

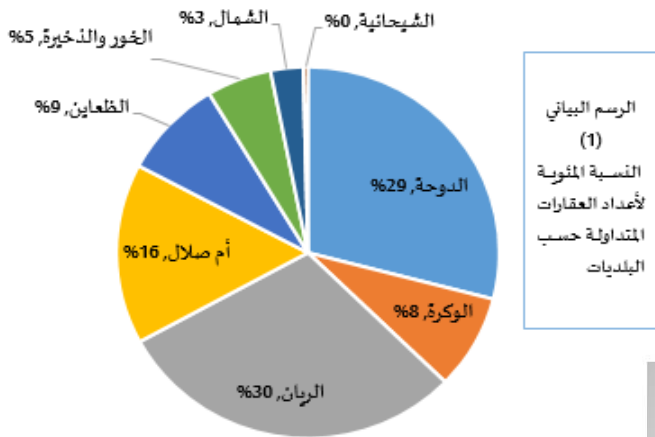
النشرة العقارية

العدد الرابع ، يناير 2016

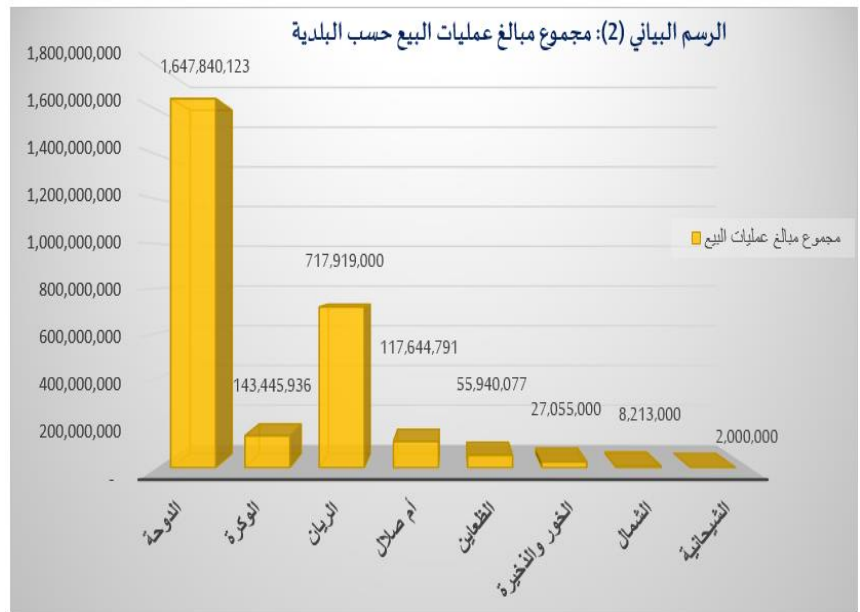
إنخفاض التداول العقاري بشهر يناير 2016 مقارنةً مع ديسمبر 2015

بلغ حجم التداول العقاري في قطر أكثر من ملياري ونصف المليار ريال خلال شهري يناير الماضي 2016 حيث شهد السوق انخفاضاً حاداً في أعداد العقارات المتداولة قياساً بأشهر الربع الأخير من عام 2015. وتكشف الأرقام أن إجمالي حجم العقارات المتداولة بمعاملات البيع بلغ 255 عقاراً خلال شهري يناير 2016 بمبلغ إجمالي وقدره 2,720,057,927 ر.ق في حين سجل شهر ديسمبر الماضي 331 عقاراً بقيمة 3,660,911,399 ر.ق. واحتلت بلدية الريان المرتبة الأولى على التوالي في أعداد العقارات المتداولة خلال يناير وديسمبر الماضيين ، مسجلة 76 عقاراً وتشكل 30 % من عدد العقارات المتداولة خلال يناير بقيمة إجمالية قدرها 717,919,000 ر.ق ،

وتليها بلدية الدوحة بعدد 74 عقاراً بنسبة 29% من إجمالي الصفقات ، وبقيمة إجمالية بلغت 1,647,840,123 ر.ق ، فيما بلغت أقل حركة لتعاملات البيع ببلدية الشحيانية بعقار واحد فقط بلغت قيمته 2,000,000 ر.ق ، فكانت تلك الحركة الأولى للتداول العقاري ببلدية الشحيانية منذ الربع الأخير لعام 2015 .

