

مؤشرات الإيجار في السوق العقارية في قطر

تقرير عن التغييرات ربع السنوية في سوق الإيجارات
في القطاع العقاري
الربع الأول والثاني من عام ٢٠٢٢

شركة كي بي إم جي قطر



النصف الأول 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 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 المجمعة من أكثر من ١٠٠ وحدة عقارية نموذجية قابلة للاستثمار في قطر.

يشتق 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.

يشتق 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.

يشتق مؤشر كي بي إم جي لإيجار المجمعات التجارية (K-MRI) قيمته من ٢٢ مجمعة تجاريًا (تزيد مساحتهم عن ١٠,٠٠٠ متر مربع من المساحات المؤجرة التي يشغلها المؤجرون المختلفون) والموجودة في الأحياء الرئيسية في قطر.

رؤية شركة كي بي إم جي

” واصل القطاع العقاري زخمه الإيجابي من النصف الثاني من ٢٠٢١ الى النصف الأول من ٢٠٢٢. العامل الرئيسي الذي يدفع هذا الزخم هو كأس العالم لكرة القدم ٢٠٢٢. بحيث أنه يدفع الشركات إلى إعداد واستباق الطلب من السياح القادمين. من بين ٣ فئات أصول تتبعها، لا يزال مؤشر المكاتب التجارية ومراكز التسوق ثابتا تقريبا، في حين أظهر المؤشر السكني انتعاشا في منحنى “U” مدعوما في الغالب بقطاع الشقق المتوسطة وقطاع الفلل ذات الأسعار المعقولة. تتوقع أن يظل الانتعاش سليما حتى نهاية العام، وبعد اذ قد نشهد ضغوطا هبوطية لبضعة أرباع.

“ وخلال العام الماضي، شهدنا نموا كبيرا في الاستفسارات المتعلقة بالاستثمار على الصعيد المحلي ومن مؤسسات عالمية. نحن نعتقد أن بعد الفيفا قطر ستصبح وجهة شهيرة مما سيساعد في تحسين مناخ الأعمال والاستثمار بشكل عام. وستكون العقارات المستفيد الرئيسي من هذا التغيير.

أنوراج جوبتا،

مدير تنفيذي

رئيس اللجنة الاستشارية للإستراتيجية والسوق العقاري في

كي بي إم جي قطر



رؤية شركة كي بي إم جي

شهد الربعين الأوليين (الربع الأول والربع الثاني) من مؤشر الإيجار السكني لعام ٢٠٢٢ (RRI) ارتفاعاً في المنحنى وارتد مرة أخرى إلى مستوى الربع الثالث و الربع الرابع من عام ٢٠١٧. كانت هذه الزيادة متوقعة بالنظر إلى الطلب على عقود إيجار الشركات السكنية لمدة تصل إلى ٦ أشهر بسبب الفيضانات. كما لاحظنا حركة نشطة للمستأجرين في الفئة السكنية المتوسطة إلى الراقية بسبب الزيادة في تجديد الإيجار عبر السوق. وفي المكاتب التجارية و مراكز التسوق بالتجزئة، ظل الطلب الناشئ عن الشاغلين راكداً مما أدى إلى مستوى مماثل من K-ORI و K-MRI في الأرباع الثلاثة الماضية. ومن المتوقع أن يواصل القطاع العقاري في قطر، وخاصة القطاع السكني، زخمه الإيجابي في النصف الثاني من عام ٢٠٢٢.

