

مؤشرات الإيجار في السوق العقارية في قطر

تقرير عن التغييرات ربع السنوية في سوق الإيجارات في
القطاع العقاري

الربع الثالث والرابع

شركة كي بي إم جي قطر



مارس ٢٠٢٢

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 قطاع 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 للإيجار 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 مكتبي 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 للإيجار 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

” نتشرف بإصدار العدد الجديد من مؤشر العقارات الذي يتم نشره مرتين في السنة. منذ بداية مؤشراتنا في عام ٢٠١٦، للأسف، فقد أظهر المؤشر انخفاضاً لمجموعة متنوعة من الأسباب مثل زيادة العرض في الأصول الأساسية، والحصار الذي أثر على الضيافة والظروف الاقتصادية، وظروف السوق الصعبة، وما إلى ذلك. بعد قلبي هذا، فإن سوق العقارات في قطر أظهر مرونته وبعد التصحيح لأكثر من نصف عقد، نشهد الآن علامات الانتعاش. يُعزى جزء من هذا الانتعاش إلى كأس العالم لكرة القدم الفيفا المقرر إجراؤه في نهاية العام، ولكن نظراً لأن حالة عدم اليقين قد تراجعت وتوقع عودة نمو الأعمال التجارية، نتوقع أن نشهد تعافياً ملحوظاً في السوق العقاري.

على مدار الأشهر الماضية، شهدنا أيضاً اهتماماً كبيراً من قبل المطورين العالميين الرائدة الذين يهتمون بنشاط بالسوق القطري. وهذا من شأنه أن يمهد الطريق لتطوير مفاهيم عقارية مثيرة للاهتمام لتقديمها في قطر وجعلها أكثر جاذبية.

“

أنوراج جوبتا،

مدير تنفيذي

رئيس اللجنة الاستشارية للإستراتيجية والسوق العقاري في

كي بي إم جي قطر



” يعكس عام ٢٠٢١ الاستقرار والزمخ الإيجابي لأداء فئات الأصول العقارية الأساسية في قطر، بما في ذلك العقارات السكنية والمكاتب التجارية ومراكز التسوق المنظمة.

لقد شهدنا نشاط تأجير مستقر أدى إلى نمو هامشي في مؤشر الإيجارات السكنية في النصف الثاني من عام ٢٠٢١. وتجدر الإشارة إلى أن تأجير الشركات لغرض الفيفا ٢٠٢٢ من دون حافز إضافي من حيث فترة الإيجار المجانية من المالك إلى المستأجر كانت الدوافع الرئيسية لمثل هذا الزخم الإيجابي. نتوقع زخمًا إيجابيًا مشابهًا للقطاع السكني خلال الاثني عشر شهرًا القادمة.

في سياق المكاتب التجارية ومراكز التسوق المنظمة، كان السوق مفضلًا للمستأجرين مع انخفاض الطلب نسبيًا في عام ٢٠٢١ مما أدى إلى انخفاض في مؤشر الإيجار لكل من فئتي الأصول هاتين. ومع ذلك، نتوقع أن نشهد انتعاشًا محتملاً في أداء مراكز التسوق المنظمة في الأشهر الاثني عشر القادمة.

