

قطاع العقار في قطر

تحليل شامل لمؤشرات أداء قطاع العقارات القطري، يتضمن التطورات الحالية والاتجاهات المستقبلية مع دراسة العوامل المؤثرة في السوق. يغطي هذه العرض المؤشرات الرئيسية والعوامل المؤثرة في سوق العقارات القطري



رمزي قاسمية





نظرة عامة على سوق العقارات القطري

سوق العقارات في قطر يعد ركيزة أساسية في الاقتصاد القطري، وشهد خلال السنوات الأخيرة نمواً مستمراً مدفوعاً بالمشاريع التطويرية الكبرى والتوجه نحو الاستدامة.

الاتجاهات

يتجه السوق نحو التنوع في المشاريع.
تزايد الطلب على المباني المستدامة
والذكية خلال السنوات الأخيرة.

التطورات الرئيسية

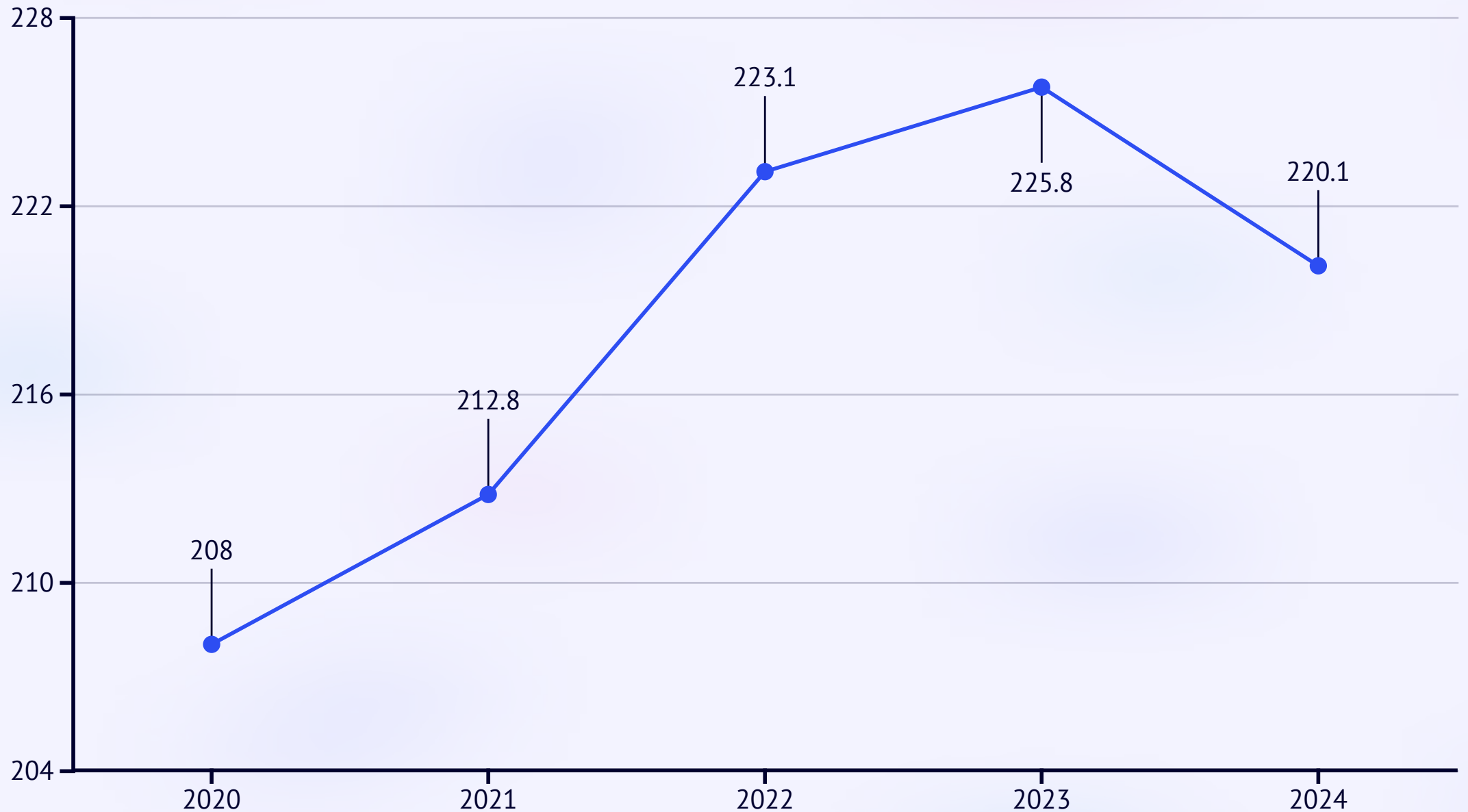
شهد السوق نمواً ملحوظاً بالتزامن مع
إستضافة كأس العالم 2022. استمرت
الاستثمارات في المشاريع التطويرية
الكبرى بوتيرة متسارعة.

حجم السوق

يمثل قطاع العقارات حوالي 12-14% من
الناتج المحلي الإجمالي القطري. إنه ثاني
أكبر قطاع غير نفطي في الاقتصاد.

مؤشر أسعار العقارات الصادر عن مصرف قطر المركزي

شهد مؤشر أسعار العقارات ارتفاعاً تدريجياً من 2020 حتى 2023، ثم انخفض في 2024، مع تسجيل أعلى قيمة له في عام 2023.