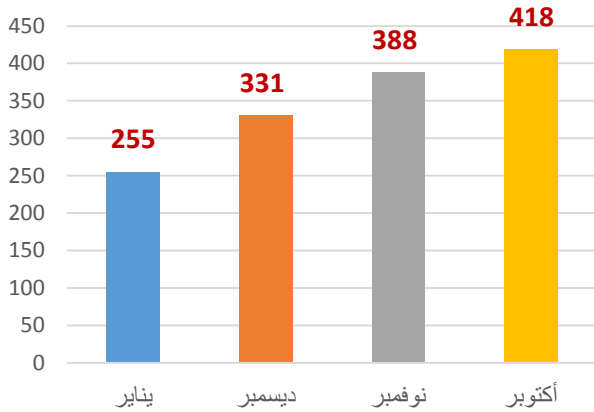


انظر الرسم البياني (1) حيث يوضح النسبة المئوية لأعداد العقارات المتداولة حسب كل بلدية وكذلك الرسم البياني (2) يوضح حجم التداولات بالمبالغ المالية. وفي المقابل سجلت بلديتا الريان والدوحة خلال شهر ديسمبر من العام 2015 أعلى التداولات بعدد 88 و 70 عقاراً وبقيمة إجمالية 390,761,268 ر.ق و 2,180,368,463 ر.ق على التوالي. فيما سجلت بلدية الشمال أقل حركة تداول في السوق العقاري بعدد 12 عقاراً بقيمة 17,629,950 ر.ق خلال الفترة المذكورة .

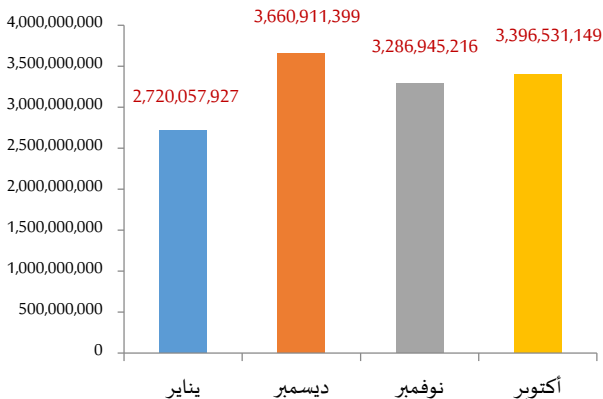


تراجع مبالغ تعاملات البيع في بلدية الوكرة بنسبة 82 % مقارنة بشهر ديسمبر 2015

الرسم البياني (4): عدد العقارات المباعة



الرسم البياني (3): مجموع مبالغ عمليات البيع



و بالنظر والتتبع لنتائج ومؤشرات السوق العقاري للفترة السابقة (الربع الأخير من عام 2015) فأنتنا نلاحظ التالي:

- أفضل أداء للتداول العقاري كان في شهر ديسمبر 2015 ، حيث سجل المؤشر أعلى إجمالي مبالغ لعمليات البيع مقارنة بأشهر الربع الأخير من السنة نفسها ، فتمت الصفقات بقيمة وقدرها 3,660,911,399 ر.ق. انظر الرسم البياني (3) يوضح مقارنة مبالغ البيع في يناير بأشهر الربع الأخير من العام الماضي.
- وبمقارنة مؤشر فرق التغير في الأداء فقد حققت تداولات شهر ديسمبر 2015 أفضل مستوى أداء لإجمالي التداول بارتفاع معدل الأداء بنسبة 11% ، وقد ساهمت بلدية الوكرة في تلك المدة بشكل كبير وبمعدل 176% تحسناً في الأداء عن سابقه شهر نوفمبر.
- كما يلاحظ أيضاً التناقص التدريجي في أعداد العقارات المتداولة من شهر أكتوبر 2015 ولغاية يناير 2016 ، حيث إن معدل الانخفاض تدريجياً في عدد العقارات كان يقدر بحوالي 8% كل شهر عن سابقه. فكان 418 عقاراً متداولاً في أكتوبر 2015 ليصبح عدد العقارات المتداولة في يناير 2016 : 255 عقاراً فقط. انظر الرسم البياني (4) يوضح مقارنة عدد العقارات المتداولة في يناير بأشهر الربع الأخير من العام الماضي.

