# مؤشر إيجارات العقارات في قطر

## تحركات إيجارات العقارات

الربع الثاني 2025

—

كي بي إم جي في قطر

# مقدمة

يسر كي بي إم جي في قطر أن تُصدر "مؤشر إيجارات العقارات للربع الثاني من عام 2025"، الذي يتتبع التغيرات الفصلية في سوق إيجارات العقارات ويغطي ثلاثة مؤشرات رئيسية:

- مؤشر إيجارات مكاتب لشركة كي بي إم جي
- مؤشر إيجارات العقارات السكني لشركة كي بي إم جي
- مؤشر إيجارات المولات لشركة كي بي إم جي

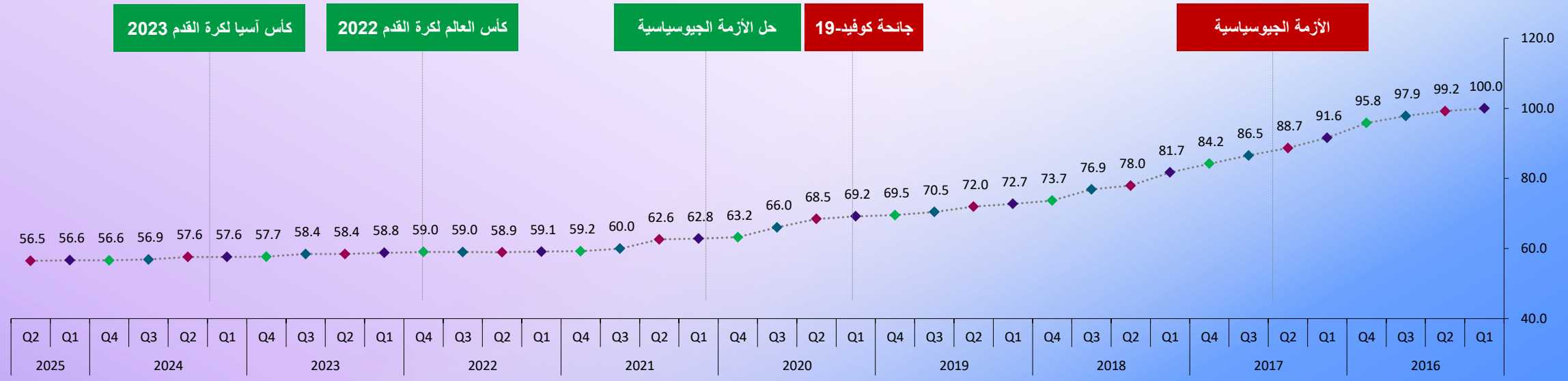
تم تطوير هذه المؤشرات باستخدام قاعدة بيانات تأجير العقارات الداخلية لشركة كي بي إم جي وفهمنا المتعمق لسوق العقارات في قطر. الربع الأساسي للمؤشرات هو الربع الأول من عام 2016 = 100 ويشمل ذلك بيانات الإيجار التي تم جمعها وتحليلها من أكثر من 100 مشروع عقاري ممثل من الدرجة القابلة للاستثمار في قطر.

يستمد مؤشر إيجارات المكاتب لشركة كي بي إم جي قيمته من أكثر من 50 مشروعًا مكتبيًا ذا درجة استثمارية عالية في المناطق التجارية في قطر.

يستمد مؤشر إيجارات العقارات السكنية لشركة كي بي إم جي قيمته من أكثر من 30,000 فيلا وشقة سكنية موزعة عبر مشاريع سكنية فاخرة ومتوسطة وميسورة التكلفة في مختلف أنحاء قطر.
يستمد مؤشر إيجارات المولات لشركة كي بي إم جي قيمته من أكثر من 20 مولًا (مساحة قابلة للتأجير تتجاوز 10,000 متر مربع مع شاغلين متعددين) في البلديات الرئيسية في قطر.

