

مؤشرات الإيجار لقطاع العقارات بقطر

الربع الأول لعام 2016 – الربع الثاني لعام 2019

كي بي ام جي قطر

سبتمبر 2019

home.kpmg/qa



”

تتشرف: كي بي ام جي قطر بتقديم آخر تحديث لمؤشرات الإيجار للسوق العقارية الذي يتابع التغيرات في القيمة التأجيرية للعقارات كل ثلاثة أشهر ويشمل ثلاثة أصناف للأصول العقارية:

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

خلال الربعين الماضيين، شهدنا مبادرات طويلة الأجل من الحكومة للحث على مزيد من النمو في الاقتصاد. من المتوقع أن يساعد تقديم مبادرات مثل الملكية الأجنبية بنسبة 100٪ في مختلف القطاعات وعدم فرض قيود على تدفق رأس المال و انخفاض الضرائب، وتوسيع تغطية الملكية الأجنبية في العقارات وما إلى ذلك، على مساعدة السوق على الاستقرار والنمو بشكل أساسي.

مع إعادة تأكيد البنك المركزي لتدفقات رأس المال الطبيعية، وضع سيولة جيد في القطاع المصرفي، احتياطات رأس المال الأجنبي العالية والنمو المطرد في القطاع الخاص، فإن الفرص إذا تم اغتنامها بشكل جيد، يمكن أن تؤثر بشكل إيجابي على القطاع العقاري في الرباعيات القادمة."

أنوراج جوبتا

مدير رئيسي - الاستشارات
مسؤول التقييم والاستشارات العقارية
كي بي ام جي قطر
هاتف: +974 4457 6438

بريد الكتروني: aagupta@kpmg.com



مميزات المؤشرات

هذه المؤشرات وقع تقييمها بالاعتماد على بنك معلومات كي بي ام جي للإيجار العقاري وعلى تحليلنا ونظرتنا للسوق العقارية في قطر. تم اعتبار الربع الأول لعام 2016 كقاعدة لاحتساب المؤشرات (Q1 2016-100) ويشمل المعطيات المستخرجة من أكثر من مائة عقار تمثيلي في قطر.

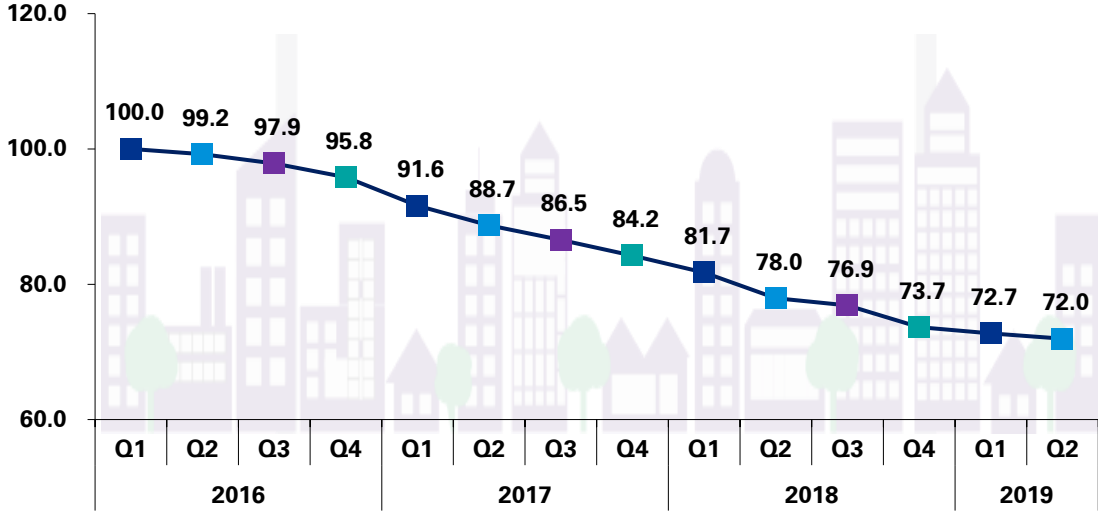
يستمد مؤشر كي بي ام جي للإيجار المكتبي (K-ORI) قيمته من أكثر من 50 مشروع تطوير مكتبي في المناطق التجارية في قطر.

يستمد مؤشر كي بي ام جي للإيجار السكني (K-RRI) قيمته من أكثر من 30,000 فيلا وشقة سكنية، موزعة على مشاريع الإسكان الراقية، المتوسطة و الشعبية والمنتشرة التكلفة في جميع أنحاء قطر.

يستمد مؤشر كي بي ام جي لإيجار المجمعات التجارية (المولات) (K-MRI) قيمته من 22 مركز تجاري (أكثر من 10,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير) عبر البلديات الرئيسية في قطر.



