاث السوق والتقييم

E-تقدير F - توقعات

على صعيد الإسكان الميسور التكلفة ، تقوم وصيف بترقيع عقود لاستئجار وحدات سكنية منخفضة التكلفة في مدينة بروة العمالية الواقعة على طريق سلوى ، أحد أكبر مشاريع إسكان العمال في قطر. يشمل المستأجرون الرئيسيون الشركات القطرية الكبرى مثل البندري للهندسة والمقاولات ومجموعة الخيرين. سيستوعب هذا المشروع المكون من ثلاث مراحل أكثر من 100.000 عامل ، وسيشمل أكثر من 3100 فيلا سكنية بالإضافة إلى مرافق تجارية وادارية متكاملة تتكون من هايبر ماركت على مساحة إجمالية تبلغ وادارية متكاملة تتكون من هايبر ماركت على مساحة إجمالية تبلغ و 200 متر مربع ، و 4 مبنيين من طابقين تحتوي على أكثر من 90 متجرًا ومكاتب وعيادات.

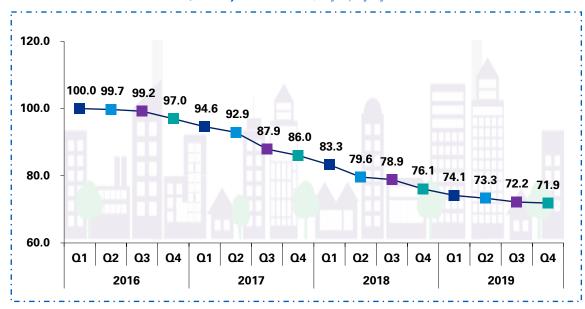
أداء القطاع السكني

بعد ما يقرب من ثلاث سنوات من التراجع ، بدأت الإيجارات السكنية تظهر علامات على الاستقرار. شهد الربع الثالث والربع الرابع من عام 2019 انخفاضًا هامشيًا بنسبة 2 في المائة في مؤشر الإيجار مقارنة بـ 3.6 في المائة خلال الربعين الأوليين من عام 2019. وفي المتوسط ، انخفض السوق الإجمالي في عام 2019 بنحو 8.5 في المائة تقريبًا مقارنة بعام 2018.

ومن المثير للاهتمام أن سوق الإسكان الذي يلبي بشكل أساسي الطلب على المساكن الراقية ، مثل الخليج الغربي ، اللؤلؤة ، الخليج الغربي ، اللياع وأبو الخليج الغربي ، البياع وأبو هامور ، شهد انخفاضًا أكبر في إجمالي الطلب للإيجارات بنسبة تتراوح بين 10 و 13 بالمائة تقريبًا بين 2018 و 2019. وقد ساعد ذلك في تحسين الإشغال العام في هذه المواقع حيث يمكن رؤية العديد من السكان ينتقلون إلى جودة أعلى وتطورات سكنية أفضل في مواقع بأسعار معقولة.

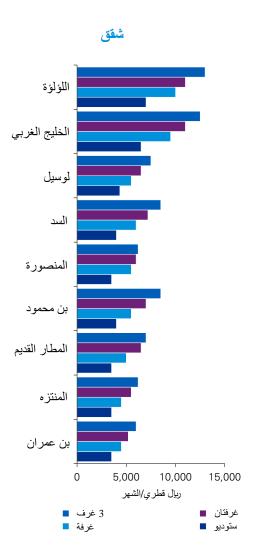
شهد طلب الإيجارات اجيوب الإسكان المتوسطة الدخل الشعبية ، وهي الهلال ، والمطار القديم ، والمنصورة ، والمنتزة ، ونجمة ، وأم غويلينا ، والقطيفية انخفاضًا عامًا بنسبة 8 إلى 12 بالمائة تقريبًا طوال عام 2019 ، وهي الآن تظهر علامات على الاستقرار. شهدت مواقع الإسكان الميسور التكلفة التي تلبي بشكل أساسي قطاعات الإسكان منخفضة إلى متوسطة الدخل مثل الوكرة ، معيذر ، العزيزية والمناطق القريبة من المنطقة الصناعية انخفاضًا في الإيجارات بنسبة 8-10 في المائة مع زيادة معدلات الشغور طوال عام 2019.

