

مؤشرات الإيجار في السوق العقارية في قطر

تقرير عن التغييرات ربع السنوية في سوق الإيجارات
في القطاع العقاري
الربع الأول والثاني

شركة كي بي إم جي قطر

سبتمبر ٢٠٢١

home.kpmg/qa



نبذة عن مؤشرات الإيجار في السوق العقارية في قطر الخاصة بشركة كي بي إم جي

يسعد شركة كي بي إم جي قطر أن تصدر أحدث تقرير "مؤشرات الإيجار في السوق العقارية"، والذي يرصد التغييرات ربع السنوية في سوق الإيجارات في القطاع العقاري بالتركيز على ثلاث فئات من الأصول الأساسية:

- مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكتبي (K-ORI)
- مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني (K-RRI)
- مؤشر كي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية (K-MRI)

اشتقاقات المؤشرات

تم تطوير هذه المؤشرات بالاستعانة بقواعد بيانات الإيجارات في السوق العقاري الخاصة بشركة كي بي إم جي، وفهمنا العميق للسوق العقاري في قطر. الربع الأساسي للمؤشرات هو الربع الأول لعام ٢٠١٦ = ١٠٠، ويشمل ذلك بيانات الإيجارات المُجمعة من أكثر من ١٠٠ وحدة عقارية نموذجية قابلة للاستثمار في قطر.

يشتمل مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكتبي (K-ORI) قيمته من أكثر من ٥٠ وحدة تطوير مكبتي قابلة للاستثمار في مختلف الأحياء التجارية في قطر.

يشتمل مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني (K-RRI) قيمته من أكثر من ٣٠ ألف فيلا وشقة سكنية موزعة ما بين مجمعات التطوير العقارية الراقية والمتوسط والشعبي في جميع أنحاء قطر.

يشتمل مؤشر كي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية (K-MRI) قيمته من ٢٢ مجمعاً تجارياً (تزيد مساحته عن ١٠,٠٠٠ متر مربع من المساحات المؤجرة التي يشغلها المؤجرون المختلفون) والموجود في الأحياء الرئيسية في قطر.



رؤية شركة كي بي إم جي

دفع الانخفاض الحاد في نسبة الإيجارات بعد جائحة الكورونا مالكي العقارات أو المطورين العقاريين على إعادة التفكير في إستراتيجياتهم. يحافظ مالكو العقارات على مستوى أرباح مرتفع من الإيجارات في أثناء فترات استقرار معدل الطلب، ولكن لا بد أيضاً من التكيف مع حالة انخفاض معدل الطلب عندما يلزم الأمر. إن أصحاب العقارات المستعدون للتكيف يشهدون انكماشاً متزايداً في نشاط الإيجار يرتبط بمعدل الطلب على الوحدات العقارية.

شهد الربعان الأول والثاني من عام ٢٠٢١ تحولاً في معدل الحركة، حيث تشهد الإيجارات الشهرية انخفاضاً أقل نسبياً. وقد يكون ذلك ناتجاً عن قيام مالكي العقارات بعرض قيمة مقابل المنتجات المالية، بالإضافة إلى بعض العوامل الخارجية، مثل الجهود الحكومية في تعميم اللقاح ضد فيروس كورونا، والرفع التدريجي للقيود المفروضة، والتحسين العام في النشاط الاقتصادي. أضف إلى ذلك أن الحكومة القطرية تعمل بطريقة إستراتيجية على جعل السوق القطري أكثر جذباً، وذلك عن طريق بعض المبادرات مثل خطة طرح نظام جديد للتأشيرات، ما يفتح الأبواب أمام العمالة المهرة والخبراء، ويشمل ذلك المقيمين أو الأجانب الذين يعملون عملاً قانونياً ومستقلاً في بعض المجالات والأنشطة. وهناك إجراءات مقترحة لإضافة المواطنين والمقيمين الحاليين إلى فئة العمل نصف الوقت، والعمل المستقل، مما سيكون له آثار إيجابية على السوق على المدى البعيد.

