

مؤشر إيجار العقارات في دولة قطر

الفصل الأول 2016 - الفصل الرابع 2020

كي بي إم جي في قطر



مارس 2021

home.kpmg/qa

يسعدنا في شركة كي بي إم جي في قطر أن نصدر تقريرنا الأخير حول "مؤشر إيجار العقارات" الذي يتابع التغييرات الفصلية في سوق إيجار العقارات، ويغطي ثلاث فئات أساسية من الأصول:

- مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكتبي
- مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني
- مؤشر كي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية

ركائز المؤشرات

تمّ تطوير هذه المؤشرات بالاستناد إلى قاعدة بيانات شركة كي بي إم جي الخاصة بإيجار العقارات، وإلى إلمامنا الكبير بسوق العقارات في دولة قطر. إن فصل البداية للمدة التي يغطيها هذا التقرير هو الفصل الأول من العام 2016 حيث تمّ جمع بيانات من أكثر من 100 عقار قابل للاستثمار في قطر.

يستقي مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكتبي قيمته من أكثر من 50 مشروعًا مكتبيًا قابل للاستثمار عبر مختلف المناطق التجارية في قطر.

أما مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني، فيستقي قيمته من أكثر من 30,000 فيلا وشقة سكنية مورّعة على مشاريع سكنية فاخرة ومتوسطة ومقبولة التكلفة في مختلف أرجاء الدولة.

ختامًا، تستند قيمة مؤشر كي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية إلى 22 مجمّع تجاري (أكثر من 10,000 متر مربع من المساحات القابلة للإيجار مع شاغلي عقارات متعددين) عبر البلديات الرئيسية في قطر.



”

ما زال سوق العقارات في قطر يواجه انكماشًا على صعيد الحجم والسعر، إلا أن الجهود التي تبذلها الحكومة في صون سلامة القطاع مرفقةً بالبرنامج التحفيزي وحملة التلقيح الواسعة في الدولة، تشكل دلالات على المضي في التوجّه الصحيح. وعلى الرغم من الانخفاض الكبير في معدلات الإيجار نتيجةً للجائحة، إلا أن أنشطة القطاع العقاري أظهرت علامات تحسّن في نهاية العام 2020. ونتوقع أن تعود معدلات القطاع إلى الأرقام التي كانت تسجلها ما قبل الجائحة، بحلول النصف الثاني من العام 2021. كما بدأت الأنشطة التجارية في المنطقة بعد رفع الحصار، تبدي علامات العودة إلى طبيعتها ومن المتوقع بالتالي للاقتصاد القطري أن يحقق نموًا سريعًا في ضوء هذه المعطيات.

“



أنوراج جوبتا

مدير

قسم الاستشارات الخاصة بالاستراتيجيات والعقارات

كي بي إم جي في قطر



”

شهدت معدلات الإيجار عقبات وتحديات متواصلة على مدى السنوات القليلة الماضية عبر جميع فئات الأصول العقارية الأساسية. ويعود ذلك إلى النسبة الأكثر ارتفاعاً للعرض مقابل الطلب إضافةً إلى التداعيات التي ترتبت عن الجائحة خلال الفصول الأربعة الأخيرة. وقد أدى هذا الانحدار المتسق إلى اتخاذ الخطوات الرئيسية التالية:

- التقييم المفصّل للعقبات والتحديات على صعيد العملاء
- جهود شاملة من قبل أصحاب العقارات لزيادة عرض القيمة المقدم، وذلك عبر تحزيم المنتج بالخدمات
- تصميم عروض قيمة شاملة بما يقدم عروضاً تتلاءم مع احتياجات مختلف أصحاب المصلحة
- إعادة هيكلة الديون القائمة بناءً على توقعات معدّلة للتدفقات النقدية
- تحفيز التحوّل الرقمي عبر تضمين التكنولوجيا في سلسلة القيمة الكاملة لدورة حياة الأصل.