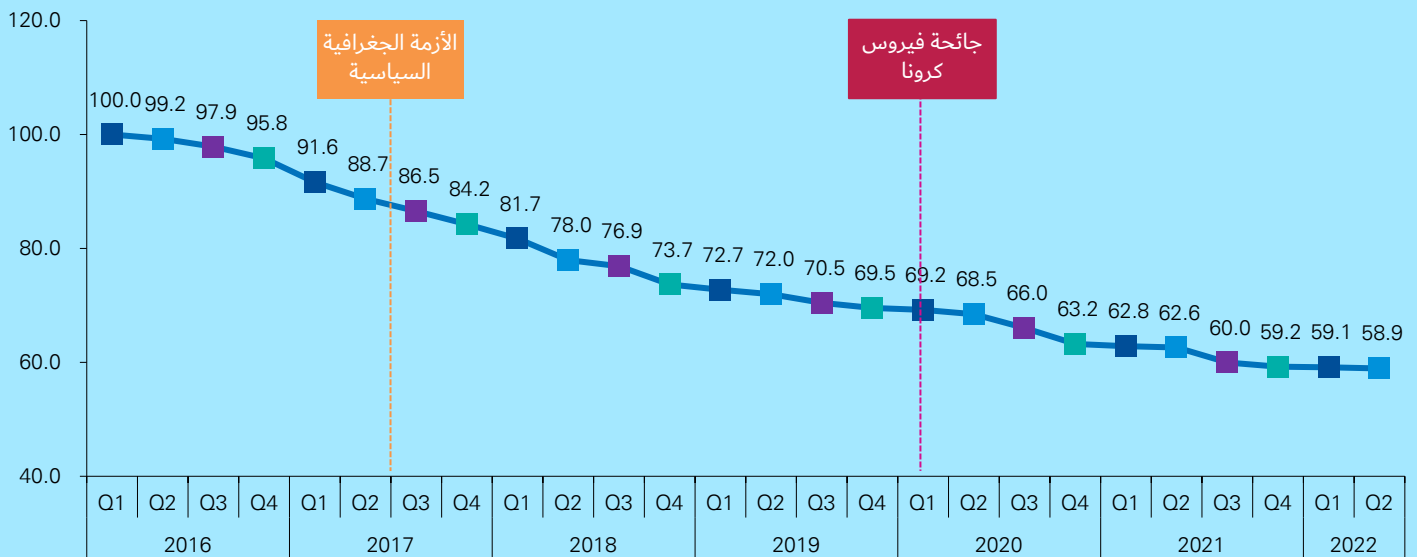
“

ساياتان باندي

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



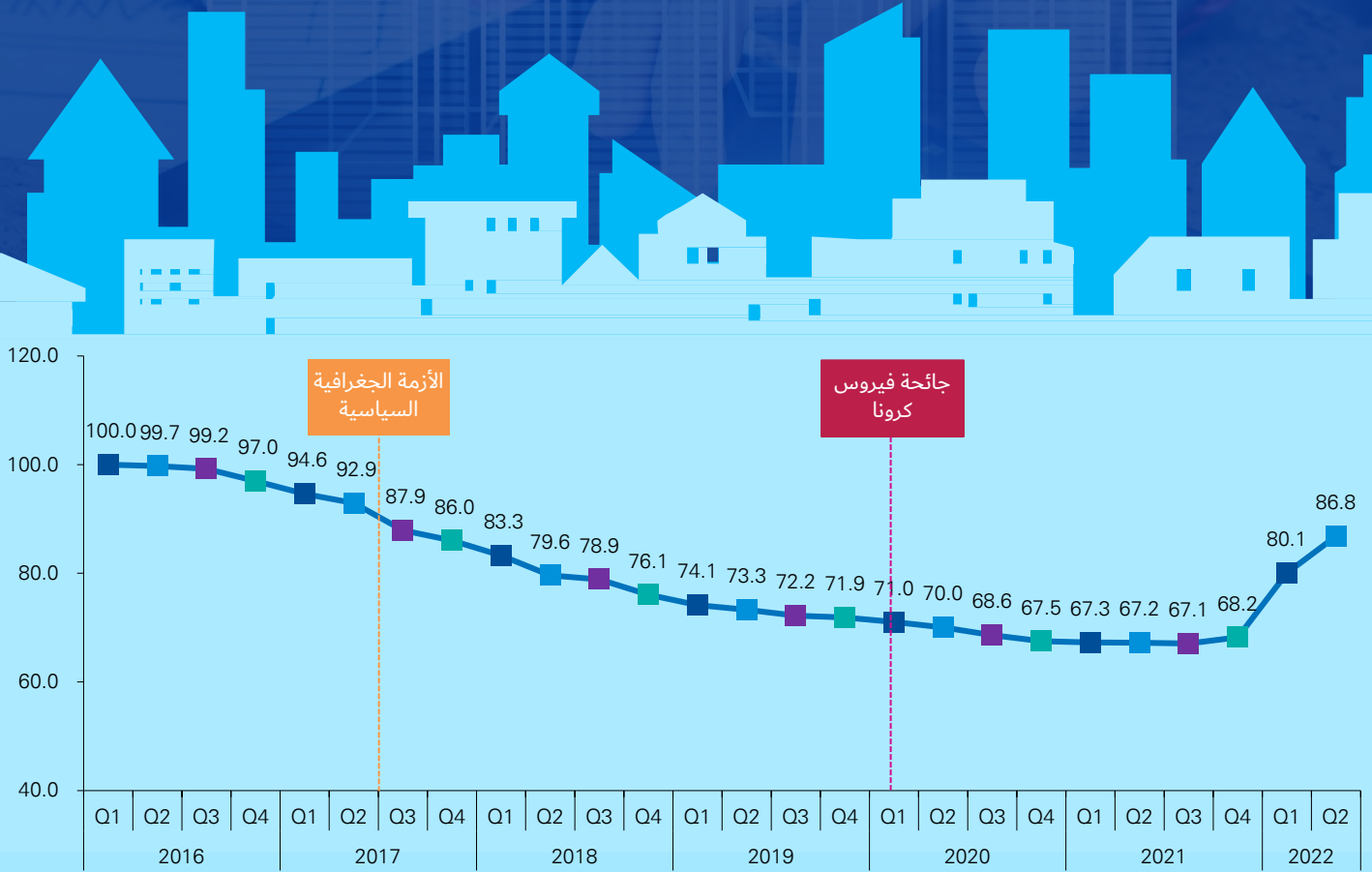
مؤشر كي بي إم جي للإيجار المكتبي (K-ORI)