لا شك أن سعي السوق إلى جذب المستأجرين سيجعلنا نشهد تقدماً في السوق العقاري على مدار الفترة القادمة من دورة حياة السوق العقاري. وبفضل التقديرات الإيجابية للسوق، نتوقع أن يستقر مستوى الإيجارات في السوق العقاري، وأن يستعيد عافيته على مدار فترة قصيرة إلى متوسطة.

أنوراج جوبتا،

محترف إدارة المشروعات

مدير، رئيس اللجنة الاستشارية للإستراتيجية والسوق العقاري في

كي بي إم جي قطر





شهد الربعان الأول والثاني من عام ٢٠٢١ استقرارًا في منحنى مؤشر الإيجارات. وهذه إشارة إيجابية بالنسبة لسوق كان يعاني انخفاضًا وضغوطًا على مدار السنوات القليلة الماضية.

ولقد شهدنا علامات على التعافي في قطاع الإيجار السكني. وكانت هناك حركة نشطة من المستأجرين في الفئة المتوسطة إلى الراقية.

يظل منخفضًا الطلب على المساحات المكتبية التجارية الناشئة من شاغلي القطاع الخاص. ولا تزال الباقات المكتبية المشمولة بالخدمات محل الطلب من قبل الشركات الصغيرة، والأعمال التجارية، والشركات الناشئة.

في قطاع التجزئة، وبعد فترة من جمود النشاط، شهد القطاع حالة محتملة من ارتفاع الطلب الناتج عن الأعمال التجارية القائمة والجديدة التي تريد دخول السوق القطري.

نحن نؤمن أن قطاع السوق العقاري القطري سيحافظ على قوة دفع إيجابية في النصف الثاني من عام ٢٠٢١. ويعزو ذلك إلى الجهود الناجحة تلقي التطعيم ضد فيروس كورونا (تلقى ٩٣,٩% من إجمالي عدد السكان المؤهلين للحصول على التطعيم (الأكثر من ١٢ عامًا) قد تلقوا جرعة واحدة على الأقل من التطعيم)، ويقترن بذلك الإجراءات الحكومية لدعم الاقتصاد.

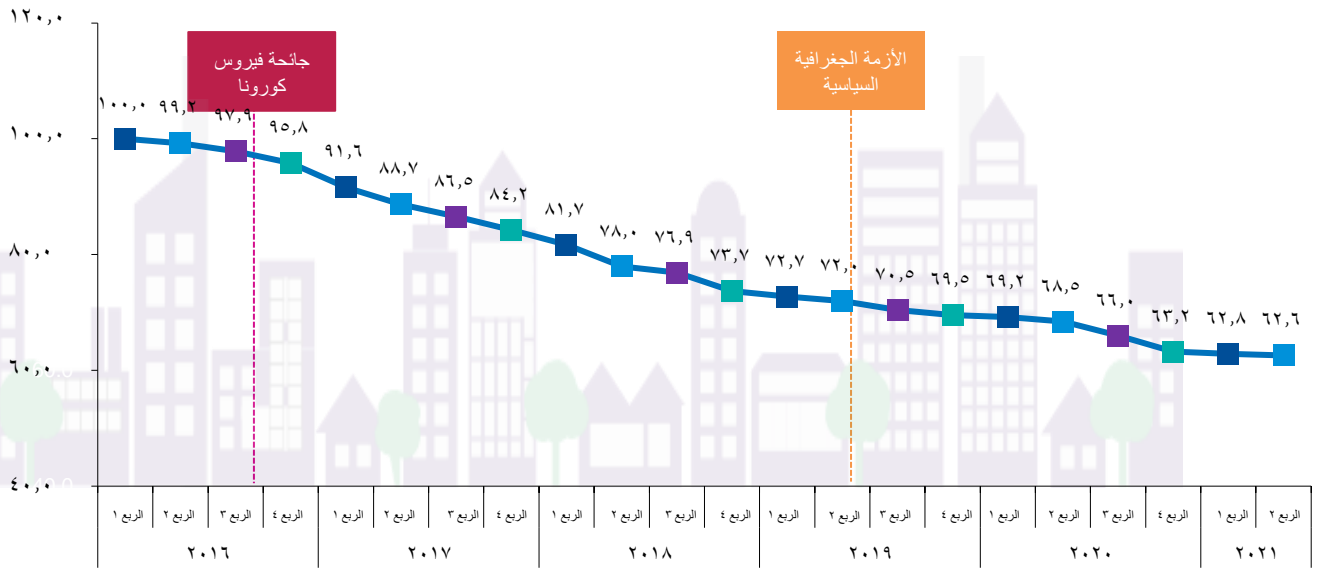
لقد شهدنا أيضًا زيادة في اهتمام كبار المطورين الإقليميين بالسوق القطري، مما يؤكد رؤيتنا بأن السوق سيظل جاذبًا، وسيعود إلى حالته الطبيعية سريعًا.