“



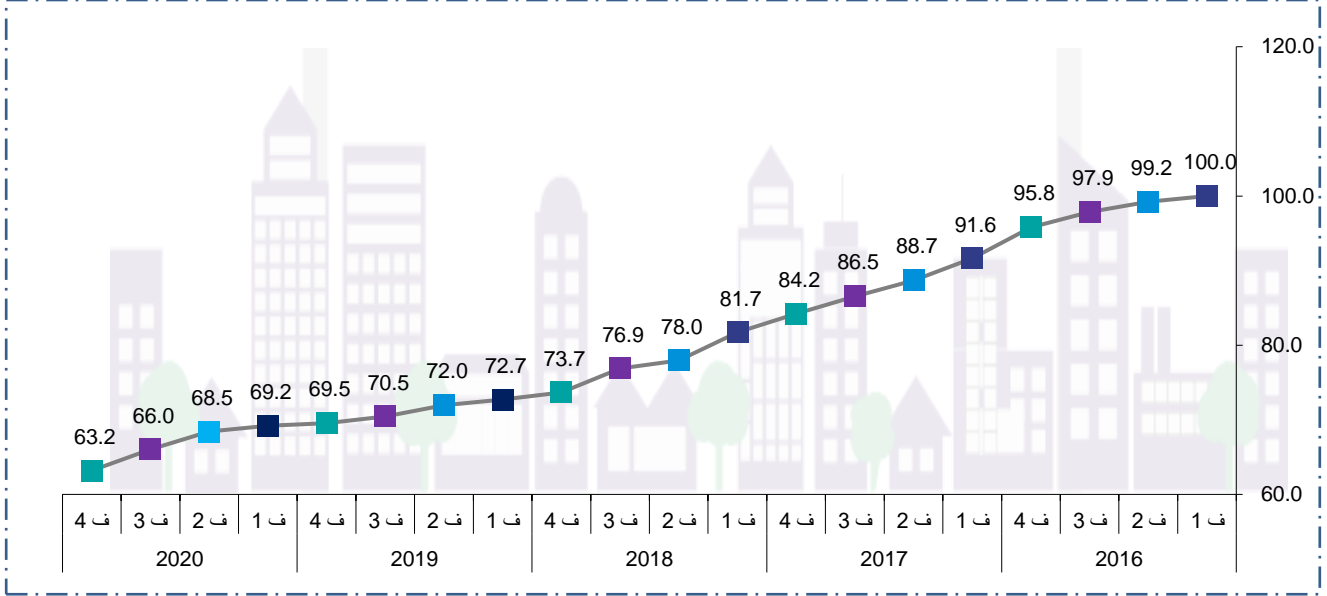
ساياتان باندي

مدير مساعد

قسم البنية التحتية والتمويل وعمليات التقييم الخاصة بالعقارات
كي بي إم جي في قطر



مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكتبي



شهد الفصلان الثالث والرابع من العام 2020 انخفاضًا تراكميًا بنسبة 7.63 بالمئة في مؤشر الإيجار، مقارنةً بنسبة 1.56 بالمئة خلال الفصلين الأولين من العام 2020. وتجدر الإشارة إلى أن الفترة عينها (الفصلين الثالث والرابع) من العام 2019، شهدت انخفاضًا بنسبة 3.36 بالمئة في مؤشر الإيجار.