**ساينتان باندي**
مدير تنفيذي،
رئيس قسم البنية التحتية والاستشارات العقارية،
كي بي إم جي في قطر

# مؤشر كي بي إم جي لتأجير




## تأثير تأجير المكاتب - منخفض إلى متوسط

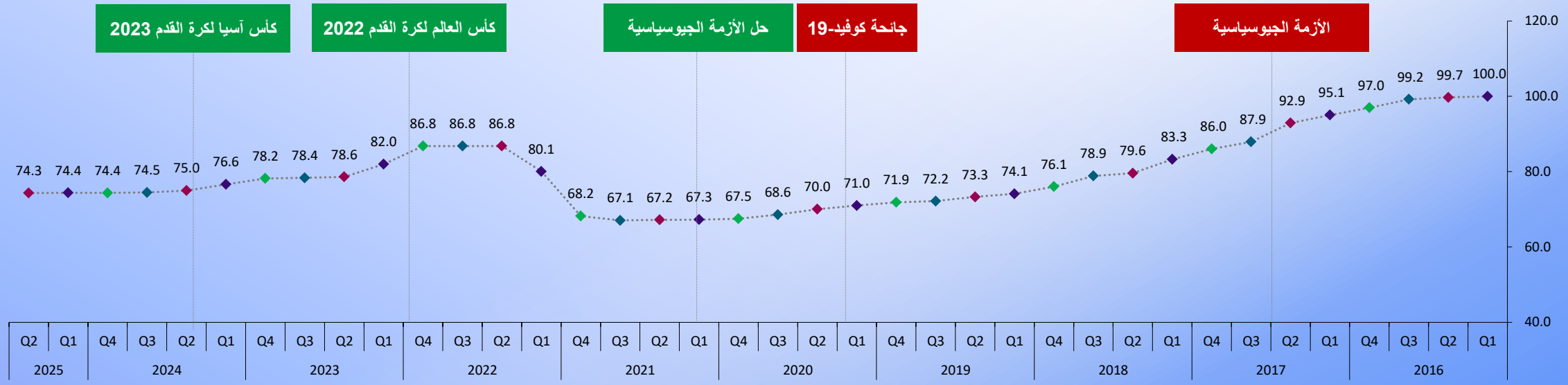
- بعد انخفاض بنسبة 1.7% في الربع الأول من عام 2025، واصل مؤشر الإيجارات للمكاتب التجارية من الدرجة القابلة للاستثمار الانخفاض في الربع الثاني، مسجّلًا انخفاضًا سنويًا بنسبة 2.0% مقارنةً بالربع الثاني من عام 2024. وتشير هذه الأرقام إلى اتجاه عام معتدل في السوق.
- بينما انخفض نشاط الإيجار في المناطق الأعمال المركزية والثانوية بشكل طفيف خلال الربعين الأولين من عام 2025، شهدت المناطق الأعمال المحيطية زيادة في الطلب على الإيجار، مما يعكس تزايد الاهتمام وتحسن ظروف السوق في بعض المناطق.
- شهد قطاع المكاتب التجارية في قطر تغيرًا جذريًا نتيجة ارتفاع أنماط العمل المرنة ونماذج المكاتب الهجينة. وقد أثر هذا التغيير، المدفوع بالتطورات التكنولوجية وتغير تفضيلات القوى العاملة، في زيادة الطلب على المساحات المكتبية القابلة للتكيف وخيارات التأجير المبتكرة.
- استنادًا إلى تقرير نظرة الرؤساء التنفيذيين في قطر لعام 2024، يتوقع الرؤساء التنفيذيون القطريين عودة إلى ترتيبات المكاتب التقليدية، حيث يتوقع جميع المشاركين عودة كاملة للعمل داخل المكاتب للأدوار المؤسسية خلال السنوات الثلاث المقبلة. ونتيجة لذلك، تشير التوقعات قصيرة الأجل إلى استقرار نسبي، في حين يُتوقع أن تكون الآفاق المتوسطة والطويلة الأجل إيجابية، وذلك رهنًا بالتعافي الاقتصادي والتعديلات المستمرة في القطاع.

© 2025 KPMG LLC, a limited liability company registered with Qatar Financial Centre Authority (QFCA), State of Qatar and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.