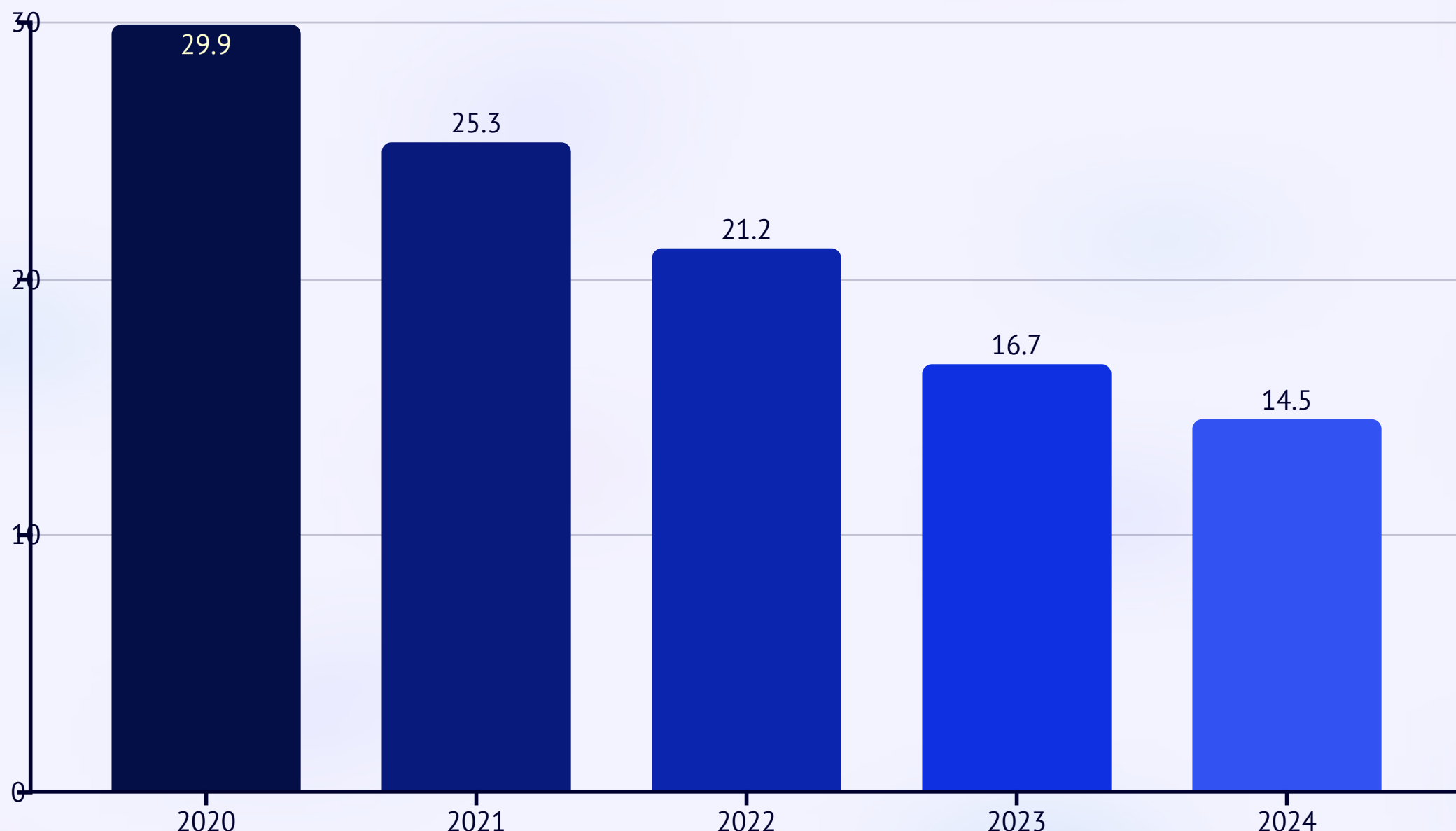


سجل مؤشر أسعار العقارات ارتفاعاً بنسبة 1.21% خلال عام 2023. وصل المؤشر إلى أعلى مستوياته في ديسمبر من نفس العام.

إلا أنه عاد للإنخفاض في العام 2024.