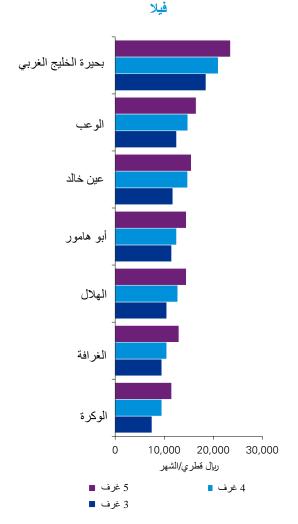
مؤشر كى بى أم جى للإيجارات السكنية (K-RRI)



المصدر : كي بي أم جي أبحاث السوق وتقييمها ، مؤشر تأجير كي بي أم جي ، الربع الرابع 2019







المصدر: كي بي أم جي أبحاث السوق والتقييم

المعاملات الرئيسية

في النصف الثاني من عام 2019 ، ظل النشاط العام للمعاملات منخفضًا ، ومع ذلك ، تم الإبلاغ عن عدد من المعاملات ذات القيمة العالية. تم بيع برج سكني مبني على قطعة أرض تبلغ مساحتها حوالي 8.650 متر مربع ، ويضم 270-280 وحدة في فيفا بحرية ، لؤلؤة قطر مقابل 200 مليون ريال قطري.

تم أيضا بيع بناء برج سكني آخر على مساحة أرض تبلغ حوالي 650،50 متر مربع ، ويقدم 260 - 270 وحدة في بورتو أرابيا ، لؤلؤة قطر مقابل 524 مليون ريال قطري.

شهد الناصر مجمعًا سكنيًا يتألف من 6 مباني مبنية على قطعة أرض تبلغ مساحتها حوالي 1660 10 مترًا مربعًا ، حيث تم بيع 190-200 وحدة مقابل 239 مليون ريال قطري.

مبنى سكني قيد الإنشاء مبني على قطعة أرض مساحتها 1،075 متر مربع بيع مقابل 171 مليون ريال قطري في لوسيل.

تأثير مترو السكك الحديدية

تأثير مترو على العقارات السكنية على طول ممرها هائلة. إن تخفيض تكاليف النتقل والراحة يجذب السكان إلى مناطق أقرب إلى المترو. شهدت الكثافة السكانية للمناطق السكنية المجاورة اتجاها صعوديًا طفيفًا بعد إطلاق مترو بسبب القرب المفضل ، جنبًا إلى جنب مع زيادة الطلب على متاجر التجزئة والمكاتب. وعلى مدى الأشهر الستة الماضية، لاحظنا زيادة مستويات الاستيعاب في المنشاءات التي تقع على مقربة من محطات المترو. على المدى المتوسط، نتوقع أن ترتفع الإيجارات السكنية مع اقتراب عدد أكبر من السكان من المترو للاستفادة من النقل الاسرع والأرخص ، ومع تعزيز خدمات التغذية ، فإن هذا التأثير سيتضخم إلى دائرة نصف قطرها 2-2 كم من محطات المترو.

قطاع التجرئة



العرض في قطاع التجزئة

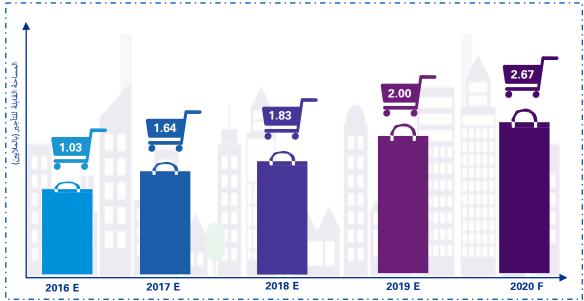
تمت إضافة ما يقرب من 172000 متر مربع من منطقة التجزئة القابلة للتأجير المنظمة خلال عام 2019. وشمل إتمام مركز التسوق المنظم الرئيسي في النصف الثاني من عام 2019 مركز ودان مول الذي يوفر ما يقرب من 26000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير في مسيعيد وذا غاليريا مضيفًا حوالي 43000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير في مشيرب داون تاون ، وبذلك يصبح إجمالي مخزون التجزئة (مول منظم) إلى حوالي 2.0 مليون متر مربع.

واستشرافا للمستقبل ، من المتوقع أن تتجاوز عرض التجزئة 2.7 مليون متر مربع بحلول نهاية عام 2020 ، بسبب مشاريع مثل الدوحة مول في أبو هامور وذا بلاس فاندوم في لوسيل. في حين تهيمن المراكز التجارية الضخمة على العرض المتوقع ، يمكننا توقع بعض التأخير أو انخفاض في حجم هذه المشاريع ، مما يؤدي إلى انخفاض كبير في المستوى الفعلي للإنجاز.

يواجه سوق البيع بالتجزئة في قطر حاليًا أكبر خطر من زيادة العرض ، وبالتالي يمكن توقع المزيد من التأخير في المشاريع المستقبلية.

يعكس الانخفاض في مؤشر إيجار مراكز البيع بالتجزئة المنظمة زيادة العرض الحالية وما ينتج عن ذلك من شغور في السوق. ومن المثير للاهتمام، لا يزال تنظيم قطاع سوق البيع بالتجزئة ليكون أفضل فئات الأصول أداء في قطر يمثل انخفاضا في الايجارات الشاملة 11٪ فقط منذ عام 2016

إجمالي المعروض من مراكز البيع بالتجزئة المنظمة (2020F-2016E)



لمصدر: كي بي أم جي أبحاث السوق والتقييم E - توقعات

أداء مراكز البيع بالتجزئة

يواجه سوق التجزئة في قطر حاليًا أوقاتًا صعبة ، العديد من تجار التجزئة البارزين إما يحدون من توسعهم أو يتجهون بشكل منز ايد لتقديم خصومات وعروض ترويجية لزيادة إنفاق المستهلكين.