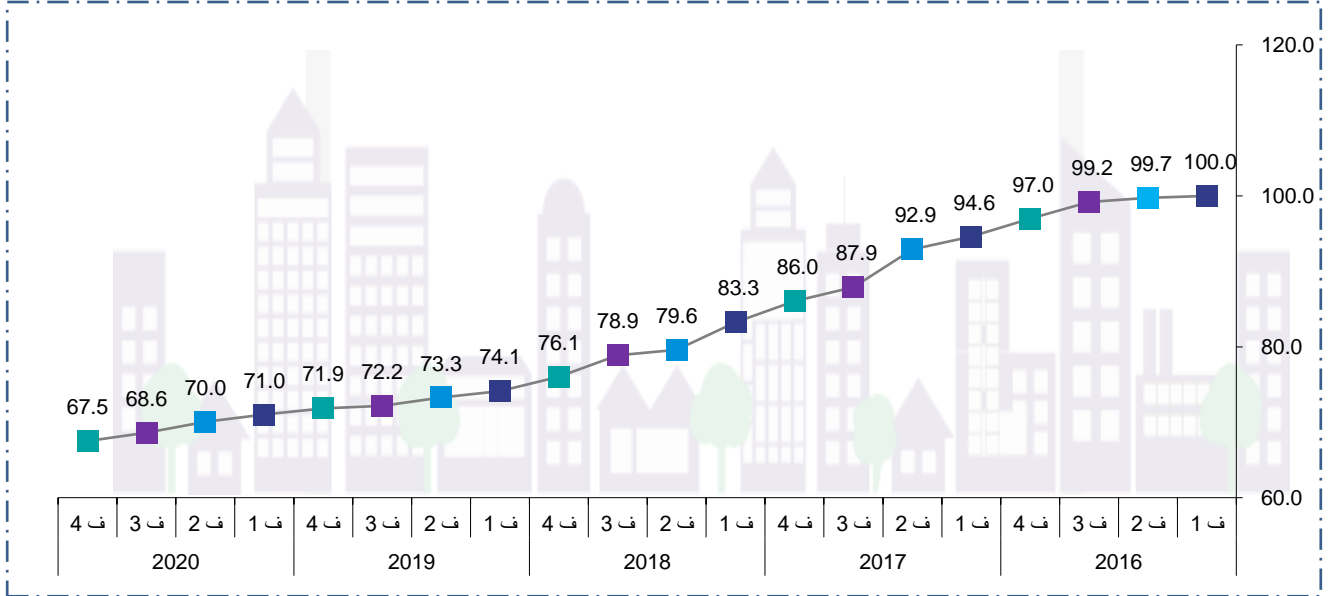
يُعزى الانخفاض في مؤشر الإيجار بشكل رئيسي إلى الأثر الذي خلفه فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) على الاقتصاد، ما أثر بالتالي على أنشطة العمل في القطاع. استطاعت الإيجارات في منطقة الأعمال الثانوية أن تحافظ على معدلاتها نسبيًا مع انخفاض ضئيل بلغ 2.29%، أما منطقة الأعمال الهامشية فشهدت انخفاضًا في المشاريع ناهز 8.39%. إلا أن الانخفاض الأكبر شهدته مشاريع منطقة الأعمال المركزية حيث انخفضت معدلات الإيجار بنحو 13.90% خلال الفصلين الأخيرين من العام 2020.

لا شك في أن أثر جائحة فيروس كورونا المستجد على سوق المكاتب التجارية سيكون كبيرًا، لا سيّما في ظل تأقلم الناس مع مفهوم "العمل من المنزل" الذي يدفع الشركات إلى إعادة النظر في مساحاتها المكتبية وخططها التوسعية. ولكننا نتوقع تغييرًا في هذا التوجّه نظرًا لبدء حملات التلقيح الواسعة النطاق.

أما بالنسبة إلى المطورين العقاريين، فقد حان الوقت لإعادة النظر استراتيجيًا في خططهم المقترحة للسوق في ما يتعلّق بالعقارات المكتبية التجارية الحالية أو المستقبلية. قد يُعاد تنظيم المشاريع التي لا تزال في مراحل التصميم الأولى نتيجة أوضاع السوق الراهنة، حيث قد يتغير التصميم، و/أو حجم المشروع، و/أو يتم تأجيله.