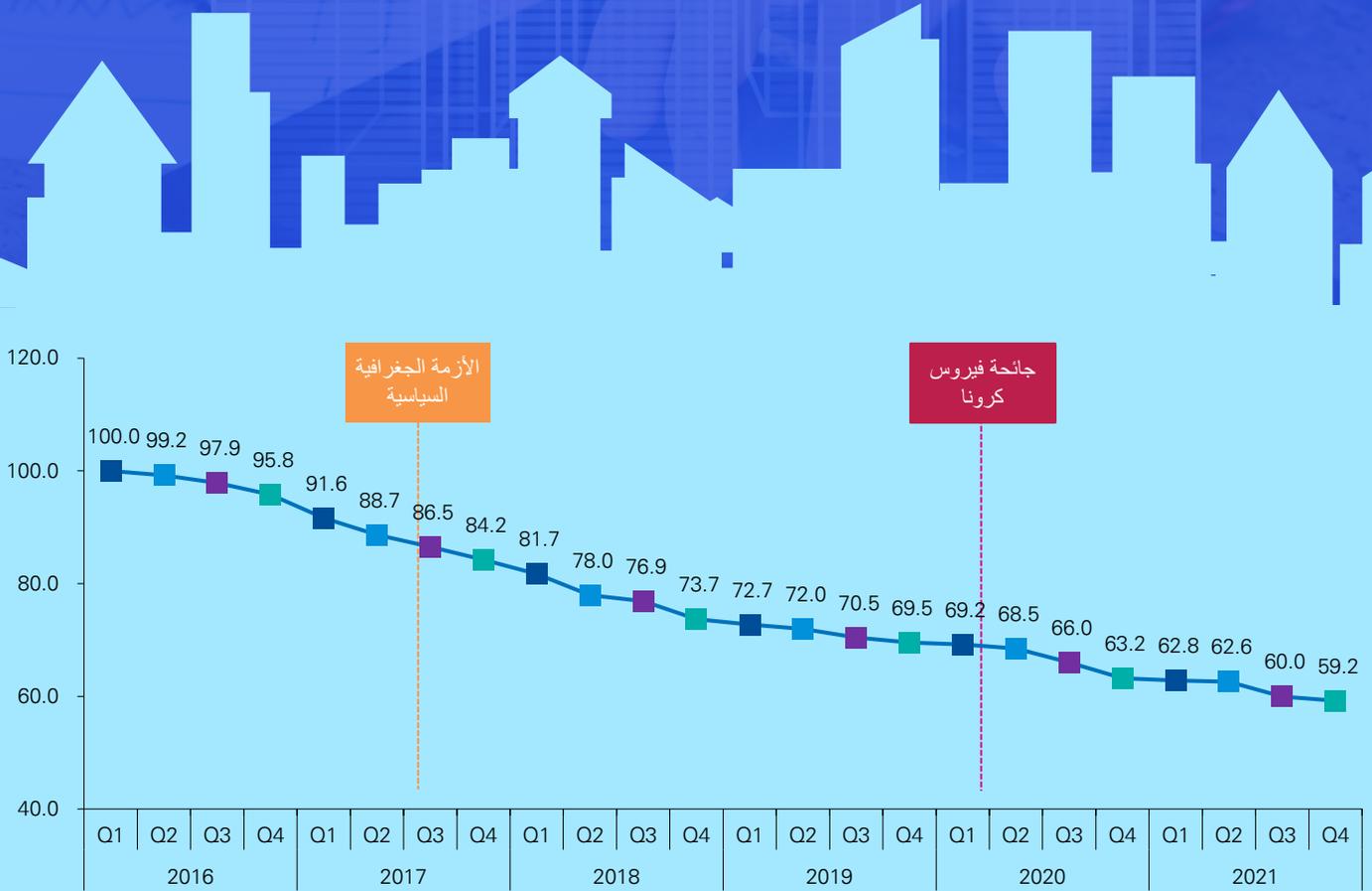
“

ساياتان باندي

مدير تنفيذي ، قسم الإستشارات
رئيس إدارة تقييمات البنى التحتية والتمويل والقطاع العقاري في
كي بي إم جي قطر



مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكتبي (K-ORI)



تأثير الإيجار المكتبي - متوسط

- بعد أن شهدنا انخفاضًا هامشيًا بنسبة ١,٠ في المائة خلال الربعين الأولين (الربع الأول والربع الثاني) من عام ٢٠٢١ ، شهدت إيجارات قطاع المكاتب التجارية مزيدًا من الانخفاض بنسبة ٥.٤ في المائة على مؤشر الإيجارات خلال الربعين الأخيرين (الربعين الثالث والرابع) من عام ٢٠٢١. شهدت الفترة نفسها (الربع الثالث والرابع) خلال عام ٢٠٢٠ انخفاضًا بنسبة ٧.٧ في المائة في مؤشر إيجارات المكاتب.
- يرجع الانخفاض في مؤشر الإيجارات في المقام الأول إلى التصحيح في الإيجارات لوحدات منطقة الأعمال المركزية ، والتي شهدت انخفاضًا في الإيجارات بنسبة ٥.٨ في المائة تقريبًا خلال الربعين الأخيرين من عام ٢٠٢١. في حين استمرت ممتلكات منطقة الأعمال الثانوية في الحفاظ على الزخم الذي شهدته خلال الربع الرابع ٢٠٢٠.
- مع اكتمال المزيد من المشاريع المكتبية خاصة في مناطق مثل لوسيل والخليج الغربي ومشيرب ، نتوقع أن يستمر هذا الاتجاه في المؤشر على المدى القصير إلى المتوسط. ومع ذلك ، فإن المبادرات الحكومية لتوسيع القطاع الخاص وإدخال قانون الملكية الأجنبية بنسبة ١٠٠ في المائة يمكن أن يساعد في التخفيف من هذا التباطؤ على المدى الطويل.
- وفقًا لتفائلاتنا مع أصحاب المصلحة في الصناعة ، يستمر السوق في الحفاظ على تفضيله للمستأجر مع انخفاض الطلب نسبيًا وتوجيهه نحو متطلبات المساحات المكتبية الأصغر مع الخيارات المجهزة. كان الطلب على الوحدات غير مكتملة التشطيب أقل نسبيًا ، لا سيما تلك الناشئة من القطاع الخاص. ومن المثير للاهتمام ، أن الطلب على مساحات العمل المشتركة وأجنحة المكاتب المخدومة لا يزال يظهر تحسنًا ، حيث تختار العديد من الشركات الصغيرة والناشئة خفض تكاليف العقارات من خلال المساحات المشتركة.