شهد مؤشر إيجار مراكز البيع بالتجزئة المنظم انخفاضًا إضافيًا بنسبة 3 في المائة في الربع الثالث والربع الرابع من عام 2019 ، مقارنةً بنسبة 2 في المائة في الربعين الأوليين من عام 2019. وفي المتوسط ، انخفض السوق الإجمالي في عام 2019 بنحو 4 في المائة مقارنة بعام 2018. على نطاق السوق تشير التقديرات إلى زيادة الشغور من 20٪ في 2018 إلى 25٪ في 2019

يبلغ معدل الإشغال العام في قطاع التجزئة المنظم في قطر حاليًا 75 بالمائة. تواصل مؤسسات البيع بالتجزئة مثل لاندمارك في الغرافة وفيلاجيو في الوعب ودوحة فستيفال سبتي في أم صلال محمد الحصول على قسط إيجار متفوق وقادرة على الحفاظ على مستويات إشغالها فوق 80 في المائة.

بالنسبة للمستأجرين أنكور ، يتراوح متوسط الإيجارات المطلوبة بين 50-70 ريال قطري لكل متر مربع في الشهر ، بينما بالنسبة لمستأجري الفانيليا ، فإنه يقع في نطاق 180-250 ريال قطري لكل متر مربع شهريًا. بالنسبة للصيغ المنظمة الأصغر مثل المول على طول الطريق الدائري الرابع ، الأصمخ مول ، الخور مول في أبو هامور ، تتراوح بين 140 ريال قطري إلى 180 ريال قطري لكل متر مربع شهريًا.

بما أن السوق الحالي أصبح ملائما للمستأجرين ، فإن بانعي التجزئة قادرون على إعادة التقاوض بشأن الإيجارات بشروط إيجار مواتية ويواصل أصحاب / أصحاب المراكز التجارية تقديم حوافز للاحتفاظ بالمستأجرين. كما بدأ بعض مشغلي التجزئة في تقاسم التكاليف من خلال تقديم مساهمات رأسمالية للتجهيز.





متوسط إيجار المركز التجاري 150 - 250

ريال قطري / متر مربع

المصدر: كي بي ام جي ابحاث السوق والتقييم ، مؤشر كي بي ام جي للإيجار ، الربع الرابع من عام 2019

مؤشركي بي ام جي لتأجير المولات (K-MRI) 120.0 100.0 99.8 98.7 96.8 96.2 93.4 92.2 92.9 93.1 93.3 92.0 91.3 89.8 89.5 88.6 86.8 100.0 80.0 60.0 **Q4** Q2 **Q1** Q2 **Q**4 Q1 **Q2 Q4** Q2 2016 2017 2018 2019

ملحوظة: يستمد مؤشر (KPMG Mall Rental (k-MRl) قيمته من 22 مشر وعًا منظمًا للبيع بالتجز نةمع منح أقصى وزن للمراكز التجارية التي لديها شواغر أكثر من 25 في المائة ومراكز النسوة القادمة المفتوحة للتأخير

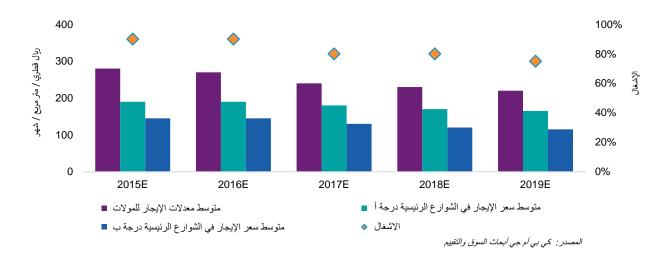


المصدر: كي بي أم جي أبحاث السوق والتقييم

توزيع المساحة القابلة للتأجير في مراكز البيع بالتجزئة المنظمة عبر البلديات



الاشغال التقديري و متوسط الايجار في قطر (ريال قطري لكل متر مربع شهريا من المنطقة القابلة للتأجير)



النشاط الحالي

أعلن الدوحة مول ، الذي تديره و تشغله شركة المانع مول ، أنه سيكون موطنا ل"لولو هايبر ماركت" كأول مستأجر رئيسي لها. استأجرت شركة لولو أكثر من 8000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير وستقدم مفهومًا جديدًا يخلق مجموعة متنوعة من الخبرات المخصصة في المتجر.