حجم التداول العقاري على أساس سنوي بالمليار ريال

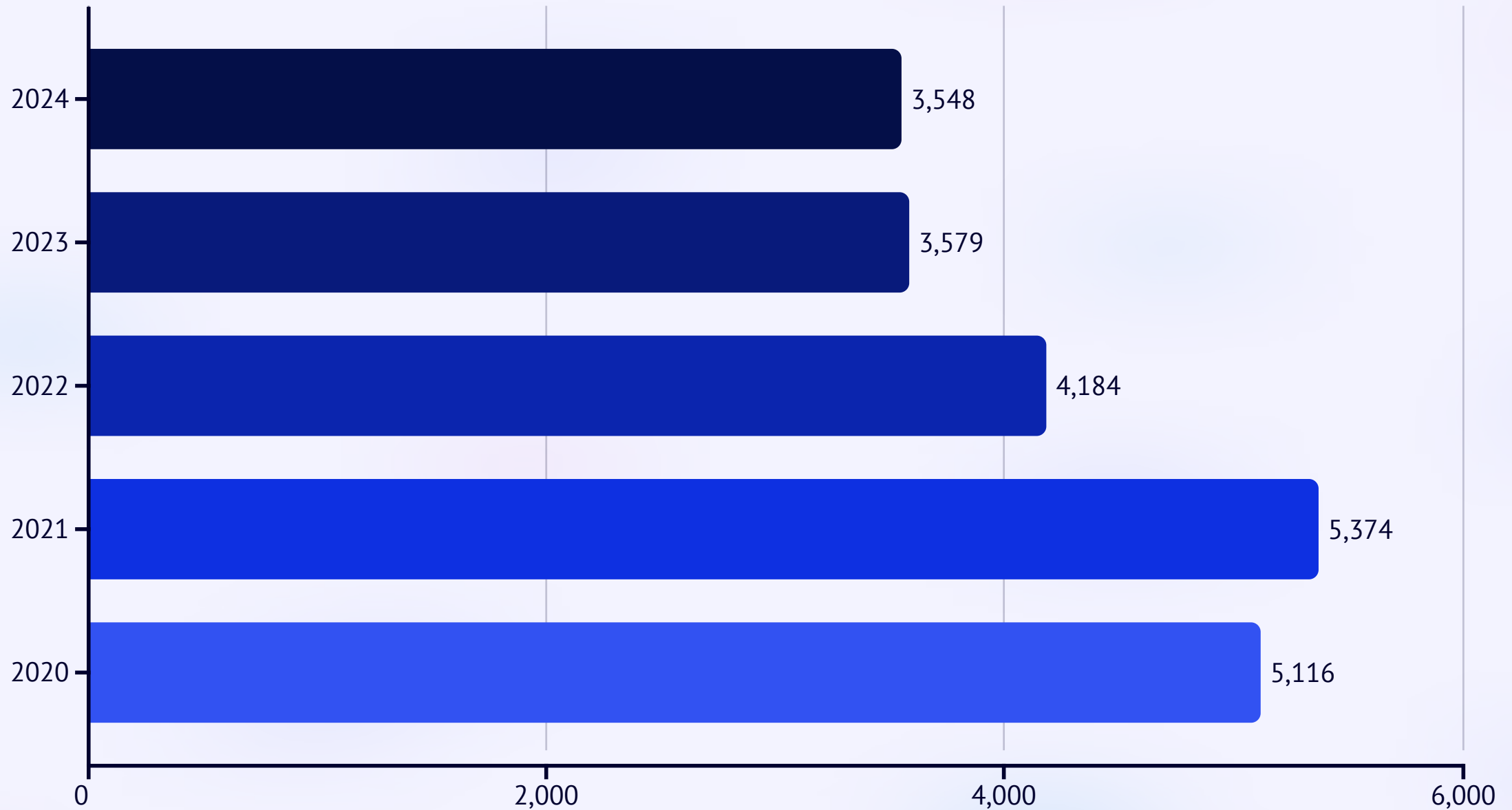
انخفاض مستمر في حجم التداول العقاري في قطر من 29.9 مليار ريال في 2020 إلى 14.5 مليار ريال في 2024، مسجلاً تراجعاً بنسبة 51.5% خلال هذه الفترة.



يوضح الرسم البياني الاتجاه التنازلي في حجم التداول العقاري في قطر خلال الفترة من 2020 إلى 2024، حيث انخفض من 29.9 مليار ريال في عام 2020 إلى 14.5 مليار ريال في عام 2024.

عدد الصفقات العقارية المنفذة

انخفاض ملحوظ في عدد الصفقات العقارية في قطر من 5,116 صفقة عام 2020 إلى 3,548 صفقة عام 2024، بتراجع يتجاوز 30%.



يظهر الرسم البياني انخفاضاً تدريجياً في عدد الصفقات العقارية المنفذة في قطر خلال الفترة من 2020 إلى 2024، حيث انخفض العدد من 5116 صفقة في عام 2020 إلى 3548 صفقة في عام 2024.

أرباح شركات قطاع العقار المدرجة في البورصة

تفاوت في أداء شركات العقار القطرية خلال 2024-2020 مع استمرار بروة في الصدارة، وانخفاض إجمالي أرباح القطاع من 1,818 مليون ريال في 2020 إلى 1,697 مليون ريال في 2024.

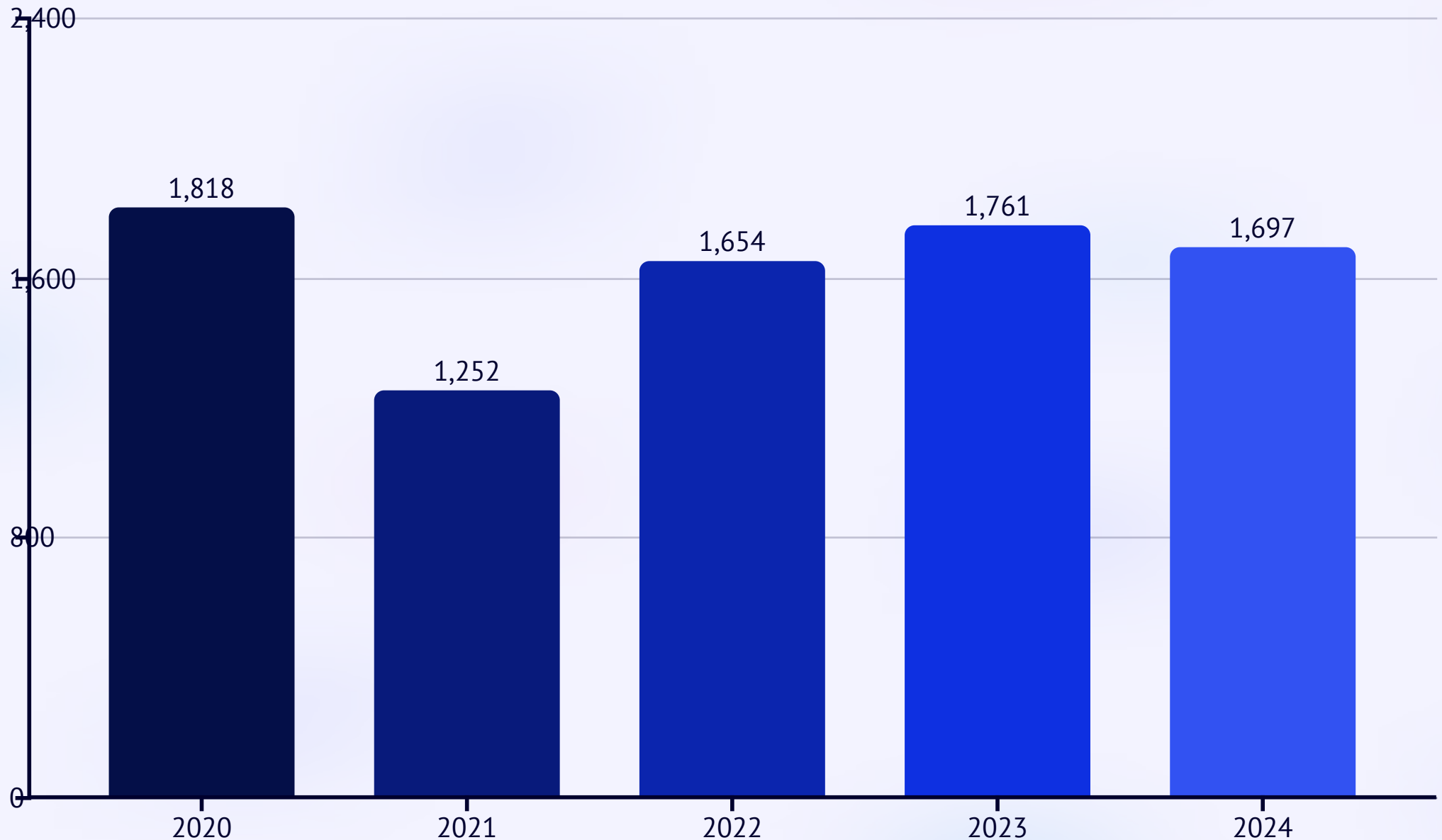
تظهر البيانات تباين أداء شركات العقار القطرية خلال الفترة 2024-2020، مع حفاظ شركة بروة على صدارة القطاع من حيث الأرباح.