المصدر: بحوث وتقييم السوق من كي بي إم جي، مؤشر إيجارات كي بي إم جي – الربع الثاني 2025

# مؤشر كي بي إم جي للإيجارات الوحدات السكنية




## تأثير الإيجار السكني - منخفض إلى متوسط

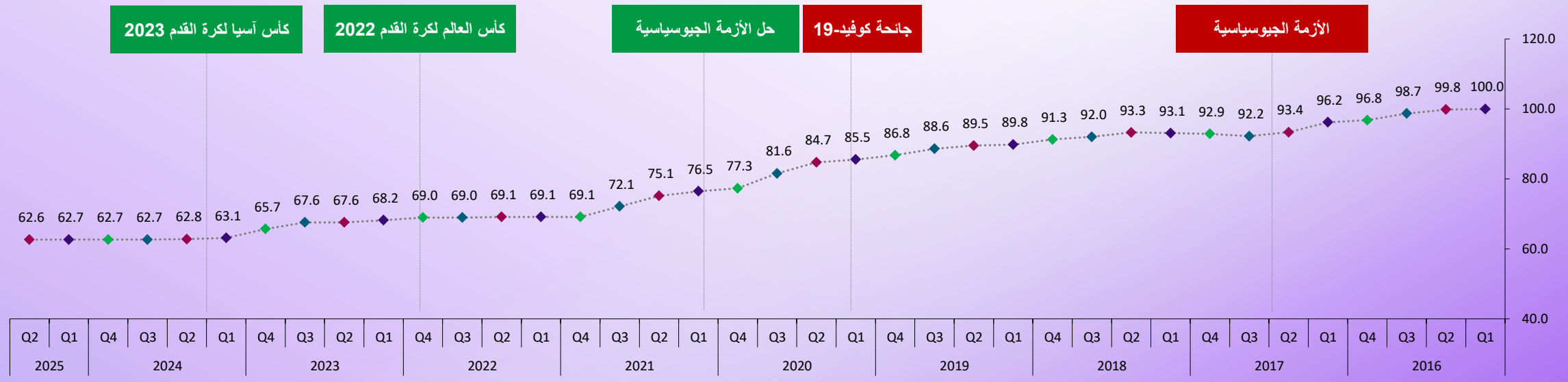
- أظهر سوق الإيجارات السكنية في النصف الأول من عام 2025 استقرارًا مستمرًا، حيث شهد الربع الثاني من عام 2025 انخفاضًا طفيفًا بنسبة 1.0% على أساس سنوي في معدلات الإيجار مقارنة بالربع الثاني من عام 2024، مما يشير إلى تصحيح بسيط في أسعار الإيجار, مع استقرار ملحوظ في الربعين الرابع والأول من عام 2025، حيث وصل مؤشر الإيجار إلى 74.3 بحلول الربع الثاني من عام 2025.
- في حين شهدت معدلات الإيجار في مناطق الإسكان الميسور تعديلات طفيفة، ظل سوق الإسكان السكني متوسط إلى مرتفع المستوى مستقراً نسبياً، مدعوماً بطلب مستمر وعرض محدود جديد. علاوة على ذلك، استمر الملاك والمطورون في تقديم حوافز مثل فترات الإعفاء من الإيجار وخدمة الإنترنت اللاسلكي المجانية لجذب المستأجرين والاحتفاظ بهم.
- بشكل عام، أظهر سوق الإيجارات السكنية خلال الربعين الأولين من عام 2025 بوادر استقرار، مع وجود دلائل على تعافي الإيجارات في بعض القطاعات. ومن المتوقع أن يتحسن الطلب في السوق بشكل أكبر بفضل المبادرات الحكومية المستمرة في مختلف القطاعات، مما قد يؤدي إلى تعزيز استقرار اتجاهات الإيجار في الأرباع القادمة.

© 2025 KPMG LLC, a limited liability company registered with Qatar Financial Centre Authority (QFCA), State of Qatar and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.



المصدر: بحوث وتقييم السوق من كي بي إم جي، مؤشر إيجارات كي بي إم جي – الربع الثاني 2025