في النصف الثاني من عام 2019 ، افتتحت لولو هايبر ماركت ، أكبر متاجر النجزئة في قطر ، متجرها العاشر في الهلال. يحتوي المنفذ على مساحة مبنية تبلغ 10،220 متر مربع.

كجزء من استراتيجيتها التوسعية ، احتلت شركة الميرة للمواد الاستهلاكية مساحة كبيرة تمتد على أكثر من 1800 متر مربع في "المول" على طول الطريق الدائري الرابع. سيحقق فرع الميرة المول متجر الميرة رقم 54.

أطلقت "مونوبري" أول منفذ ذكي للبيع بالتجزئة في قطر في جاليريا مول ، مشيرب داون تاون الدوحة. يوفر المنفذ أحد حلول برمجيات البيع بالتجزئة الأكثر تقدمًا لخدمة عملاء محسنة. بالإضافة إلى ذلك ، يوفر المتجر أيضًا خدمات الكونسيرج الشهيرة و .Shop & Go

وسعت Daiso Japan، متجر التجزئة الشهير المعروف بمنتجاته القيمة والفريدة من نوعها ، تواجدها من خلال مول قطر بافتتاح متجرها السادس.

على صعيد البيع بالتجزئة غير المنظم ، من المتوقع افتتاح أكبر سوق مركزي في السيلية في الربع الأول من عام 2020. يمتد سوق السيلية المركزي على مساحة 78،000 متر مربع ، ويضم السوق التقليدي الذي يحتوي على 52 متجرًا ، بالإضافة إلى 102 متجرًا في البيع بالتجزئة السوق ، فضلا عن 50 متجرا في سوق الجملة.

تأثير مترو السكك الحديدية

أدى دمج وجهات البيع بالتجزئة البارزة مع مترو الأنفاق إلى توفير دفعة مطلوبة بشدة لقطاع البيع بالتجزئة في قطر. أكبر المستفيدين هم مول قطر في الريان ، فيلاجيو مول في الوعب وسيتي سنتر في الخليج الغربي. أعلن مول قطر عن زيادة بنسبة 25 في المائة في الاقبال خلال أيام الأسبوع وحوالي 40 في المائة خلال عطلات نهاية الأسبوع.

بالإضافة إلى ذلك ، يوفر افتتاح المترو أيضًا دفعة لبيع التجزئة في الشوارع الرئيسية ، خاصة في المناطق المحيطة بمحطات المترو. تشهد العديد من هذه الأماكن ارتفاعًا في عدد المقاهي والمتاجر متبوع باقبال متزايد كما لاحظنا طلبًا مكثفًا على متاجر التجزئة التجارية التي توفر ها شركة قطر للقطارات. وتمتد وحدات البيع بالتجزئة ، التي تمتد على مساحة 9،200 متر مربع من مساحة البيع بالتجزئة عبر 37 محطة ، على معدلات ترخيص تنافسية ثابتة لمدة خمس سنوات.



ملحوظة: تختلف أسعار الإيجار لمشاريع مراكز البيع بالتجزئة اعتمادًا على الحجم والموقع والرؤية والواجهة ومستوى الطابق ووضع العلامة التجارية. بالنسبة للعلامات التجارية الفردية للبيع بالتجزئة ، فإن الإيجارات المدرجة هي من همجموعة أعلى. قد تختلف إيجارات ردهة المطاعم حسب حجم ونوع المنفذ.

قطاعي السياحة والضيافة





وصول الزوار وحركة الركاب

وفقًا لهيئة التخطيط والإحصاء، بلغ عدد الزائرين إلى قطر حوالي 2.14 مليون زائر في عام 2019 ، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 17 بالمائة تقريبًا من 1.82 مليون مسجل في عام 2018.