ساياتان باندي

مدير مساعد، اللجنة الاستشارية
رئيس إدارة تقييمات البنى التحتية والتمويل والقطاع العقاري في
كي بي إم جي قطر



مقر شركة كي بي إم جي مؤشر الإيجارات (K-ORI)

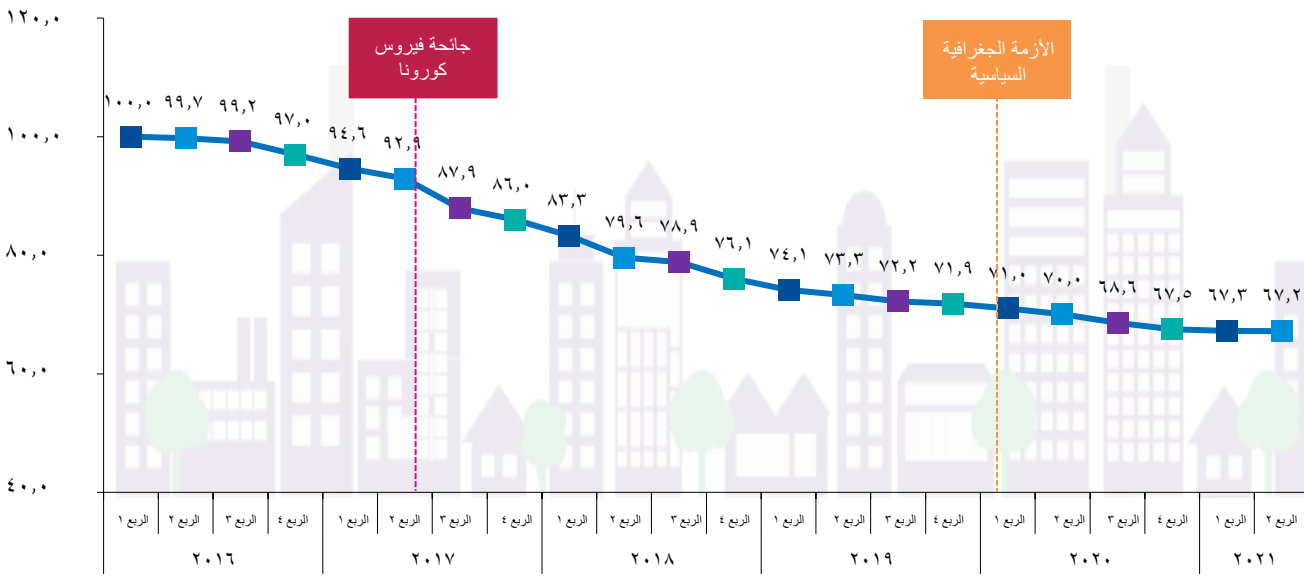
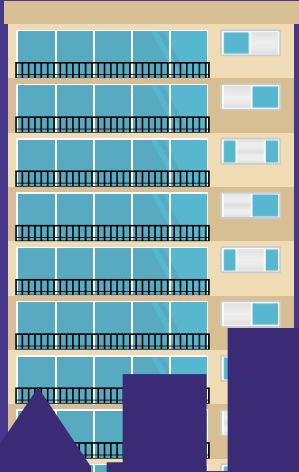