ملاحظة: اعتبرنا لوسيل جزءًا من منطقة الأعمال الثانوية حيث تم إطلاق المزيد من المشاريع ذات الإيجارات النشطة إلى السوق.

مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني



شهد الفصلان الثالث والرابع من العام 2020 انخفاضا مجتمعاً بنسبة 3.63 بالمائة في مؤشر الإيجار بالمقارنة مع 2.53 بالمائة خلال الفصلين الأول والثاني من العام 2020. تجدر الإشارة إلى أن الفترة عينها (الفصلين الثالث والرابع) من العام 2019 شهدت انخفاضا أقل بكثير نسبته 1.95%. إلا أن انخفاض معدلات الإيجار في المشاريع السكنية يعتبر أقل حدة مقارنة بفئات الأصول الأخرى، وتحديداً المشاريع الخاصة بالمكاتب التجارية وتجارة التجزئة.

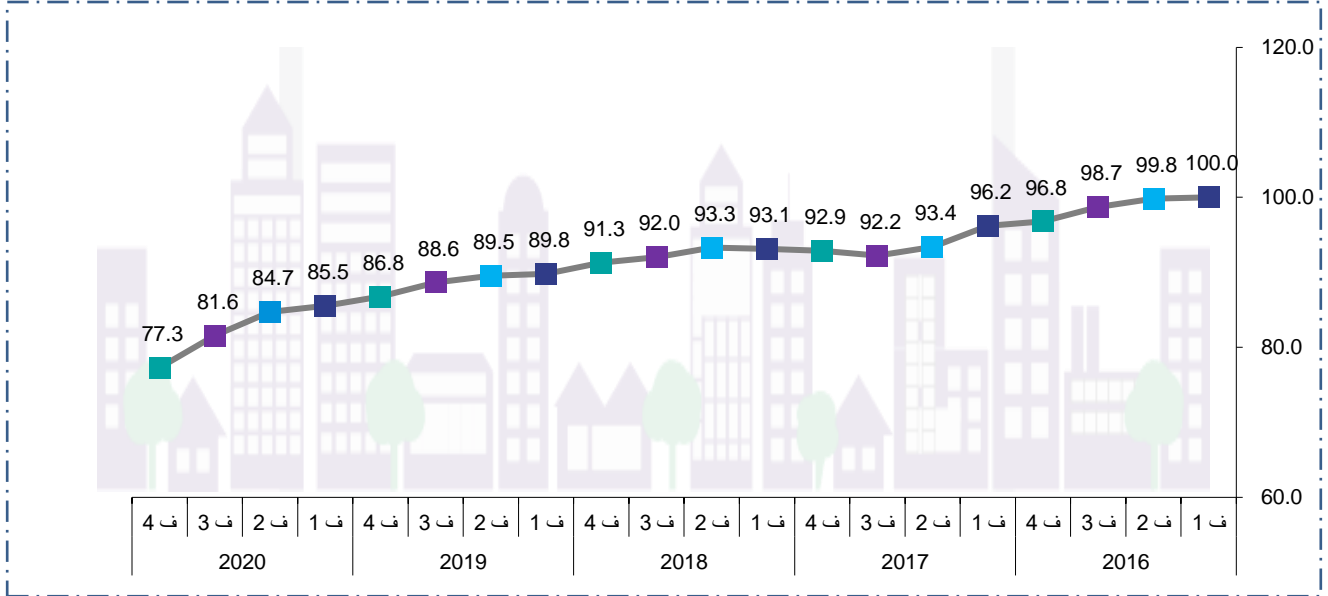
استطاعت معدلات الإيجار في فئة الوحدات الميسورة التكلفة أن تحافظ على مكانتها مع الحفاظ على مستويات إشغال مستقرة. تستمر فئة ذوي الدخل المتوسط لمس حركة طلب نشطة على الوحدات السكنية، ويُعزى ذلك بالدرجة الأولى إلى حركة المستأجرين الذين يتشربون مواقع تتسم بالمرآيا وإلى خيارات ميسورة التكلفة وغيرها من المحفزات المضافة على سبيل فترات الإعفاء من الإيجار التي تتراوح من شهر إلى شهرين والإعفاء من فواتير المرافق العامة كذلك.