تأثير الإيجار المكتبي - متوسط

- بعد أن شهدنا انخفاضاً هامشياً بنسبة ٠.٤ في المائة خلال اخر ربعين (الربع الثالث والربع الرابع) من عام ٢٠٢١، شهدت إيجارات قطاع المكاتب التجارية مزيداً من الانخفاض بنسبة ٠.٥ في المائة على مؤشر الإيجارات خلال الربعين الأولين (الربع الأول والربع الثاني) من عام ٢٠٢٢. شهدت الفترة نفسها (الربع الأول والربع الثاني) خلال عام ٢٠٢١ انخفاضاً بنسبة ١ في المائة في مؤشر إيجارات المكاتب.
- يرجع الانخفاض في مؤشر الإيجارات في المقام الأول إلى التصحيح في الإيجارات لوحدة منطقة الأعمال المركزية، والتي شهدت انخفاضاً في الإيجارات بنسبة ١ في المائة تقريباً خلال الربعين الأولين من عام ٢٠٢٢. في حين استمرت ممتلكات منطقة الأعمال الثانوية في الحفاظ على الزخم الذي شهدته خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢١.
- مع اكتمال المزيد من المشاريع المكتبية خاصة في مناطق مثل لوسيل والخليج الغربي، 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.
- وفقاً لتفاعلاتنا مع أصحاب المصلحة في الصناعة، يستمر السوق في الحفاظ على تفضيله للمستأجر مع انخفاض الطلب نسبياً وتوجيهه نحو متطلبات المساحات المكتبية الأصغر مع الخيارات المجهزة. كان الطلب على الوحدات غير مكتملة التشطيب أقل نسبياً، لا سيما تلك الناشئة من القطاع الخاص. ومن المثير للاهتمام، أن الطلب على مساحات العمل المشتركة وأجنحة المكاتب المخدومة لا يزال يظهر تحسناً، حيث تختار العديد من الشركات الصغيرة والناشئة خفض تكاليف العقارات من خلال المساحات المشتركة.

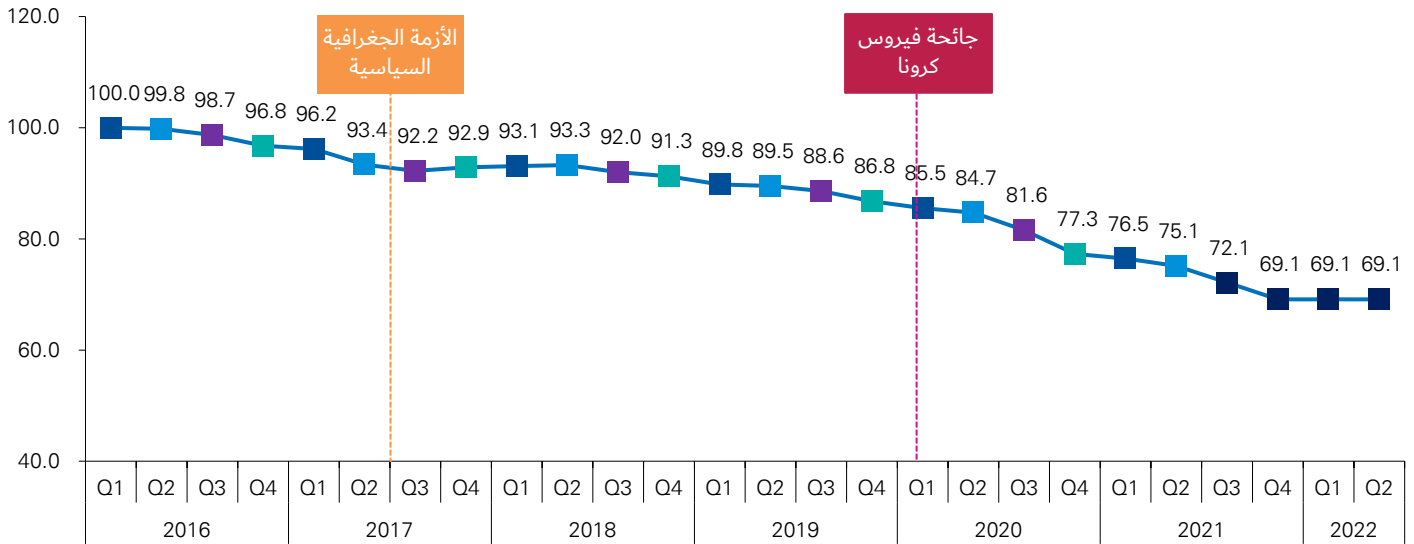
مؤشر كي بي إم جي للإيجار السكني (K-RRI)