وقد شهد مؤشر السوق العقاري القطري تراجعاً في حركة التداولات لإجمالي مبالغ البيع في شهر يناير من هذا العام : لينخفض بنسبة 26 % متأثراً بشكل أساسي بتراجع معاملات البيع في بلدية الوكرة ، والتي سجلت على النقيض أعلى مستويات الأداء خلال ديسمبر من العام الماضي 2015. وتوضح الأرقام تراجع مبالغ تعاملات البيع في بلدية الوكرة بنسبة 82 % مقارنة بشهر ديسمبر ، حيث شملت الحركة العقارية للبلدية مساحات متداولة لا تتجاوز 7% من إجمالي المساحات المتداولة على مستوى الدولة. ويُذكر أيضاً بأن التراجع في حركة التداولات بمبالغ البيع قد طال عدداً من البلديات حيث سجلت التداولات انخفاضاً بنسبة تجاوزت 50 بالمائة في كلّ من بلدية الظعنين وبلدية الخور والذخيرة ، وبلدية الشمال . ومن الملاحظ أن بلدية الظعنين قد شهدت تراجعاً ثابتاً في كل من ديسمبر ويناير الماضيين بنسبة -54% . فيما تراجعت كذلك حركة تداولات مبالغ البيع في بلدية الدوحة بمعدل 24 بالمائة . ومع هذا التراجع في أداء السوق العقاري على مستوى البلديات ، فلم يشهد السوق سوى تقدماً ملحوظاً في بلدية الريان ليرتفع من 43% سالبة إلى 84% انظر الجدول (1) حيث يوضح معدل فرق التغير في أداء السوق العقاري على مستوى كل بلدية.

وبالرغم من أن بلدية الدوحة التي سجلت في تداولاتها 74 عقاراً أي أقل بعقارين من عدد العقارات المتداولة في الريان خلال يناير إلا أنها سجلت قيمةً إجماليةً أعلى من بلدية الريان ؛ فبلغت 1,647,840,123 ر.ق. ويرجع ذلك إلى القيم العظمى التي حققها بلدية الدوحة لأعلى 3 عقارات متداولة والتي قاربت قيمتها المليار ريال (أي ما يعادل 55% من إجمالي مبالغ البيع لبلدية الدوحة) ، حيث إن جميع هذه العقارات الثلاث مباني متعددة الاستخدام في منطقة الدفنة وإحداها في منطقة المرقاب الجديد .

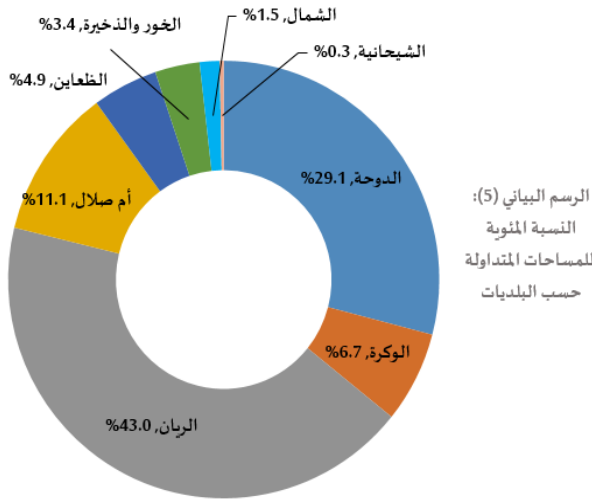
الجدول (1) : معدل فرق التغير في أداء السوق العقاري على مستوى كل بلدية