سجلت فئة الشقق لذوي الدخل المتوسط خلال الفصلين الثالث والرابع من العام 2020 الانحدار الأكبر على صعيد معدلات الإيجار بلغت نسبته 6.67%، تليها فئة الشقق الفاخرة حيث بلغ الانحدار نسبة 4.89%.

لا شك في أن أزمة فيروس كورونا المستجد ألقت بثقلها على أنشطة الإيجار خلال الفصل الثالث من العام 2020، لا سيما في ضوء المخاوف على الصحة العامة وأوامر ملازمة المنزل التي أدت إلى تضائل عدد شراء المنازل الجدد. وفي الوقت عينه، أثرت الأزمة الصحية بشكل سلبي على الاقتصاد انعكس في خسارة الوظائف وعدم اليقين. ولكن على الرغم من هذا التدهور، استطاعت الأنشطة الإيجارية تسجيل تعافٍ في الفصل الرابع من العام 2020. ونتوقع في ظل الجهود الحكومية المبذولة للتفتيح على نطاق واسع مرفقة بواقع رفع الحصار التجاري، أن تنشط الأنشطة الاقتصادية في الدولة ما سيؤدي إلى تنامي تدفقات القوى العاملة في الوظائف الإدارية وتحفيز الطلب المحلي بالتالي.

ملاحظة: تمنا بتحديث المحتوى بناء على مشاريع التطوير الأخيرة التي شهدها السوق في العام 2020.

مؤشر كـي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية



أدت جائحة فيروس كورونا المستجد إلى انخفاض كبير في مؤشر الإيجار الخاص بشريحة مجمعات التجزئة. وقد شهد المؤشر مزيداً من الانخفاض بنسبة 8.77% على مدى الفصلين الأخيرين من العام 2020، بعد أن كانت هذه النسبة 2.36% في الفصلين الأولين من العام نفسه. وتجدر الإشارة إلى أن الفترة عينا (الفصلين الثالث والرابع) من العام 2019، شهدت انخفاضاً بنسبة 3.08 بالمئة في مؤشر الإيجار.

شهدت المجمعات التجارية ذات الأداء الأفضل في قطر ومستويات الإشغال المستقرة، انخفاضاً لأمس 7.90% في معدلات الإيجار خلال الفصلين الثالث والرابع من العام 2020. أما بالنسبة إلى المجمعات التجارية ذات معدلات الإشغال الأدنى من 80% بما فيها المجمعات المرتقبة، فقد شهدت انخفاضاً أعلى بقليل في معدلات الإيجار نسبته 9.15%.

تركزت جائحة فيروس كورونا المستجد أثرًا كبيرًا على قطاع تجارة التجزئة. فقد أدت المخاوف المتزايدة على الصحة العامة وأوامر ملازمة المنزل والحجر، إلى إغلاق تام لمجمعات التجزئة خلال فترات محددة باستثناء المتاجر التي تعتبر أساسية على سبيل الصيدليات والهايبر ماركت. وقد عمدت الحكومة على إعادة فتح القطاعات على مراحل إنما الارتفاع في عدد الزوار كان محدودًا. ما تزال أنشطة الإيجار خفيفة مع عدم القيام بأي إعلان هام في هذا الإطار خلال الفصلين الأخيرين من العام 2020.

برأينا أن اعتماد لقاحات كوفيد-19 حول العالم مرفقًا بحملات التلقيح الواسعة النطاق، ستسهم في نمو التوجه الإيجابي ما سيحسن الأفق بشكل عام بالنسبة إلى قطاع تجارة التجزئة على المدى القصير إلى المتوسط.