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



قد يرتفع معدل المكاتب الخالية على طول المناطق التجارية الرئيسية في الدوحة حيث تأتي عروض جديدة عبر الإنترنت بينما لا يزال الطلب ضعيفاً. ومع ذلك، فقد شهد الربع الأول من عام 2019 انخفاضاً هامشياً بلغ 2 في المائة في مؤشر الإيجارات مقارنة ب 5 في المائة خلال الربعين الأخيرين من عام 2018. وذلك لأن عدداً كبيراً من مالكي العقارات لا يقومون بتخفيض الإيجارات نظراً لأنه من الناحية المالية لا يمكن توفير مساحة جيدة بأسعار منخفضة.

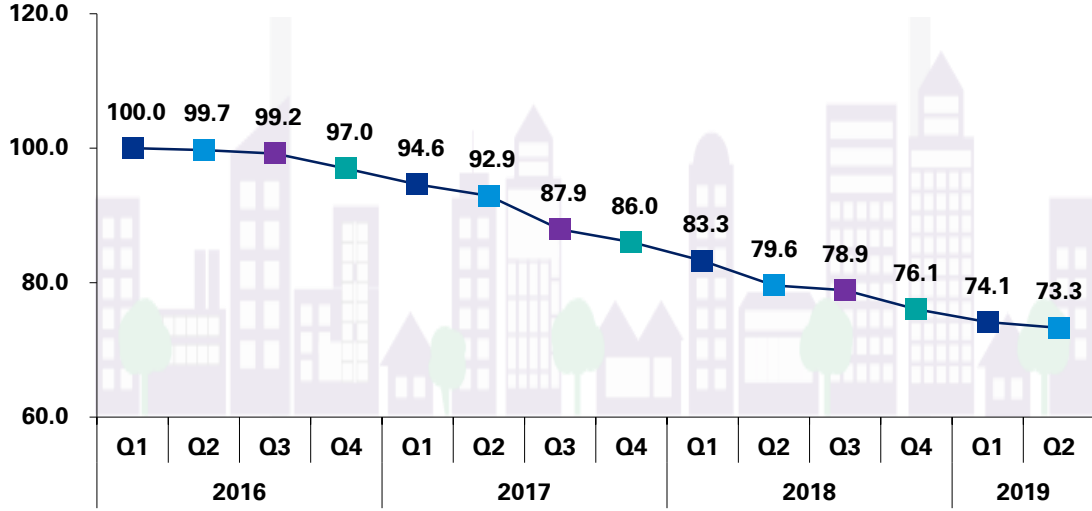
تشهد المشاريع الجاهزة للتسليم Turnkey developments، وخاصة الأجنحة صغيرة الحجم والمساحات المكتبية المجهزة، زيادة في الطلب حيث أصبحت أكثر بأسعار معقولة ويمكن رؤية العديد من الشركات تنتقل بحثاً عن صفقات أفضل.

في المستقبل، مع تقديم الحكومة لمبادرات مثل الاستثمار الأجنبي المباشر بنسبة 100 في المائة في العديد من القطاعات، نتوقع زيادة الطلب على المساحات المكتبية، على المدى القصير إلى المتوسط، وخاصة الأجنحة الأصغر حجماً.

يمكن رؤية العديد من المستأجرين وهم يتفاوضون بشأن شروط عقد الإيجار، وخاصة فيما يتعلق بـ "المكاتب العارية والمكاتب الأساسية" bare shell and core office. وقد أدى ذلك إلى موافقة المالكين على تقديم تجهيزات بناءً على متطلبات المستأجر، ولكن على أساس أن يضمن المستأجر فترة تأجير مقيدة. وقد لوحظت هذه المناقشات أساساً للمساحات الكبيرة في المقام الأول.



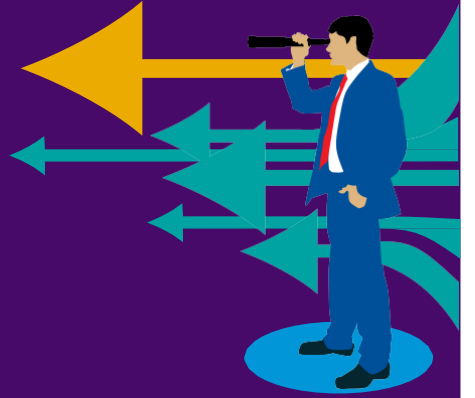
مؤشر كي بي ام جي للإيجار السكني (K-RR)