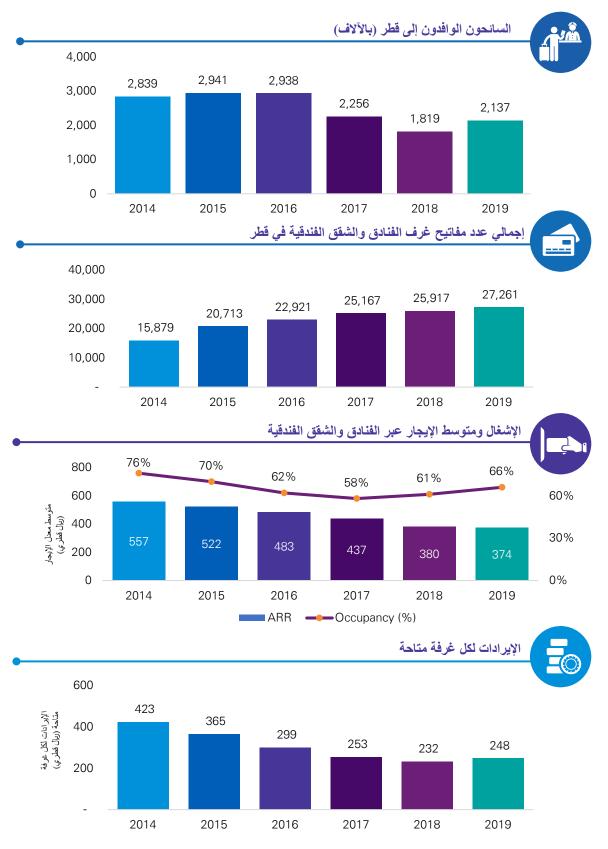
استقبل مطار حمد الدولي 38.78 مليون مسافر في عام 2019 ، و هو ما يمثل زيادة بنسبة 12.4 في المائة مقارنة بعام 2018. وهذا هو أكبر عدد من الركاب الذين خدمهم مطار حمد الدولي منذ بدء العمليات في عام 2014 ، مما يجعل عام 2019 الأكثر تجاحًا في مطار حمد الدولي حتى الآن. كما أعلن `` مطار حمد الدولي " عن خطته لتوسيع المطار متعدد المراحل في عام 2019. وستعمل المرحلة الأولى من التوسعة على زيادة سعة المطار إلى أكثر من 53 مليون مسافر سنويًا بحلول عام 2022. وستزيد المرحلة الثانية ، التي سيتم الانتهاء منها بعد عام 2022 ، من قدرة المطار إلى أكثر من 60 مليون مسافر سنويا.

وفقًا لمجلس قطر الوطني للسياحة ، استضاف ميناء الدوحة 57 سفينة سياحية في عام 2019 تقل 127.582 راكبًا ، وهو ما يمثل زيادة بأكثر من 98 في المائة عن عام 2018. ساهم الزائرون من الأمريكتين وأوروبا ، ولا سيما ألمانيا وإيطاليا والمملكة المتحدة ﴿ بشكل كبير في هذه الطفرة في وصول الركاب الإجمالي إلى قطر.

أر. و مسافر يقوم برحلة إلى وجهة رئيسية خارج بيئته المعتادة ، لمدة تقل عن عام ، لأي غرض (عمل أو ترفيه أو غرض شخصي أخر) بخلاف أن يتم توظيفه من قبل كيان مقيم في الدولة أو المكان الذي تمتن زيارته. يتم تصنيف الزائر (محليًا أو داخليًا أو صادرًا) على أنه سائح (أو بين عشية وضحاها) ، إذا كانت رحلته / إقامتها تشمل المبيت ، أو كز ائر في نفس اليوم (أو نزهة) بخلاف ذلك. المصدر: منظمة السياحة العالمية التابعة للأمم المتحدة.



لمحة عن قطاع الضيافة



المصدر: مجلس السياحة الوطني القطري ، كي بي أم جي أبحاث السوق والتقييم



العرض الفندقى

وفقًا لتقدير اتنا ، تمت إضافة حوالي 1,340 مفتاحًا خلال عام 2019 ، من بينها حوالي 1,000 مفتاح من قبل فنادق من فئة نجمة والباقي على شكل شقق فندقية.

وشملت الإنجازات الرئيسية في النصف الثاني من عام 2019 دبل تري هيلتون في النصر ، هيلتون الدوحة في لؤلؤة قطر ، بارك حياة في مشيرب داون تاون الدوحة ، منتجع وسبا المسيلة في شارع أم السنيم ، فور بوينتس باي شير اتون الدوحة في شارع الديوان ، نزل Premier في المطار القديم و The B Premier في المطار القديم و The B Premier في نلك الفنادق والشقق الفندقية إلى يصل رصيد الضيافة التراكمي بما في ذلك الفنادق والشقق الفندقية إلى حوالى 27,261 مفتاحًا.

العرض المستقبلي

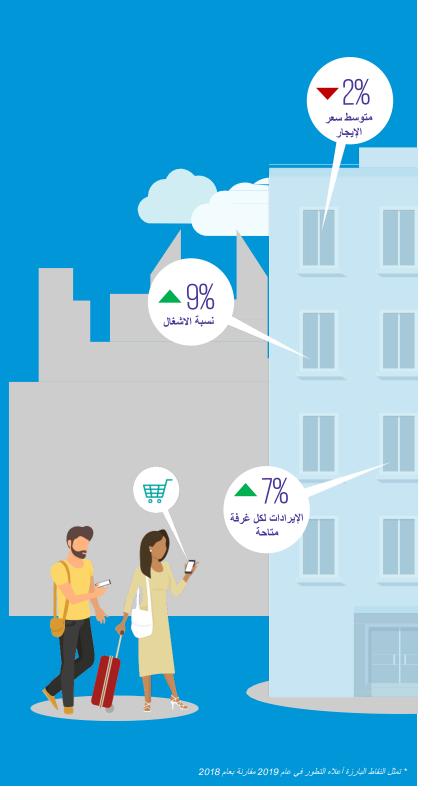
من المتوقع أن يزيد عرض الفنادق والشقق الفندقية عن 30.000 مفتاح بحلول نهاية عام 2020 ، مع زيادة في الميز انية وقطاع متوسط إلى جانب فنادق 4 و 5 نجوم تشكل أكثر من 40 في المائة من العرض المستقبلي. تشمل بعض الفنادق التي من المتوقع افتتاحها في أوائل عام 2020 " The Vyra Suites NH Collection لأرابك عام Doha" الواقعة في منطقة الخليج الغربي ، حوالي 228 مفتاحًا. من المتوقع أن يبدأ تشغيل الفندق خلال النصف الأول من عام 2020.