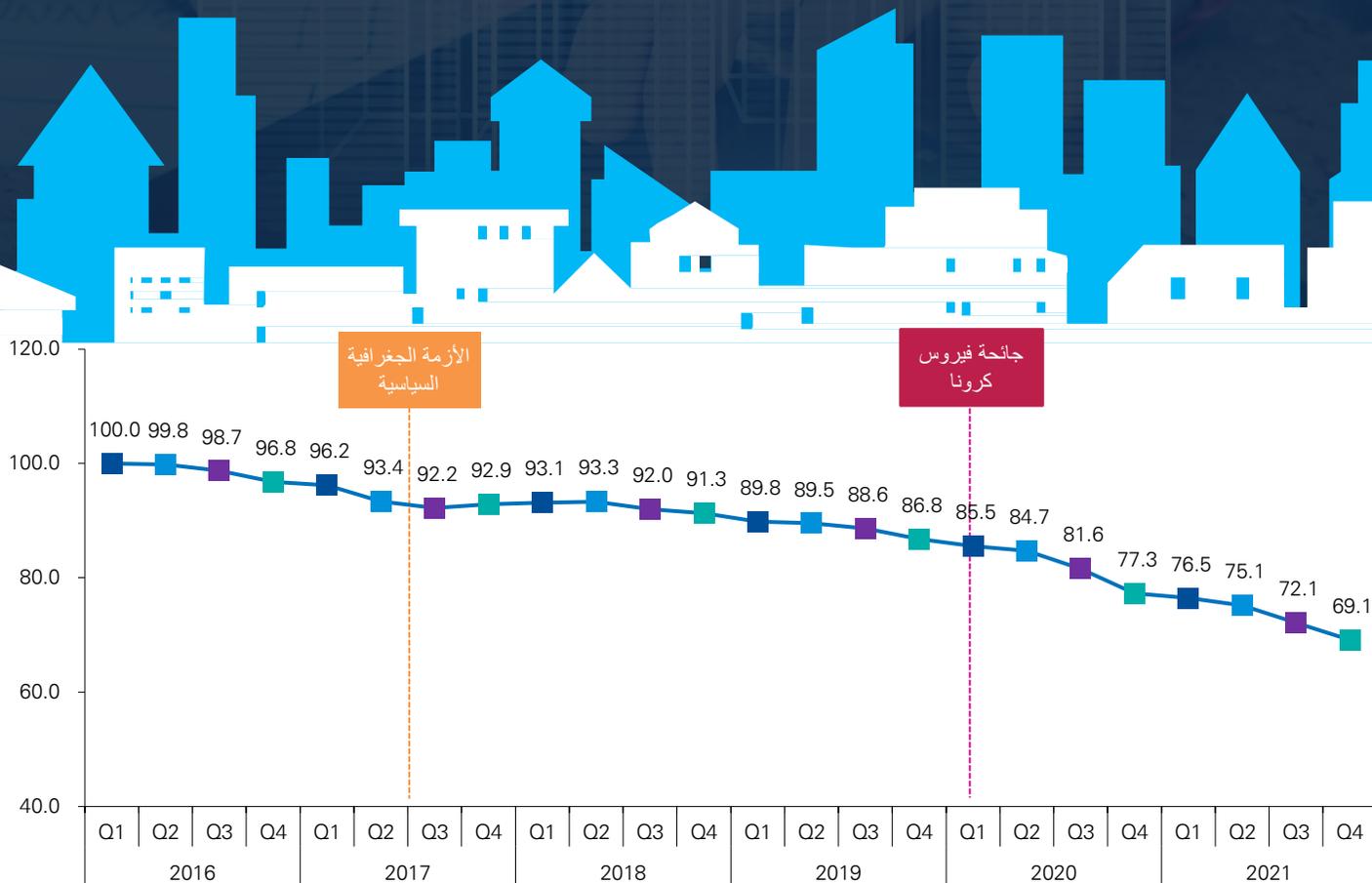
مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني (K-RRI)