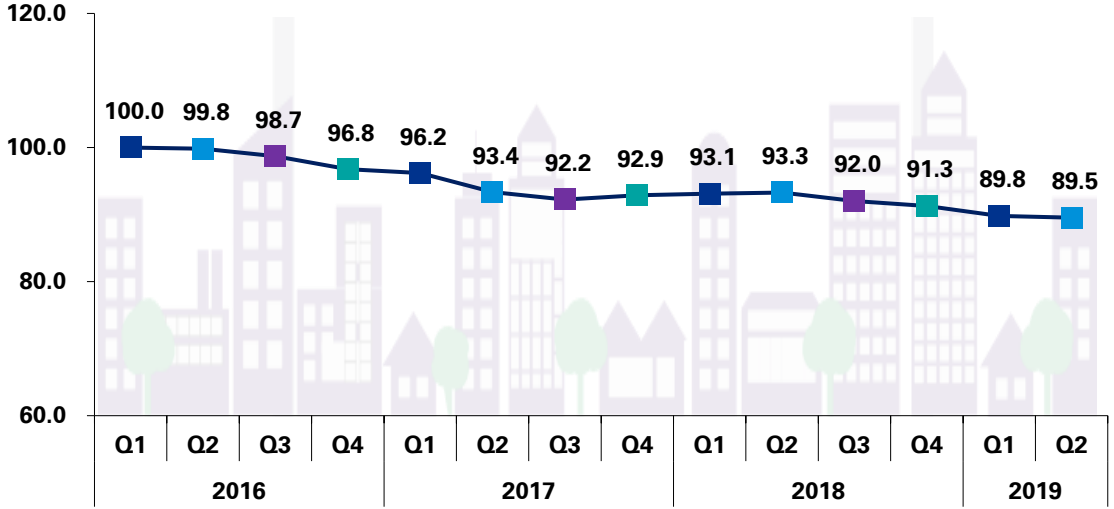
شهد الربع الأول من عام 2019 انخفاضا بنسبة 3.6 في المائة في مؤشر الإيجارات مقارنةً بـ 4.5 في المائة خلال الربعين الأخيرين من عام 2018، وتصدرت معظمهما فئة الفيلات (الشرايح الوسطى والاقتصادية التكلفة) التي شهدت انخفاضا في مؤشر الإيجار بنسبة ما يقارب 8 في المئة. شهد قطاع الشقق انخفاضا تقريبا 6 في المائة خلال نفس الفترة. وشهد القطاع المتميز High-end (الفيلات والشقق مجتمعة) انخفاضا في مؤشر الإيجارات بنسبة 5 في المائة خاصة في النصف الثاني من عام 2018.

خلال الربعين الأخيرين، شهدت مستويات الشغور في المجمعات السكنية الاقتصادية التكلفة التي تلبي احتياجات القطاع بأسعار معقولة، وخاصة في جنوب الدوحة، اتجاها تصاعديا. هذا يرجع في المقام الأول إلى انتقال المستأجرين إلى المناطق المركزية من الدوحة بحثا عن صفقات أفضل.

أصبح تقديم حوافز مثل مجانية فترة الإيجار لمدة شهر أو شهرين، من طرف المالكين أو الباعثين، ممارسة متداولة. وقد انعكس هذا بشكل إيجابي في زيادة الإشغال وجعل السوق السكنية، وخاصة الجزء الراقي منها، ذات أسعار معقولة أكثر.



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



بعد الحفاظ على منحنى مستقر لأكثر من عام، بدأت الإيجارات في مراكز التسوق بالتغير في الربع الثالث والربع الرابع من عام 2018. فلقد شهدت انخفاضاً بنسبة 2 في المائة في مؤشر الإيجار وهذا يعكس زيادة العرض إلى جانب تزايد الشواغر في السوق. وقد دفع هذا الانخفاض العديد من المستأجرين الرئيسيين إلى التفاوض بشأن شروط عقود الإيجار والتوقيع على صفقات أفضل مع اشتداد المنافسة في هذا القطاع.

بدأت بعض مراكز التسوق الكبرى التي لم تجهز بعد في ممارسة التأجير الخاص بها وتجذب كبار تجار التجزئة بخيارات تأجير متنوعة.

نحن نشهد كذلك طلباً نشطاً من تجار البيع بالتجزئة للمنتجات الفخمة للإيجار في مراكز التسوق الراقية في قطر، مما أدى إلى الحفاظ على توقعات مستقرة لمؤشر الإيجارات.

على المدى القصير، نتوقع مؤشر تأجير مراكز التسوق أن يمر بمزيد من الانخفاض. ومع ذلك، يمكن التخفيف من ذلك إذا تمكنت مراكز التسوق الجديدة والمراكز التجارية الحالية من اجتذاب أصحاب الوكالة الرائدة والحفاظ عليهم وجذب علامات تجارية جديدة للبيع بالتجزئة.