ملاحظة: يستمد مؤشر كـي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية قيمته من 22 مشروع تطوير منطلقا في قطاع تجارة التجزئة، حيث تُعطي القيمة الترجيحية الأكبر للمجمعات التجارية التي تزيد مستويات الشعور فيها عن 25 بالمئة والمجمعات التجارية المرتقبة التي ستكون مساحتها متاحة للإيجار.

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 واليوم وأضحت واحدة من أهم وأكبر شركات الخدمات المهنية في الدولة. وتشتمل الشركة على أكثر من 300 موظف مهني تحت إشراف 9 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
- البنية التحتية والشراكات ما بين القطاعين العام والخاص
- التشييد والبناء والعقارات
- الشركات العائلية والشركات الصغيرة والمتوسطة

في عالم باتت تشكل فيه التغيرات السريعة والاضطرابات غير المسبوقة الواقع الجديد، نعمل على بث الثقة وتمكين التغيير في كل خطوة نقدم عليها.

التخصص بحسب القطاعات في دولة قطر

بهدف تعزيز الخدمات التي نقدمها، بتخصص العديد من المستشارين لدينا في ميدان أو قطاع معين. 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 برؤية 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 شبكاتنا 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 145 دولة، وتضمّ معًا أكثر من 226,882 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. إنّ 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 إجراء اتنا وسلوكنا على المستويين المهني والشخصي. إنّنا ملتزمون في كي بي إم جي بتحقيق الجودة والاتساق في مختلف شركات شبكاتنا العالمية، وشغوفون بنجاح عملائنا ونسعى دائمًا إلى خدمة عملائنا وتحسين المجتمعات التي تزاوّل فيها شركاتنا أعمالها.

التدقيق

الضرائب

الاستشارات

145

تعمل شبكة شركات كي بي إم جي في 145 دولة

+300

موظف في دولة قطر

+40

سنة من العمل مع أهم الشركات والمؤسسات القطرية المرموقة

تواصلوا معنا

فينكاتش كريشناسوامي

شريك

رئيس قسم الاستشارات

هاتف: +6541 4457 974

البريد الإلكتروني: kvenkatesh@kpmg.com



أنوراج جوبتا

مدير

قسم الاستشارات الخاصة بالاستراتيجيات والعقارات

هاتف: +6438 4457 974

البريد الإلكتروني: aagupta@kpmg.com



ساياتان باندي

مدير مساعد، قسم الاستشارات

قسم البنية التحتية والتمويل وعمليات التقييم الخاصة بالعقارات

هاتف: +974 4457 6445

البريد الإلكتروني: sayantanpande@kpmg.com



عمليات البحوث والمحتوى والتصميم الخاصة بالسوق

ريشو جوبتا

استشاري أول

قسم الاستشارات

هاتف: +974 4457 6487

البريد الإلكتروني: guptar@kpmg.com



سيدانت فرنيكار

مستشار مساعد

قسم الاستشارات

هاتف: +974 4457 6417

البريد الإلكتروني: svereneker@kpmg.com



© 2021 إن شركة كي بي إم جي في قطر مسجلة لدى وزارة التجارة والصناعة في دولة قطر بصفتها شركة عضو من الشركات الأعضاء المستقلة في شبكة كي بي إم جي التابعة لشركة كي بي إم جي الدولية المحدودة هي شركة بريطانية خاصة ومحدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.

© 2021 إن شركة كي بي إم جي المحدودة هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة لدى هيئة مركز قطر للمال بدولة قطر، وهي عضو في شبكة مجموعة الشركات الأعضاء المستقلة المنتسبة إلى شركة كي بي إم جي الدولية المحدودة هي شركة بريطانية خاصة ومحدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.

يشكل اسم شركة كي بي إم جي وشعارها علامات تجارية مسجلة أو علامات تجارية مملوكة لشركة كي بي إم جي الدولية.

home.kpmg/qa



kpmg_qatar@