سيضيف فندق وأجنحة بلازا الدوحة أنانتارا ، الواقع في منطقة أم غويلينا ، حوالي 292 مفتاحًا وسيضم 118 غرفة ضيوف و 174 جناحًا سكنيًا. من المتوقع أن يبدأ تشغيل الفندق خلال النصف الأول من عام 2020.

دوسِت انترناشيونال تفتح عقارا ثانيا في قطر. من المتوقع افتتاح فندق وأجنحة دوسيت الدوحة ، التي ستضيف 197 جناحًا ووحدة سكنية أخرى ، بالإضافة إلى ثلاثة منافذ للأطعمة والمشروبات إلى سوق الضيافة المتتامي في قطر ، في منطقة الخليج الغربي في الربع الثاني من عام 2020.

وقعت فنادق ومنتجعات سنتارا ، مجموعة الضيافة الرائدة في تايلاند ، اتفاقية لإدارة الفنادق لفنادق جديدة مملوكة لشركة البندري لإدارة الفنادق ذ.م.م. وتمثل الاتفاقية عقارات الدوحة الثالثة والرابعة التي تدير ها سنتارا نيابة عن البندري. فندق Premiere ، عضو في مجموعة Centara Boutique Collection ، هو فندق بوتيك رئيسي جديد يقع في شارع الروابي ، وقد تم افتتاحه في النصف الثاني من عام 2019.

لا يزال فندق سنتارا البستان الدوحة الرئيسي المكون من 167 فندقًا قيد الإنشاء حاليًا ، ومن المتوقع افتتاحه في الربع الثاني من عام 2021.



وقعت مجموعة إنتركو نتيننتال الفندقية اتفاقية إدارة مع شركة القطرية القابضة ، مجموعة الفنادق والضيافة التابعة لمجموعة السرايا القابضة ، لإطلاق علامتها التجارية العالمية الراقية ، فندق إنديجو ، في قطر. من المقرر افتتاح فندق إنديجو الدوحة في لوسيل في عام 2023 وسيضم 200 غرفة.

أداء قطاع الفنادق

وفقًا للبيانات التي نشرها مجلس قطر الوطني للسياحة ، بلغت نسبة الإشغال في جميع الفنادق والشقق الفندقية 66٪ في عام 2019 ، مما يمثل زيادة بنسبة 9٪ تقريبًا مقارنة بعام 2018 ، ويرجع ذلك أساسًا إلى ارتفاع عدد الزائرين الوافدين إلى قطر.

تم تسجيل أدنى إشغال لفئة 5 نجوم ، بمتوسط يبلغ حوالي 63 في المائة ، بزيادة 9 في المائة مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. تواصل فئة 3 نجوم الحفاظ على إشغال معقول بنسبة 77 في المائة. كانت الفنادق من فئة نجمة واحدة ونجمتين هي الرابح الأكبر من حيث نسبة الإشغال ، حيث شهدت زيادة في الإشغال بنسبة 23٪ تقريبًا في عام 2019 ، بمتوسط 77٪.

شهد متوسط معدل الإيجار انخفاضاً بنسبة 2٪ تقريبًا عبر الفنادق والشقق الفندقية ، وبلغ متوسطه 374 ريبال قطري مقارنة ب 380 ريبال قطري مقارنة بهدت فئتا 5 و 4 نجوم شهد أكبر انخفاض في متوسط معدل الإيجار التي تعاني من تراجع 8 في المئة.

أدى الانخفاض الهامشي في متوسط سعر الإيجار والزيادة اللاحقة في عدد السائحين إلى تحقيق إيرادات إيجابية لكل غرفة متاحة ، بزيادة 7 بالمائة بمتوسط 248 ريال قطري ، عبر الفنادق والشقق الفندقية مقارنة بـ 232 ريال قطري في 2018.

المصدر: مجلس السياحة الوطني القطري ، كي بي أم جي أبحاث السوق والتقييم



النشاط الحالي

وقعت اللجنة العليا للمشاريع و الارث اتفاقا مع MSCرحلات الاستنجار اثنين من السفن السياحية لاستيعاب المشجعين خلال نهائيات كأس العالم لكرة القدم قطر 2022 ستعمل سفن الرحلات البحرية، التي تتميز بسعة إجمالية تبلغ 4000 كابينة ، كفنادق عائمة خلال البطولة.