تأثير الإيجار المكتبي - منخفض

- بعدما شهدنا انخفاضاً بنسبة ٨,٤ في المائة على مدار الربعين الماضيين (الثالث والرابع) من عام ٢٠٢٠، شهد قطاع الإيجار المكتبي التجاري تحسناً ملحوظاً بنسبة انخفاض لا تزيد عن ١ في المائة عن مؤشر الإيجار عن الربعين الأول والثاني. ولقد شهد القطاع انخفاضاً مشابهاً عن الفترة نفسها (الربعين الأول والثاني) من عام ٢٠٢٠ بنسبة ١,٥ عن مؤشر الإيجار المكتبي.
- يشهد الإيجار المكتبي في المنطقة التجارية المركزية علامات مبشرة تدل على الاستقرار. وفي ظل زيادة النشاط الاقتصادي نأمل أن نشهد انتعاشاً ممكنًا. ولقد شهدت الأحياء التجارية الثانوية انخفاضاً معتدلاً بنسبة ١,٤ في المائة. ويعزو ذلك أساساً إلى كيفية قيام المالكين أو المطورين بتسعير منتجاتهم تسعيراً تنافسياً بسبب الزيادة في العرض. لكننا نؤمن أن هذا الانخفاض يشكل ضغطاً على الإيجارات في المساحات المكتبية في المنطقة التجارية البعيدة عن المنطقة المركزية، والتي سجلت انخفاضاً يزيد عن ٩ في المائة في الربعين الأول والثاني من عام ٢٠٢١.
- حسبما نراه في تعاملاتنا مع أصحاب المصلحة في الصناعة، يستمر السوق في جذب المستأجرين مع انخفاض نسبي في الطلب، والاتجاه المتزايد نحو طلب المساحات المكتبية الأصغر ذات التجهيزات الداخلية. وكان الطلب على المساحات الكبيرة بدون تشطيب أقل نسبيًا، لا سيما مستوى الطلب القادم من القطاع الخاص. الأمر المثير أن الطلب على المساحات المشتركة للعمل وباقات المكاتب ذات الخدمات قد شهد تطوراً، حيث تفضل العديد من الشركات الصغيرة والناشئة خفض تكاليف الوحدات العقارية من خلال المشاركة في المكاتب.



مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني (K-RRI)