تأثير الإيجار السكني - مرتفع

- على الرغم من الوضع الوبائي المستمر لـ كوفيد-١٩، فقد تفوق القطاع السكني عند مقارنته بالفترة المماثلة من الربع الرابع من عام ٢٠٢١. أظهر الربعان الأول والثاني من عام ٢٠٢٢ نشاطاً تأجيرياً قوياً مما أدى إلى نمو ملحوظ بنسبة ٣٧.٢ في المائة على مؤشر الإيجارات مقارنة بـ ١.٥ في المائة خلال الربع الثالث والربع الرابع من عام ٢٠٢١. وشهدت الفترة المماثلة (الربع الأول والربع الثاني) خلال عام ٢٠٢١ انخفاصاً بنحو ٠.٤ في المائة.
- كان هناك ارتفاعاً ملحوظاً في حركة المستأجرين خلال الربعين الماضيين، أي الربع الأول والربع الثاني من عام ٢٠٢٢. ومن المثير للاهتمام أن الربعين الماضيين شهدا علامات انتعاش في مؤشر الإيجارات. هذا الاتجاه الإيجابي مدفوع بالمقام الأول بالطلب الناشئ من كأس العالم، زيادة الطلب على وحدات ذات مساحات أكبر بسبب صعود ثقافة العمل من المنزل، سهولة 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 لتفاعلنا 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 - لا يوجد تأثير

- لم يشهد مؤشر تأجير مراكز التسوق بالتجزئة المنظم انخفاضاً إضافياً خلال الربعين الأول والثاني من عام ٢٠٢٢، مقارنة بالربعين الأخيرين من عام ٢٠٢١.
- وخلافاً للزخم الذي شهدناه خلال العام الماضي، سجل الربعان الأول والثاني من عام ٢٠٢٢ نشاطاً إيجارياً محسناً مع العديد من العلامات التجارية الجديدة والحالية التي تشغل مساحات بيع بالتجزئة في مراكز التسوق الرائدة في جميع أنحاء قطر.
- تظل الإيجارات لصالح تجار التجزئة، حيث يواصل المطورون/مشغلو مراكز التسوق تقديم حوافز لجذب المستأجرين والاحتفاظ بهم مثل فترات الإيجار المجانية وفترات التجهيز الممتدة.
- وفقاً لتفاعلاتنا مع كبار تجار التجزئة ومشغلي مراكز التسوق، يشهد قطاع البيع بالتجزئة في قطر ظهور نماذج تشغيلية جديدة مثل صفقات مشاركة الإيرادات، والتي توفر مزيجاً من الإيجار الأساسي ونسبة المبيعات لتخفيف عبء الإيجار على تجار التجزئة. هذا مفيد أيضاً في جذب مستأجرين جدد، حيث تتوقع 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، والمشاريع الصغيرة والمتوسطة

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

١٤٥

شركة عضو في مجموعة
كي بي إم جي في ١٤٧ بلدًا

+٣٥٠

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 العقاري

الهاتف: ٩٧٤ ٣٣٣٠ ٩٧٩٣

البريد الإلكتروني: sayantanpande@kpmg.com



أبحاث السوق، والمحتوى، والتصميم

سانكيت كوثاري

مستشار أول، اللجنة الاستشارية

الهاتف: ٩٧٤ ٣٠٥٦ ٨٥٢٥

البريد الإلكتروني: sanketk@kpmg.com



ريشو جوبتا

مستشار أول، اللجنة الاستشارية

الهاتف: ٩٧٤ ٦٦٥٣ ٧٦٤١

البريد الإلكتروني: guptar@kpmg.com



الأمين حسن

استشاري، اللجنة الاستشارية

الهاتف: ٩٧٤ ٦٦١٩ ٠٢٧٧

البريد الإلكتروني: alaminh@kpmg.com



سليم سعد

استشاري، اللجنة الاستشارية

الهاتف: ٩٧٤ ٧٤٤٣ ٨٥٧٥

البريد الإلكتروني:

alaminh@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 مُسجلتان لصالح شركة كي بي إم جي العالمية.

home.kpmg/qa



@kpmg_qatar