البلدية	يناير	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	فرق التغير - نوفمبر	فرق التغير - ديسمبر	فرق التغير - يناير	النسبة المئوية لزيادة مبالغ البيع - يناير
الدوحة	1,647,840,123	2,180,368,463	1,778,823,623	1,848,494,231	4%	23%	-24%	60.6%
الوكرة	143,445,936	776,537,918	281,027,057	330,730,934	15%	176%	-82%	5.3%
الريان	717,919,000	390,761,268	680,324,536	439,289,948	55%	43%	84%	26.4%
أم صلال	117,644,791	116,960,000	202,235,385	183,507,996	10%	42%	1%	4.3%
الظعنين	55,940,077	121,194,800	265,875,416	479,836,423	45%	54%	-54%	2.1%
الخور والذخيرة	27,055,000	57,459,000	56,584,798	90,262,000	37%	2%	-53%	1.0%
الشمال	8,213,000	17,629,950	22,074,401	24,409,617	10%	20%	-53%	0.3%
الشيخانية	2,000,000	-	-	-	-	-	-	0.1%
المجموع	2,720,057,927	3,660,911,399	3,286,945,216	3,396,531,149	3%	11%	-26%	100.0%

العقارات (السكنية) الأكثر تداولاً

مع تراجع حركة التداولات العقارية بإجمالي القيم المالية ، فقد شهد السوق كذلك تراجعاً في المساحات المتداولة بمعدل -40% من إجمالي المساحات في يناير 2016: لينخفض إلى 252,712 مترًا/مربعًا مقارنة بديسمبر الذي سجل 419,598 مترًا/مربعًا من المساحات المتداولة.

وساهمت بلديتا الريان والدوحة بمعدل 72% من إجمالي المساحات المتداولة: حيث سجلت بلدية الريان 43% كأعلى نسبة في مساحة التداولات، وتلتها بلدية الدوحة بنسبة 29% ثم بلدية أم صلال بنسبة 11% من إجمالي المساحات المتداولة ، فيما كانت بلديتي الشمال والشيخانية الأقل مساهمة في إجمالي المساحة المتداولة في الحركة العقارية وذلك بنسبة لا تتجاوز 2% .

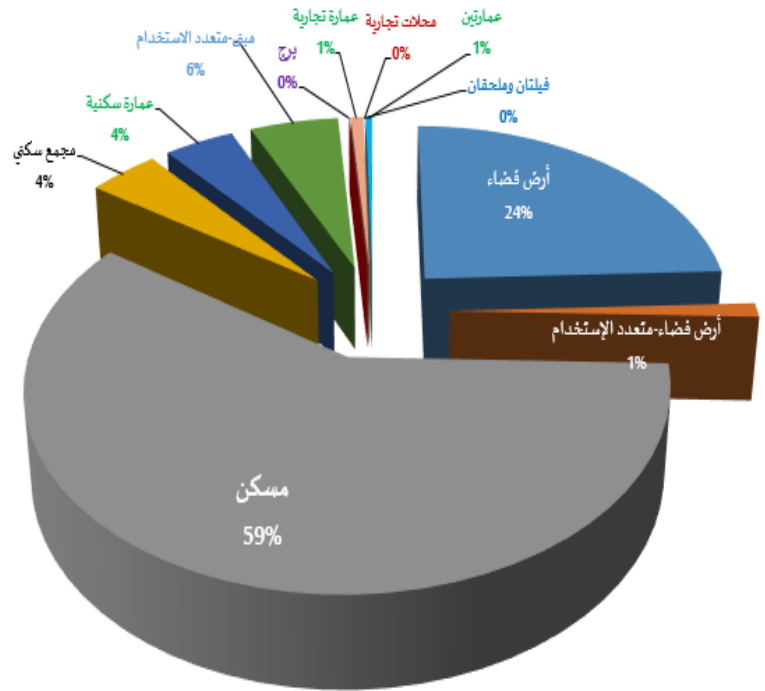


انظر الرسم البياني (5) يوضح النسب المئوية للمساحات المتداولة حسب البلديات لشهر يناير.