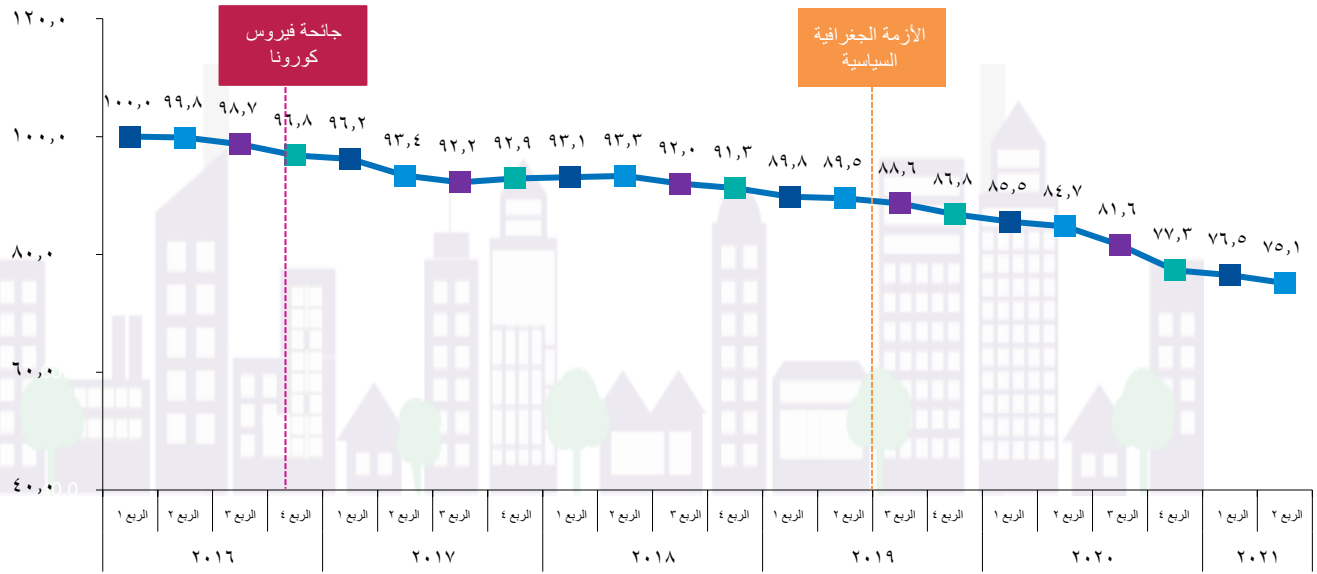


تأثير الإيجار السكني - منخفض

- شهد الربع الأول والثاني من عام 2021 نشاطًا إيجاريًا مستقرًا نتج عن انخفاض هامشي بنسبة 0.4 في المائة على مؤشر الإيجارات مقارنةً بنسبة 3.7 في المائة عن الربع الثالث والرابع من عام 2020. شهدت الفترة نفسها (الربع الأول والثاني) من عام 2020 انخفاضًا بنسبة 2.7 في المائة تقريبًا.
- كان هناك ارتفاعًا ملحوظًا في حركة الإيجار على مدار الربعين الماضيين، أي الربع الأول والثاني من عام 2021. الأمر المثير أن الربع الثاني قد شهد إشارات تدل على الانتعاش على مؤشر الإيجارات، وهذه أنباء إيجابية بالنسبة إلى قطاع كان يشهد انخفاضًا ثابتًا منذ بداية عام 2016. ويعزو هذا الاتجاه الإيجابي إلى زيادة الإمكانيات والقدرات في الفئات المتوسطة والراقية، مع زيادة في الطلب على المساحات المعيشية الأكبر التي تتميز بسهولة الوصول إلى المرافق الترفيهية، والمساحات الخارجية الخاصة. وبحسب ما تشير إليه أبحاثنا، تستمر الأحياء الواقعة في المناطق المركزية هي الخيار الأفضل بين المستأجرين الحريصين على العيش في العقارات الحديثة.
- لا يزال الطلب مستقرًا على الإيجارات في القطاع المتوسط وميسور التكلفة، بينما سجل القطاع الراقى انخفاضًا هامشيًا بنسبة 1.4 في المائة على مؤشر الإيجارات. ويعزو انخفاض الطلب في الفئة الراقية أساسًا إلى فئة الشقق (~ في المائة) الواقعة في المنطقة الجنوبية من الدوحة. بينما يظل مستوى الطلب على إيجارات الفيلات في الفئة الراقية مستقرًا، شهد القطاع المتوسط وميسور التكلفة تحسُّنًا بنسبة تقترب من 2 في المائة.

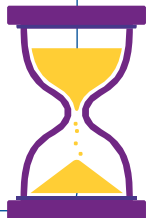


مؤشر كي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية التجزئة (K-MRI)