ملاحظة: تم حساب قيمة مؤشر كي بي ام جي لإيجار المجمعات التجارية باعتماد 22 مشروعاً منظماً للبيع بالتجزئة مع أقصى وزن ممكن للمراكز التجارية التي لديها شاغر بأكثر من 25 بالمائة ومراكز التسوق القائمة المفتوحة للتأجير.



كي بي ام جي في قطر

النشاط العقاري لكي بي ام جي في قطر
ندرك أنه لا يمكن لعملك أن يحقق إمكاناته إذا لم يكن مطابقاً للقدرة التنفيذية المطلوب. ولهذا السبب، يلقي فريقنا الاستشاري العقاري نظرة شمولية على احتياجاتك العقارية. لن ننصحك فقط بما يجب القيام به، ولكننا سنصبح جزءاً من تقديم الإجابة، بالاعتماد على فهمنا للسوق المحلية والخبرة العالمية لضمان أن الحلول مصممة ومناسبة للغرض.

القطاعات المشمولة:

- السكن
- الضيافة والترفيه
- المكاتب التجارية
- التجارة القطاعية
- التعليم
- الرعاية الصحية
- المناطق الصناعية والاقتصادية

خدماتنا تشمل:

- تطوير استراتيجية الشركة وخطة العمل
- دراسات مفصلة عن الجدوى السوقية والمالية
- أفضل دراسات للخيارات العملية
- أبحاث السوق /دراسات تحليل الفرص
- اختيار الموقع
- تقييم الممتلكات
- تطوير النموذج المالي / اعتماد مستقل
- تمويل الديون وإعادة التمويل
- مبادرات تحسين الأفراد والعمليات و السياسات

الريادة المحلية، والوصول العالمي

كي بي ام جي لها وجود في قطر منذ 40 عامًا. بدأت الشركة العمل هنا سنة 1978 وأصبحت الآن واحدة من أكبر شركات الخدمات المهنية وأكثرها شهرة في البلاد. يقود فريقنا المؤلف من 300 فرد 10 شركاء من قطر. نحن نوظف الأفضل والألمع من جميع أنحاء العالم ويتألف الفريق حاليًا من أكثر من 28 جنسية مختلفة. يعمل محترفونا في قطر مع أكبر المؤسسات وأكثرها شهرة في البلاد، وغالبًا ما يقومون بتكوين شركات طويلة الأمد لمساعدتهم على تعزيز أعمالهم وتحويلها بطريقة مستدامة.

تنتمي كي بي ام جي في قطر إلى شبكة من الشركات الأعضاء المستقلة التابعة لكي بي ام جي العالمية مع أكثر من 207,000 مهني، بقيادة أكثر من 10,500 شريك في جميع أنحاء العالم، تسمح لنا شبكتنا بتجميع خبراء متخصصين من جميع أنحاء العالم لتشكيل فرق دولية، مع نظرة عميقة للتصدي للتحديات الأكثر تعقيدًا. من خلال اختيار كي بي ام جي، يمكن لعملائنا أن يكونوا واثقين من أنهم سيعملون مع محترفين يجمعون بين الرؤية العالمية والمعرفة المحلية لتطوير خدمات مصممة خصيصًا لهم و تقدم قيمة حقيقية. نحن نساعدك على اتخاذ قرارات أفضل، خفض التكاليف، العثور على شركاء، جمع الأموال، بناء مؤسسة أكثر فعالية، وتطوير الاستراتيجيات التكنولوجية المناسبة لمساعدتك في تحقيق إمكانات عمك.



للاستفسار

أنوراج جوبتا

مدير رئيسي - الاستشارات
مسؤول التقييم والاستشارات العقارية
كي بي ام جي قطر
هاتف: +974 4457 6438
بريد الكتروني: aagupta@kpmg.com



فنكاتش كريشيساوامي

شريك - الاستشارات
كي بي ام جي قطر
هاتف: +974 4457 6541
بريد الكتروني: kvenkatesh@kpmg.com



ساياتان باندي

مدير رئيسي مساعد، الاستشارات
كي بي ام جي قطر
هاتف: +974 4457 6445
بريد الكتروني: sayantanpande@kpmg.com



المؤلف

ريشو جوبتا

استشاري - الاستشارات
كي بي ام جي قطر
هاتف: +974 4457 6487
بريد الكتروني: guptar@kpmg.com



دراسة السوق

home.kpmg/qa



@kpmg_qatar

سيدنت فيرنيكار

استشاري مساعد - الاستشارات
كي بي ام جي قطر
هاتف: +974 4457 6417
بريد الكتروني: svereneker@kpmg.com