الشركة	2024	2023	2022	2021	2020
بروة	1,236	1,229	1,138	1,114	1,214
إزدان	105	100	87	61	348
المتحدة	426	402	388	326	226
مزايا	70-	30	41	249-	30

يظهر الرسم البياني تفاوت أداء الشركات، حيث حققت بروة أعلى الأرباح بشكل مستمر، بينما شهدت مزايا خسائر في عامي 2021 و2024. إجمالي أرباح القطاع انخفضت من 1,818 مليون ريال في 2020 إلى 1,697 مليون ريال في 2024، مع تذبذب خلال السنوات الأخرى.

أرباح القطاع العقاري لشركات البورصة بالمليون ريال

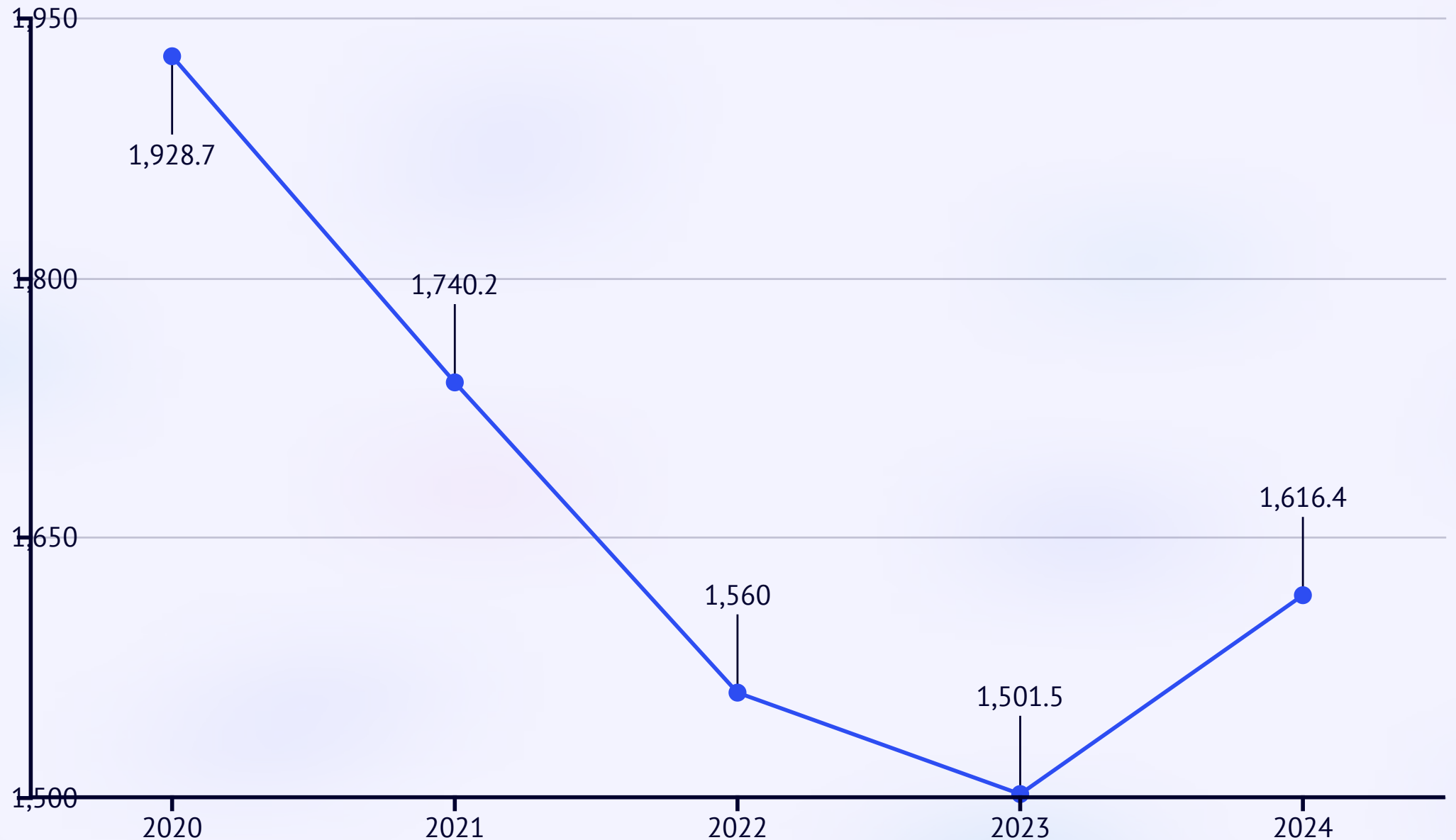
شهدت أرباح القطاع العقاري تقلبات ملحوظة خلال الفترة 2020-2024، مع انخفاض واضح في 2021 تلاه تعافٍ تدريجي في السنوات اللاحقة.