تأثير الإيجار في المجمعات التجارية التجزئة - متوسط

- سجل قطاع المجمعات التجارية للتجزئة المنظمة انخفاضًا قليلًا نسبيًا على مؤشر الإيجارات بنسبة ٢,٩ في المائة، مقارنةً بالانخفاض الكبير بنسبة ٩,٦ الذي شهده القطاع والذي نتج أساسًا عن جائحة كورونا في الربعين الثالث والرابع من عام ٢٠٢٠. سجلت الفترة نفسها (الربع الأول والثاني) من عام ٢٠٢٠ انخفاضًا بنسبة ٢,٥ في المائة.
- شهدت المجمعات التجارية في قطر ذات مستوى الإشغال المستقر انخفاضًا بنسبة ١,٨ في الطلب على الإيجارات في الربعين الأول والثاني من عام ٢٠٢١. وشهدت المجمعات التجارية ذات مستوى الإشغال الأقل من ٨٠ في المائة (يشمل ذلك المجمعات التجارية المستقبلية) انخفاضًا أكبر قليلًا في مستوى الطلب على الإيجارات بلغ ٣,٤ في المائة على مؤشر الإيجارات.
- نتيجة لتغير العوامل المحفزة على مدار العام الماضي، سجل الربعان الأول والثاني من عام ٢٠٢١ تحسنًا في نشاط التأجير، حيث شغلت العديد من العلامات التجارية الجديدة والقائمة مساحات التجزئة المنظمة في كبرى المجمعات التجارية في جميع أنحاء قطر.
- يظل الانخفاض في الإيجارات لصالح تجار التجزئة، حيث يستمر المطورون الكبار/مديرو المجمعات التجارية في تقديم المحفزات لجذب المستأجرين والحفاظ عليهم، مثل تقديم فترات إيجار مجانية، وفترات تجميد الإيجار، وخيارات مطولة للمساحات ذات التجهيزات الداخلية. وحسبًا لمسنا من التعاملات مع كبار تجار التجزئة ومديري المجمعات التجارية، يشهد قطاع التجزئة في قطر تطورًا في النماذج التشغيلية الجديدة، مثل صفقات مشاركة الأرباح، والتي تجمع ما بين الإيجار الأساسي ونسبة من إجمالي المبيعات لتخفيف عبء الإيجار عن تجار التجزئة. ويفيد هذا أيضًا في جذب المستأجرين الجدد، حيث نتوقع أن يُفضل المزيد من تجار التجزئة هذا الخيار على المدى القصير إلى المتوسط.



نبذة عن شركة كي بي إم جي قطر

تعمل شركة كي بي إم جي في قطر منذ ما يزيد عن ٤٠ عامًا، فلقد افتتحنا أعمالنا هنا منذ عام ١٩٧٨، ونحن الآن إحدى كبرى الشركات الخدمية الاحترافية الأكبر والأقدم في البلاد. يقود ٩ شركاء من قطر فريقنا الذي يزيد عدد أعضائه عن ٣٠٠ شخص مهني.

فنحن نوظف الأشخاص الأفضل والأذكى من جميع أنحاء العالم، ويعمل لدينا حاليًا موظفون ينتمون إلى أكثر من ٣٠ جنسية مختلفة.

تضم مجموعات الصناعة:

- الحكومة
- الطاقة والموارد الطبيعية
- الخدمات المالية
- وسائل الإعلام، والاتصالات، والتقنية
- البنى التحتية وشراكة القطاع العام والخاص
- البناء والتشييد والتطوير العقاري
- الشركات العائلية، والمشروعات الصغيرة والمتوسطة

هو تقديم الخدمات وتطوير المجتمعات حيث تعمل شركائنا الأعضاء. ففي هذا العالم حيث أصبح التغيير السريع والتحول غير المسبوق هما الأمرين السائدين، نطمح إلى كسب الثقة وجعل التغيير ممكنًا في جميع ما نعله.

التركيز على الصناعات المختلفة في جميع أنحاء قطر

حرصًا منا على تحسين الخدمات التي نقدمها، يتخصص العديد من خبيرائنا في مجال أو صناعة بعينها. فقد كانت شركة كي بي إم جي أولى شركات "الأربع الكبار" التي تنشئ شبكة دولية تركز على صناعة بعينها، مما ساعدنا على امتلاك رؤية مستنيرة تركز على أحدث الاتجاهات والمشكلات التي تؤثر على أعمال عملائنا. ولدينا في قطر متخصصون في معظم القطاعات الأساسية في البلاد، وجميع الأشخاص نشطون في شبكاتنا العالمية.