تأثير الإيجار السكني - منخفض

- على الرغم من الوضع الوبائي المستمر لـ كوفيد-١٩، فقد تفوق القطاع السكني عند مقارنته بالفترة المماثلة من الربع الثاني من عام ٢٠٢١. أظهر الربع الثالث والربع من عام ٢٠٢١ نشاط تأجير مستقر مما أدى إلى نمو هامشي بنسبة ١.٥ في المائة على مؤشر الإيجارات مقارنة بـ ٠.٤ انخفاض في المائة كما شوهد خلال الربع الأول والربع الثاني من عام ٢٠٢١. وشهدت الفترة المماثلة (الربع الثالث والربع الرابع) خلال عام ٢٠٢٠ انخفاضاً بنحو ٣.٦ في المائة.
- كان هناك ارتفاع ملحوظ في حركة المستأجرين خلال الربعين الماضيين، أي الربع الثالث والربع الرابع من عام ٢٠٢١. ومن المثير للاهتمام أن الربع الرابع شهد علامات انتعاش في مؤشر الإيجارات. هذه أخبار إيجابية لقطاع شهد انخفاضاً مستمراً منذ بداية عام ٢٠١٦. هذا الاتجاه الإيجابي مدفوع بزيادة القدرة على تحمل التكاليف في الفئات المتوسطة والراقية إلى جانب زيادة الطلب على وحدات ذات مساحات أكبر مع سهولة في الوصول إلى المرافق الترفيهية، والمساحات الخارجية الخاصة. وفقاً لبحثنا، لا تزال المناطق ذات الموقع المركزي تحظى بشعبية لدى المستأجرين الذين يحرصون على العقارات الراقية.
- وفقاً لتفاعلاتنا مع الملاك / المطورين ووكلاء العقارات، لم يتم تقديم أي حوافز إضافية للمستأجرين على العقد الجديد.

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



تأثير الإيجار في المجمعات التجارية - متوسط

- شهد مؤشر تأجير مراكز التسوق بالتجزئة المنظم انخفاضًا إضافيًا بنسبة ٨.٠ في المائة خلال الربعين الثالث والرابع من عام ٢٠٢١، مقارنة بنسبة ٨.٧ في المائة في الربعين الأخيرين من عام ٢٠٢٠. في حين شهد الربع الأول والربع الثاني من عام ٢٠٢١ انخفاضًا بنسبة ٢.٨ في المائة في مؤشر الإيجارات.
- وخلافًا للزخم الذي شهده خلال العام الماضي، سجل الربعان الثالث والرابع من عام ٢٠٢١ نشاطًا إيجاريًا محسنًا مع العديد من العلامات التجارية الجديدة والحالية التي تشغل مساحات بيع بالتجزئة في مراكز التسوق الرائدة في جميع أنحاء قطر.
- تظل الإيجارات المتناقصة لصالح تجار التجزئة، حيث يواصل المطورون/مشغلو مراكز التسوق تقديم حوافز لجذب المستأجرين والاحتفاظ بهم مثل فترات الإيجار المجانية وفترات التجهيز الممتدة.
- وفقًا لفاعلتنا مع كبار تجار التجزئة ومشغلي مراكز التسوق، يشهد قطاع البيع بالتجزئة في قطر ظهور نماذج تشغيلية جديدة مثل صفقات مشاركة الإيرادات، والتي توفر مزيجًا من الإيجار الأساسي ونسبة المبيعات لتخفيف عبء الإيجار على تجار التجزئة. هذا مفيد أيضًا في جذب مستأجرين جدد، حيث نتوقع المزيد من تجار التجزئة الذين يختارون هذا الطريق 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 شركتنا الأعضاء. ففي هذا العالم حيث أصبح التغيير السريع والتحول غير المسبوق هما الأمرين السائدين، نطمح إلى كسب الثقة وجعل التغيير ممكناً في جميع ما نفعله.

التركيز على الصناعات المختلفة في جميع أنحاء قطر

حرصًا منا على تحسين الخدمات التي نقدمها، يتخصص العديد من خبرائنا 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، يلون احتياجات الأعمال والحكومات وهيئات القطاع العام، والمؤسسات غير الربحية، ونخدم أسواق المال من خلال شركات التدقيق الأعضاء وممارسات الضمان. نلتزم كي بي إم جي بال جودة 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 كريشينساوامي

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، اللجنة الاستشارية

رئيس تقييمات البنى التحتية، والتمويل، والسوق العقارية

الهاتف: +٩٧٤ ٣٣٣٠ ٩٧٩٣

البريد الإلكتروني: sayantanpande@kpmg.com



أبحاث السوق، والمحتوى، والتصميم

الأمين حسن

استشاري، اللجنة الاستشارية

الهاتف: +٩٧٤ ٦٦١٩ ٠٢٧٧

البريد الإلكتروني: alaminh@kpmg.com



ريشو جوبتا

مستشار أول، اللجنة الاستشارية

الهاتف: +٩٧٤ ٦٦٥٣ ٧٦٤١

البريد الإلكتروني: guptar@kpmg.com



© حقوق الطبع والنشر لعام ٢٠٢٢ 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 الضامن. جميع الحقوق محفوظة.

© حقوق الطبع والنشر لعام ٢٠٢٢ 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 الضامن. جميع الحقوق محفوظة.

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

home.kpmg/qa



@kpmg_qatar