# مؤشر كي بي إم جي للتأجير التجاري




## تأثير إيجار المولات – منخفض إلى متوسط

- خلال النصف الأول من عام 2025، ظل مؤشر الإيجارات لمراكز التجارية المنظمة مستقراً نسبياً مقارنة بالربع الثاني من عام 2024. وبحلول الربع الثاني من عام 2025، شهد المؤشر انخفاضًا طفيفًا بنسبة 0.2% على أساس سنوي، ليصل إلى 62.6.
- شهد قطاع التجاري في الآونة الأخيرة تغييرات كبيرة مع ظهور العديد من المساحات التجارية الجديدة. وعلى صعيد استراتيجيات المستأجرين، يقوم الملاك بنشاط بتحديد الفجوات في السوق؛ على سبيل المثال، أقامت شركة مشيرب داون تاون في جاليريا شراكة حصرية مع جراوند كونترول إنترتينمنت لإطلاق ثلاثة مراكز ترفيه عائلية هي: جراوند كونترول، وتجربة نيرف اكشن، وبلاي دوحة فان فاكتوري .ويستمر هذا النمو في العرض في التأثيرعلى اتجاهات التأجير، مما يؤدي إلى شروط إيجار أكثر تفضيلاً للتجار.
- استجابةً للتغيرات الموسمية في حركة الزوار خلال فصل الصيف، تتكيف مشاريع التطوير العقاري المفتوحة مع هذه التغيرات بتوفير عقود إيجار مرنة وحوافز إيجارية مغرية لجذب المستأجرين والاحتفاظ بهم في ظل سوق تنافسية. يُسهم هذا النهج في التخفيف من أثر انخفاض حركة الزوار خلال فصل الصيف، ويعكس توجه قطاع العقارات التجارية نحو تعزيز رضا المستأجرين.
- في المستقبل، من المتوقع أن يظل السوق متمركزًا حول المستأجرين، حيث تتأثر أنماط الإيجار بسلوك المستهلكين، وتغير أشكال التجزئة، والعوامل الاقتصادية. ستكون قدرة الملاك على تعديل استراتيجيات التأجير أمرًا حيويًا للحفاظ على مستويات الإشغال وضمان تدفق نقدي مستقر.

© 2025 KPMG LLC, a limited liability company registered with Qatar Financial Centre Authority (QFCA), State of Qatar and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.



المصدر: بحوث وتقييم السوق من كي بي إم جي، مؤشر إيجارات كي بي إم جي – الربع الثاني 2025

# اتصل بنا

**فينكات كريشناسوامي**
شريك،
رئيس قسم الاستشارات
كي بي إم جي في قطر
kvenkatesh@kpmg.com
رقم الهاتف: 1024 5554 974+

**ساينتان باندي**
مدير تنفيذي،
رئيس قسم البنية التحتية والاستشارات العقارية،
كي بي إم جي في قطر
sayantanpande@kpmg.com
رقم الهاتف: 9793 3330 974+

**ريشو غوبتا**
مدير،
قسم البنية التحتية والاستشارات العقارية
كي بي إم جي في قطر
guptar@kpmg.com
رقم الهاتف: 7641 6653 974+

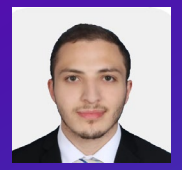
**فتحي ملحم**
مستشار أول،
قسم البنية التحتية والاستشارات العقارية كي بي إم جي في قطر
fathimelhem@kpmg.com
رقم الهاتف: 0752 6650 974+

**فراس مخدّر**
مستشار أول،
قسم البنية التحتية والاستشارات العقارية
كي بي إم جي في قطر
fmoukhadder@kpmg.com
رقم الهاتف: 8458 7783 974+

**أيمن طقوش**
مستشار،
قسم البنية التحتية والاستشارات العقارية
كي بي إم جي في قطر
atakoush@kpmg.com
رقم الهاتف: 1619 5594 974+

**محمود شهادة**
مستشار،
قسم البنية التحتية والاستشارات العقارية
كي بي إم جي في قطر
mshehada@kpmg.com
رقم الهاتف: 1173 7757 974+

**إيهاب الصالحي**
مستشار،
البنية التحتية والاستشارات العقارية كي بي إم جي في قطر
ihebs@kpmg.com
رقم الهاتف: 3571 3348 974+


**فراس أبو غوش**
مستشار،
قسم البنية التحتية والاستشارات العقارية
كي بي إم جي في قطر
ferasabughoush@kpmg.com
رقم الهاتف: 7080 6655 974+


**kpmg.com/qa**


© 2025 KPMG Qatar Branch is registered with the Ministry of Commerce and Industry, State of Qatar and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

© 2025 KPMG LLC, a limited liability company registered with Qatar Financial Centre Authority (QFCA), State of Qatar and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks of KPMG International.