يوضح الرسم البياني تذبذب إجمالي أرباح القطاع العقاري لشركات البورصة خلال الفترة 2020-2024، حيث انخفضت من 1,818 مليون ريال في 2020 إلى 1,252 مليون ريال في 2021، ثم عاودت الارتفاع في السنوات اللاحقة مع انخفاض طفيف في 2024.

مؤشر بورصة قطر لقطاع العقارات (QREA)

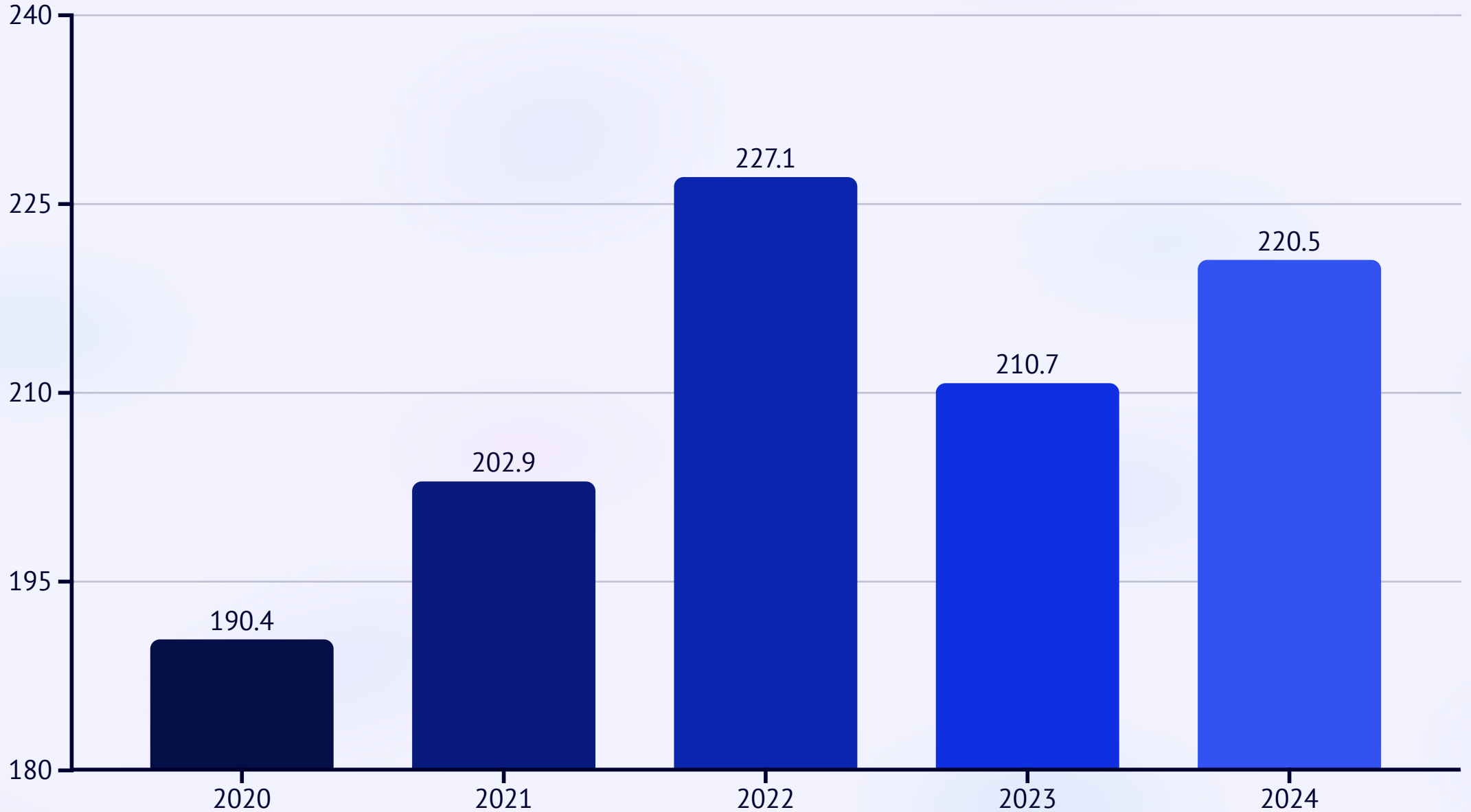
شهد مؤشر قطاع العقارات انخفاضاً متواصلاً من 2020 إلى 2023، ثم بدأ بالتعافي في 2024، مسجلاً ارتفاعاً بنسبة 7.7% مقارنة بعام 2023.