في النصف الثاني من عام 2019 ، تم افتتاح محطة ركاب سياحية جديدة في ميناء الدوحة ، موزعة على مساحة 6000 متر مربع، وستعمل المنشأة الجديدة كمحطة مؤقتة للموسمين القادمين حتى الانتهاء من خطة توسعة ميناء الدوحة، المقرر تقديمها في عام 2022

Mein Schiff 5هي الأولى من بين 74 سفينة متوقعة هذا الموسم وهو ما يعادل زيادة بنسبة 66 ٪ في عدد السفن من الموسم الماضى.

ظل مجلس قطر الوطني للسياحة QNTC يركز بشكل خاص على السياحة الرياضية لجنب السياح من جميع أنحاء العالم إلى قطر التي برزت كواحدة من أكبر المحاور للأنشطة الرياضية. ركزت QNTC على 10 أسواق عالمية لجلب السياح إلى قطر مثل الولايات المتحدة والمملكة المتحدة وتركيا والهند والصين وغيرها.

تأثير مترو السكك الحديدية

أعطت مترو الأنفاق دفعة ضرورية لقطاع السياحة والضيافة في قطر. يشهد قطاع السياحة في قطر. يشهد قطاع السياحة في قطر دفعة إضافية منذ بدء عمليات الخط الأحمر لمترو الدوحة من مطار حمد، مما يتيح للزوار الوصول السهل والأمن والأرخص إلى عدد من الوجهات السياحية في الدلاد.

يمكن رؤية الفنادق خاصة بالقرب من محطات المترو تشهد ارتفاعًا في مستويات الإشغال، مما يؤدي إلى إير ادات أفضل. كما ساعدت مترو السكك الحديدية في زيادة الزيارات إلى الوجهات السياحية والتجزئة البارزة في قطر. من خلال المضي قدمًا، نتوقع طلبًا قويًا من الزائرين للاستفادة من مزايا البديل السريع والأرخص.



نقدم مبادرات ذات قيمة في قطر

في كي بي ام جي، نؤمن باتخاذ المبادرات النوعية التي تساعد في بناء الثقة العامة وتلهم الثقة في الصناعة بشكل عام. من خلال تحديثاتنا المستمرة عن السوق ، نسعى جاهدين للمساعدة في جعل هذا القطاع أكثر شفافية وتمكين أصحاب المصلحة في الصناعة من اتخاذ قر ارات أكثر استنارة.

A

التقارير البحثية

تقدم تقاريرنا البحثية نظرة ثاقبة عميقة في سوق العقارات في قطر نوفرمن خلالها تحديثات نصف سنوية وسنوية عن أداء القطاع العقاري في دولة قطر.



النبض الشهري

قدمنا نبض كي بي ام جي الشهري للأخبار، والذي يلتقط جميع الأحداث من المساحة العقارية. يتم إرسالها بالبريد إلى أكثر من 500 قارئ من الرؤساء التنفيذيين والمديرين الماليين ومدراء التطوير، وما إلى ذلك في الشركات الرائدة في قطر.



مؤشر كي بي ام جي لتأجير العقارات

يؤكد إطلاق مؤشر كي بي إم جي لتأجير العقارات ريادتنا في قطاع العقارات. يتم تحديث المؤشر على أساس نصف سنوي ويتم تعميمه على جميع أصحاب المصلحة في الصناعة.



الانضمام الاخباري



يظهر الفريق باستمرار في المنشورات الدولية والوطنية الرائدة عبر دول مجلس التعاون الخليجي. إن تقديم آرائنا حول اتجاهات السوق الحالية وإبقاء الجمهور على اطلاع دائم بأحداث السوق هو جهد نبذله نحو جعل السوق اكثر شفافية.



کي بي ام جي في قطر

الريادة المحلية، والوصول العالمي

لکی بی ام جی وجود فی قطر منذ 40 عامًا. بدأت الشركة العمل في سنة 1978 وأصبحت الآن واحدة من أكبر شركات الخدمات المهنية وأكثرها شهرة في البلاد. يقود فريقنا المؤلف من 300 فرد 10 شركاء من قطر. نحن نوظف الأفضل والألمع من جميع أنحاء العالم ويتألف الفريق حاليًا من أكثر من 28 جنسية مختلفة.

يعمل محترفونا في قطر مع أكبر المؤسسات وأكثرها شهرة في البلاد، وغالبًا ما يقومون بتكوين شراكات طويلة الأمد لمساعدة تلك المؤسسات على تعزيز أعمالها وتحويلها بطريقة مستدامة.