تنتمي شركة كي بي إم جي قطر إلى شبكة من الشركات المستقلة التابعة لشركة كي بي إم جي الدولية.

تعمل الشركات أعضاء شبكة كي بي إم جي في أكثر من ١٤٥ دولة، وتوظف تلك الشركات معًا ما يزيد عن ٢٢٦,٨٨٢ موظفًا، يلبيون احتياجات الأعمال والحكومات وهيئات القطاع العام، والمؤسسات غير الربحية، ونخدم أسواق المال من خلال شركات التدقيق الأعضاء وممارسات الضمان. تلتزم كي بي إم جي بالجودة والخدمة الممتازة في جميع أعمالها، فنحن نبذل قصارى جهدنا لخدمة عملائنا وكسب ثقة الجمهور من خلال أعمالنا وسلوكياتنا على المستوى المهني والشخصي.

نحن نتصدر السوق بفضل جودة خدماتنا واتساقها في جميع أرجاء شبكتنا العالمية، فنحن شغوفون بنجاح عملائنا، وهدفنا

التدقيق

الضرائب

الخدمات الاستشارية

١٤٧

شركة عضو في مجموعة
كي بي إم جي في ١٤٧ بلدًا

+٣٠٠

موظف محترف
يعملون في قطر

+٤٠

عامًا من العمل مع بعض
أهم الشركات والمؤسسات
المرموقة في قطر

تواصل معنا

فنكاتش كريشيساوامي

شريك،

رئيس اللجنة الاستشارية

الهاتف: + ٩٧٤ ٥٥٥٤ ١٠٢٤

البريد الإلكتروني: kvenkatesh@kpmg.com



أنوراج جوبتا، محترف إدارة المشروعات

مدير،

رئيس التقييم والاستشارات العقارية

الهاتف: + ٩٧٤ ٣٣٥٤ ٤٣١٧

البريد الإلكتروني: aagupta@kpmg.com



ساياتان باندي

مدير مساعد، اللجنة الاستشارية

رئيس تقييمات البنى التحتية، والتمويل، والسوق العقاري

الهاتف: + ٩٧٤ ٣٣٣٠ ٩٧٩٣

البريد الإلكتروني: sayantanpande@kpmg.com



أبحاث السوق، والمحتوى، والتصميم

سيدنت فيرنيكار

استشاري مساعد،

اللجنة الاستشارية

الهاتف: + ٩٧٤ ٦٦٠٢ ٨١٣٤

البريد الإلكتروني: svereneker@kpmg.com



ريشو جوبتا

مستشار أول،

اللجنة الاستشارية

الهاتف: + ٩٧٤ ٦٦٥٣ ٧٦٤١

البريد الإلكتروني: guptar@kpmg.com



© حقوق الطبع والنشر لعام ٢٠٢١ لصالح فرع شركة كي بي إم جي قطر المسجل في وزارة التجارة والصناعة في دولة قطر، وعضو في شبكة كي بي إم جي العالمية للشركات المستقلة التابعة لشركة كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة إنجليزية خاصة محدودة بموجب الضمان. جميع الحقوق محفوظة.

© حقوق الطبع والنشر لعام ٢٠٢١ لصالح شركة كي بي إم سي المحدودة المسجلة لدى هيئة مركز قطر للمال (QFCA) في دولة قطر، وعضو في شبكة كي بي إم جي العالمية للشركات المستقلة التابعة لشركة كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة إنجليزية خاصة محدودة بموجب الضمان. جميع الحقوق محفوظة.

اسم شركة كي بي إم جي وشعارها علامتان تجاريتان مُسجلتان لصالح شركة كي بي إم جي العالمية.

home.kpmg/qa



@kpmg_qatar