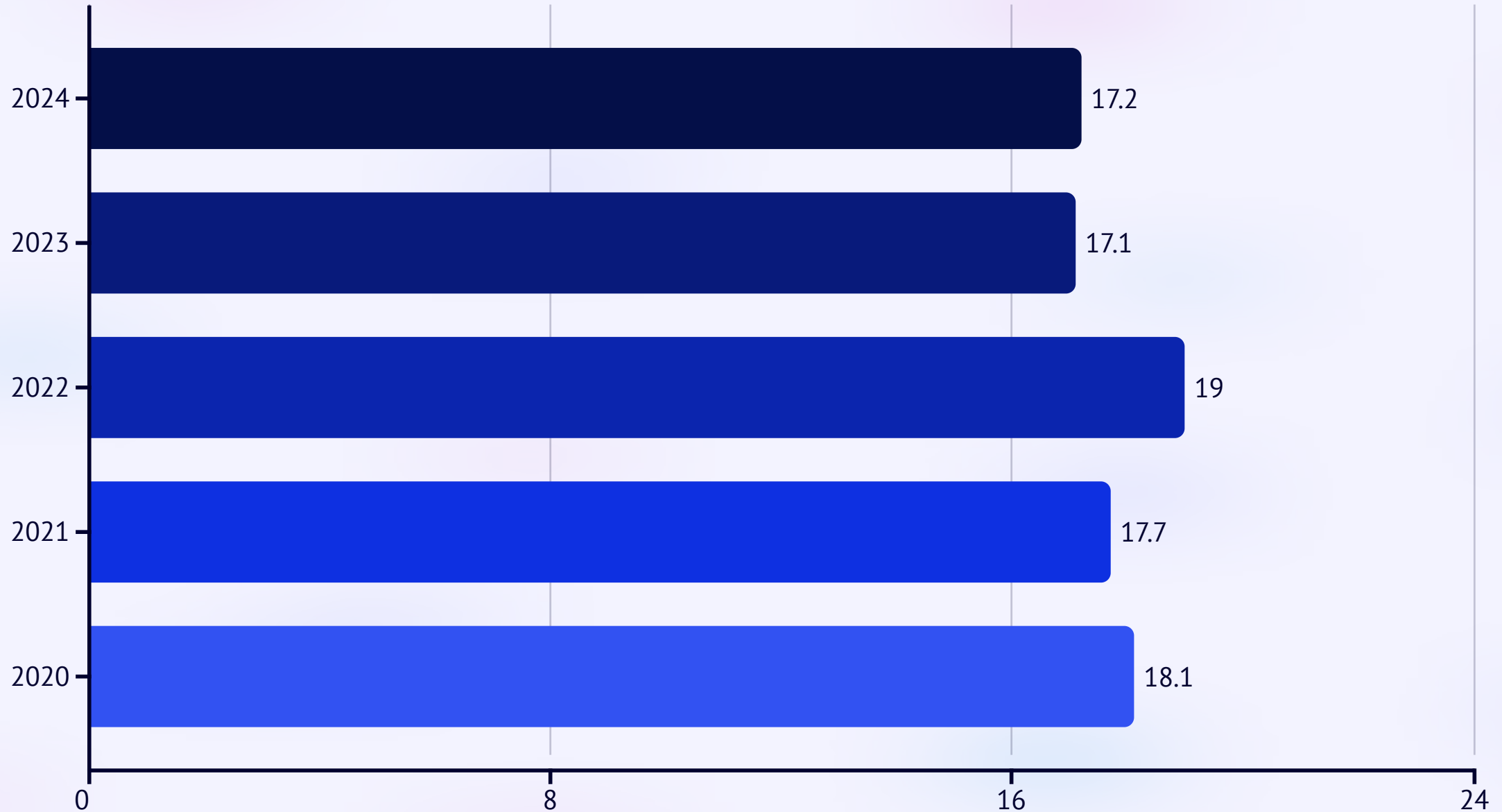
يُظهر الرسم البياني اتجاه مؤشر بورصة قطر لقطاع العقارات (QREA) خلال الفترة 2024-2020، حيث شهد انخفاضاً مستمراً من 2020 حتى 2023، ثم ارتفع في عام 2024 مقارنة بالعام السابق.

حجم القروض الممنوحة لقطاع العقار والمقاولات

تطور القروض الممنوحة لقطاع العقار والمقاولات لآخر 5 سنوات (بالمليار ريال)، . هذه المؤشرات مهمة لقياس النشاط العقاري والبنية التحتية في قطر.