تنتمي كي بي ام جي قطر إلى شبكة من الشركات الأعضاء المستقلة التابعة لكي بي ام جي العالمية مع أكثر من 207,000 مهني، بقيادة أكثر من 10,500 شريك في جميع أنحاء العالم، تسمح لنا شبكتنا بتجميع خبراء متخصصين من جميع أنحاء العالم لتشكيل فرق دولية، مع نظرة عميقة التصدي التحديات الأكثر تعقيدًا.

من خلال اختیار کی بی ام جی، یمکن لعملائنا أن یکونوا واثقين من أنهم سيعملون مع محترفين يجمعون بين الرؤية العالمية والمعرفة المحلية لتطوير خدمات مصممة خصيصًا لهم و تقدم قيمة حقيقية.

نحن نساعدك على اتخاذ قرارات أفضل، خفض التكاليف، العثور على شركاء، جمع الأموال، بناء مؤسسة أكثر فعالية، وتطوير الاستراتيجيات التكنولوجية المناسبة لمساعدتك في تحقيق إمكانات عملك.

النشاط العقاري لكي بي ام جي في قطر

ندرك أنه لا يمكن لعملك أن يحقق إمكاناته إذا لم يكن مطابقًا للقدرة التنفيذية المطلوب. ولهذا السبب، يلقى فريقنا الاستشاري العقاري نظرة شمولية على احتياجاتك العقارية. لن ننصحك فقط بما يجب القيام به، ولكننا سنصبح جزءًا من تقديم الإجابة، بالاعتماد على فهمنا للسوق المحلية والخبرة العالمية لضمان أن الحلول مصممة ومناسبة للغرض.

القطاعات المشمولة:



الضيافة والترفيه

السكن



المكاتب التجارية



تجارة التجزئة



التعليم



الرعاية الصحية



المناطق الصناعية والاقتصادية

خدماتنا تشمل:

- تطوير استراتيجية الشركة وخطة العمل
- دراسات مفصلة عن الجدوى السوقية والمالية
 - أفضل در اسات للخيار ات العملية
 - أبحاث السوق / در اسات تحليل الفرص
 - _ اختيار الموقع
 - تقييم الممتلكات
 - تطوير النموذج المالي / الاعتماد المستقل
 - تمويل الديون وإعادة التمويل
- مبادرات تحسين الأفراد والعمليات و السياسات



اتصل بنا



فنكات كريشينساوامي شريك - الاستشارات كي بي ام جي قطر هاتف: 6541 4457 459+ بريد الكتروني: kvenkatesh@kpmg.com



أفوراج جويتا مدير رنيسي - الاستشارات مسؤول التقييم والاستشارات العقارية كي بي ام جي قطر هاتف: 6438 445+ بريد الكتروني: aagupta@kpmg.com



سايانتان باندي مدير رئيسي مساعد, الاستشارات كي بي ام جي قطر هاتف: 4457 6445 بريد الكتروني: sayantanpande@kpmg.com

دراسة السوق، المحتوى و التصميم



ريشو جويتا استشار*ي -* الاستشارات كي بي ام جي قطر هاتف: 974 4457 6487 بريد الكتروني: guptar@kpmg.com



فاطمة الرحيمي محللة - الاستشارات كي بي ام جي قطر هاتف: 6449 4457 بريد الكتروني: frhimi@kpmg.com

home.kpmg/qa



@kpmg_qatar

المعلومات الواردة طبه عامة و لا تهدف الى التعامل مع ظروف أي فرد بعينه أو مؤسسة بعينها، و على الرغم من سعينا الى توفير معلومات دقيقة وفي وقت مناسب فلا توجد ضمانة لدقة هذه المعلومات اعتبارا من تاريخ استلامها أو لاستمرار دقتها مستقبلا، ولا ينبغي لأحد التصرف بناء على هذه المعلومات دون استشارة مهنية مناسبة بعد الدراسة الدقيقة للموقف.

© 2020 إنّ شركة كي بي إم جي المحدودة هي شركة محدودة المسؤولية مسجّلة لدى مركز قطر للمال بدولة قطر، وهي مؤسسة عضو في شبكة مجموعة الشركات الأعضاء المستقلة المنتسبة الى كي بي إم جي التعاونية الدولية ("كي بي إم جي الدولية")، وهي مؤسسة سويسرية. جميع الحقوق محفوظة.

© 2020 فرع كي بي ام جي قطر مسجل لدى وزارة الاقتصاد والتجارة في دولة قطر كشركة عضو في شبكة كي بي ام جي للشركات المستقلة الأعضاء المرتبطة بشبكة مجموعة الشركات الأعضاء المستقلة المنتسبة الى كي بي إم جي التعاونية الدولية ("كي بي إم جي الدولية")، وهي كيان سويسري. جميع الحقوق محفوظة.

سم و شعار کی ہی ام جی هما علامتین تجار بتین مسجلتین أو علامتین تجار بتین لصالح کی ہی ام جی العالمية.