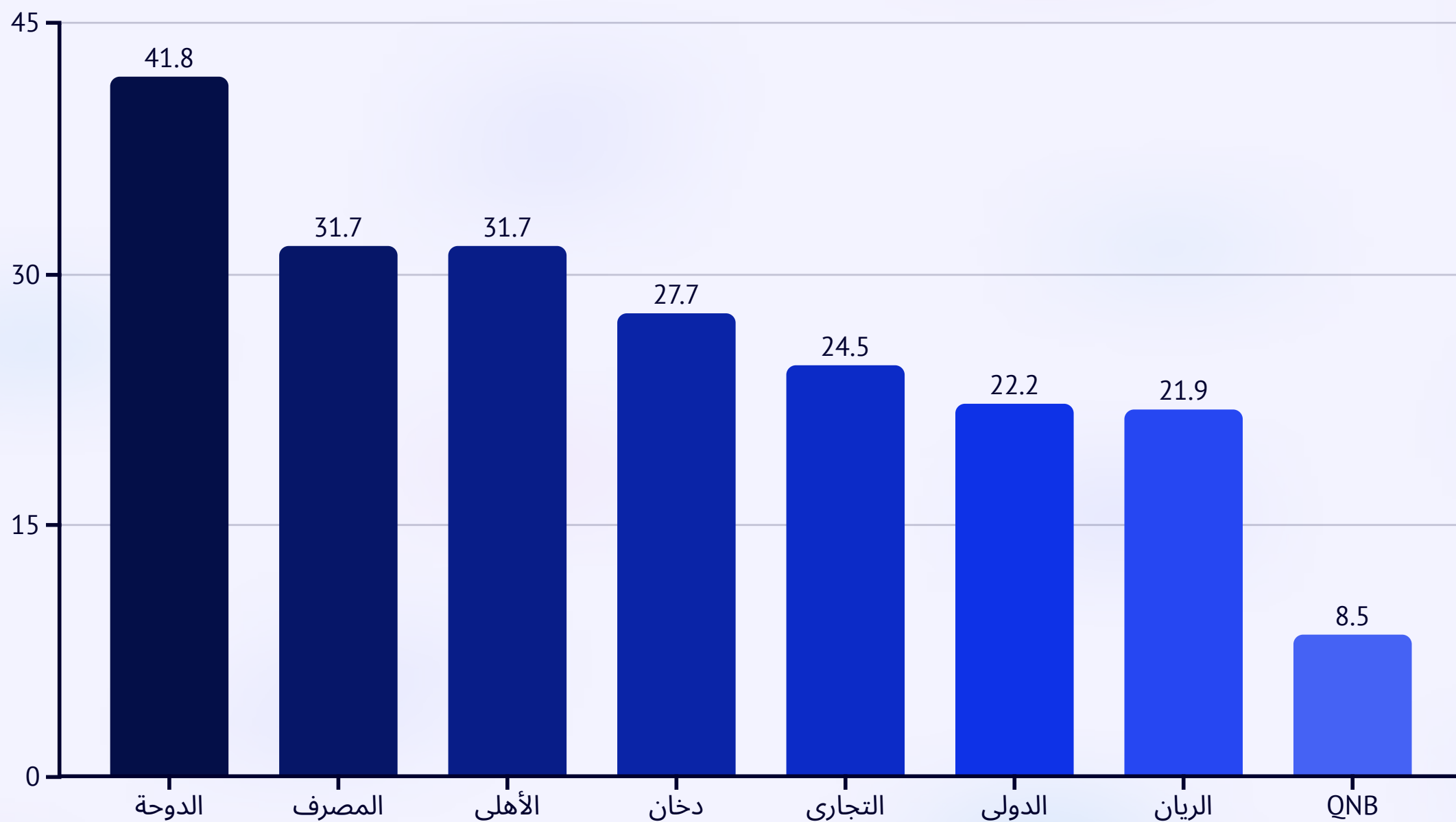


نسبة قروض العقارات والمقاولات إلى إجمالي تسهيلات القطاع المصرفي %



نسبة القروض العقارية والمقاولات في محفظة التسهيلات لكل بنك%

يوضح الرسم البياني التوزيع النسبي للقروض في القطاع العقاري بين البنوك



من بين المؤشرات المهمة، يمكن ملاحظة أن بنك الدوحة يمتلك أكبر وزن بنسبة 41.8%، يليه المصرف وبنك الأهلي مع وزن يصل إلى 31.7% لكل منهما. بينما تتراوح النسبة بين البنوك الأخرى ما بين 21.9% و 27.7%



تحديات القطاع العقاري في قطر

يواجه القطاع العقاري القطري عدة تحديات رئيسية تشمل المنافسة المتزايدة، التقلبات الاقتصادية العالمية، فائض المعروض، والتغيرات التنظيمية المستمرة.

المنافسة المحلية والإقليمية

زيادة عدد الشركات العاملة في السوق، يضاف الى منافسة قوية من أسواق دبي وأبوظبي.

تأثير التغيرات الاقتصادية العالمية

تقلبات أسعار النفط والغاز، ارتفاع التضخم وتكاليف البناء.

فائض المعروض

زيادة المعروض في بعض فئات العقارات، انخفاض معدلات الإشغال في المكاتب التجارية.

التغيرات التنظيمية

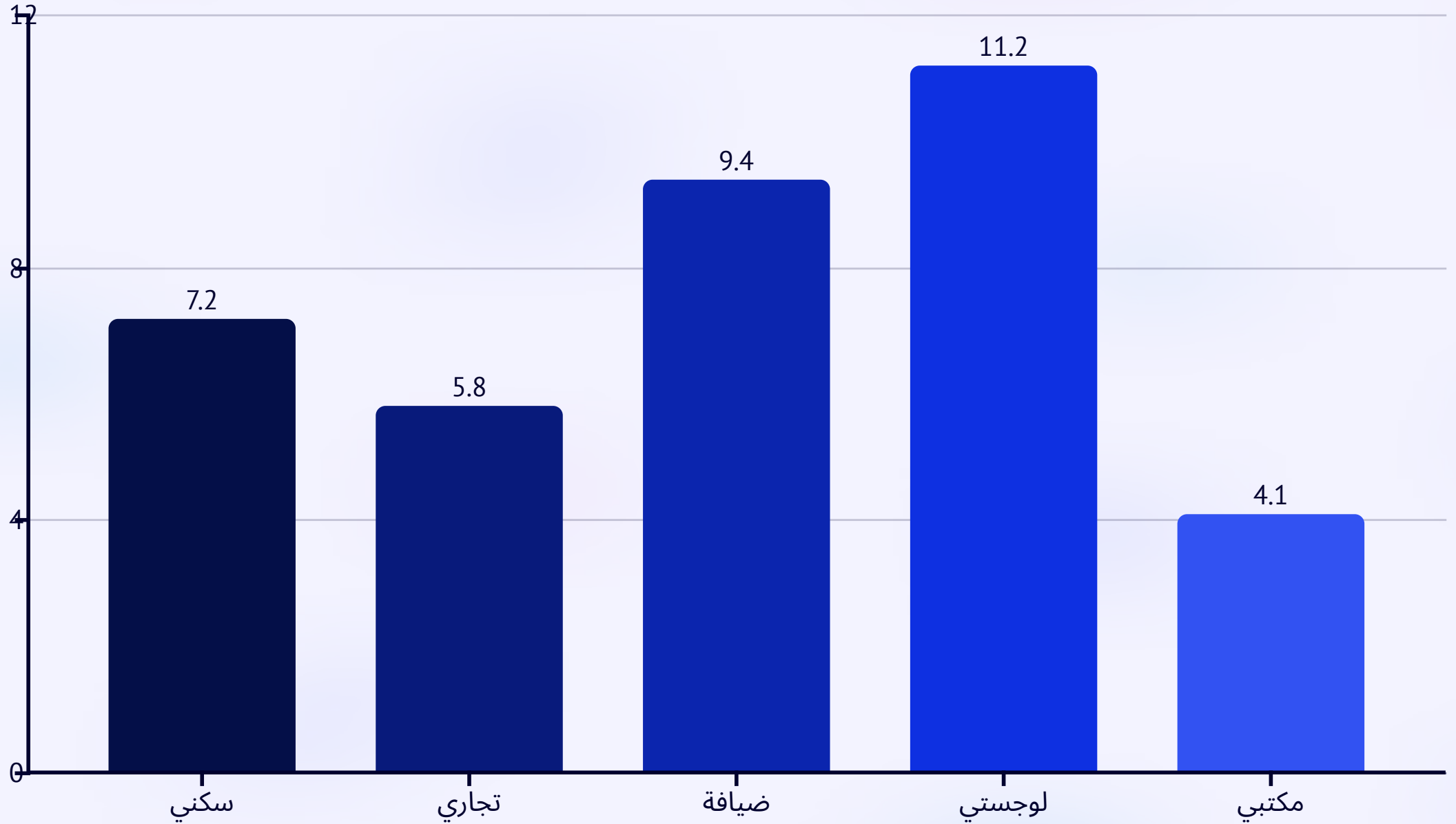
تحديث القوانين واللوائح باستمرار، تكاليف الامتثال للمتطلبات الجديدة، تملك الأجانب.

أسعار الفائدة

زيادة تكاليف التمويل للقروض العقارية كونها الأكثر تأثراً بأسعار الفوائد.

توقعات نمو القطاع العقاري

توقعات بنمو القطاع العقاري بمعدل 7.5% سنوياً حتى 2030، مع نمو أعلى في قطاعات اللوجستيات (11.2%) والضيافة (9.4%).



تشير التوقعات إلى نمو القطاع بمعدل 7.5% سنوياً حتى 2030. ستركز الفرص في قطاعات اللوجستيات والضيافة.

تعتمد هذه التوقعات على استمرار النمو الاقتصادي وتنوع الاستثمارات. ستلعب المشاريع السياحية دوراً محورياً في النمو المستقبلي.

دور الحكومة في دعم القطاع العقاري

تقدم الحكومة دعماً شاملاً للقطاع العقاري من خلال الاستثمارات البنيوية، الإعفاءات الضريبية، تبسيط الإجراءات، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

1 خطة التنمية الوطنية

1

تخصيص 13 مليار ريال لتطوير البنية التحتية. دعم مباشر للمشاريع العقارية الاستراتيجية.

2 الإعفاءات الضريبية

2

إعفاءات ضريبية تصل إلى 10 سنوات للمشاريع التطويرية الجديدة. تخفيض الرسوم الجمركية على مواد البناء.

3 تسهيل الإجراءات

3

تبسيط إجراءات الترخيص والتسجيل. تقليص الدورة المستندية من 45 يوماً إلى 14 يوماً.

4 الشراكة بين القطاعين

4

برنامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص. طرح 12 مشروعاً بقيمة 5 مليارات ريال في 2025.



مقارنة أداء القطاع العقاري القطري إقليمياً

يحتل القطاع العقاري القطري المرتبة الثالثة خليجياً بعائد استثماري 7.5%، متميزاً باستقرار تنظيمي وبنية تحتية متطورة، مع فرص واعدة للتوسع وجذب المستثمرين الأجانب.

بنية تحتية

- بنية متطورة من الموانئ والمطارات
- شبكة طرق مميزة وإضاءة حديثة
- خدمات كهربائية متطورة

استقرار تنظيمي

- إطار تنظيمي منظم ومتكامل
- تشريعات واضحة في التملك العقاري
- عمليات سريعة للترخيص والتسجيل

التوجهات في المستقبل

- استثمار في التقنيات الذكية
- زيادة في الاستثمارات السياحية
- توسع في قطاع البنية التحتية

فرص استثمارية

- توسع حق التملك للمقيمين
- تطوير العلامة التجارية للعقارات
- دخول الأسواق الخارجية

الخلاصة

القطاع العقاري القطري يشهد نموًا مستدامًا رغم التحديات الإقليمية، مع فرص واعدة في التقنيات الحديثة والاستدامة. التنويع والابتكار هما مفتاح النجاح للشركات في هذا القطاع.

أبرز النقاط

1

نمو مستقر ومستدام للقطاع العقاري في قطر

التحديات

2

منافسة إقليمية وزيادة المعروض في بعض القطاعات

الفرص المستقبلية

3

الاستفادة من التقنيات الحديثة والتوجه نحو الاستدامة

توصيات للشركات

4

التنويع والابتكار وتبني أفضل الممارسات العالمية

يظهر القطاع العقاري القطري مؤشرات أداء إيجابية بشكل عام. نوصي الشركات بالتركيز على القطاعات ذات النمو العالي مثل اللوجستيات والضيافة.

ضرورة الاستثمار في التقنيات الحديثة والاستدامة. أهمية تنويع المحفظة الاستثمارية والتوسع الإقليمي للشركات القطرية الكبرى.

Disclaimer



The data in this file was collected from different public sources considered reliable, but accuracy cannot be assured. QSC does not provide any guarantees or assurances (whether explicit or implicit) about the accuracy of the data and information provided. We are not stating that the information provided in this document is thorough, free of errors, devoid of misguidance, or suitable for any specific purpose. This document offers only general information; neither the information nor any opinion expressed is considered as an offer or invitation to purchase or sell securities or other investment products. The information in this report may be altered without warning, and QSC is not accountable for keeping the data up to date