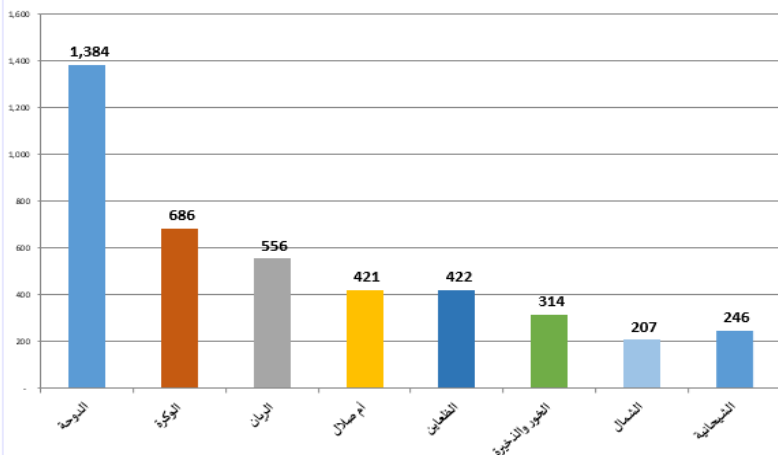
ومن خلال الملاحظة لمعطيات الحركة العقارية نجد أن عدد العقارات السكنية الخاصة قد تجاوز عدد جميع العقارات الأخرى التي تم تداولها خلال يناير: فقد بلغ عدد العقارات السكنية الخاصة 151 عقارًا، أي ما يعادل 59% من إجمالي عدد العقارات المتداولة. وكان معدل سعر القدم المربع المتداول 560 ر.ق/قدم مربع، فيما تلا ذلك التداول على الأراضي الفضاء التي بلغ عددها 62 بنسبة تعادل 24% من عدد العقارات المتداولة ، وكان معدل تداول القدم المربع 339 ر.ق/قدم مربع. وللمزيد حول أنواع العقارات المتداولة خلال شهر يناير انظر الرسم البياني (6).

وأما فيما يتعلق بمتوسط سعر القدم المربع على توزيع البلديات فقد تراوح سعر القدم المربع ما بين 200 و 1,380. حيث شهدت تداولات بلدية الدوحة أعلى معدل لسعر القدم المربع فكان 1,384 ر.ق/قدم مربع ، تلا ذلك بلدية الوكرة بمعدل 686 ر.ق/قدم مربع. فيما كانت بلدية الشمال الأقل على مستوى باقي البلديات : فكان معدل سعر القدم فيها 207 ر.ق/قدم مربع. وللمزيد حول معدل أسعار القدم المربع حسب كل بلدية انظر الرسم البياني (7).

الرسم البياني (6)، النسبة المئوية لعدد العقارات المتداولة حسب نوع العقار



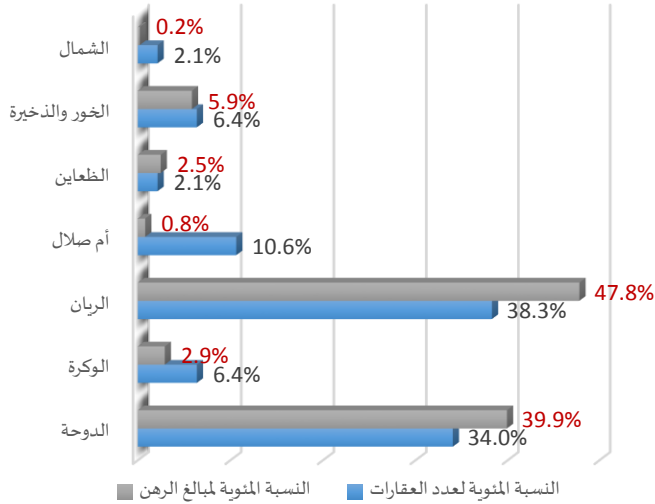
الرسم البياني (7): معدل سعر القدم المربع حسب البلديات



وبالنسبة للعقارات العشرة الأعلى سعرًا بالدولة خلال يناير نجد أن جميعها تقع في بلديتي الدوحة الريان ، بواقع 7 عقارات ببلدية الدوحة و3 في بلدية الريان. وسجل أعلى عقار متداول خلال شهر يناير قيمة قدرها 360,000,000 ر.ق. وهذا العقار عبارة عن مبنى متعدد الاستخدام في منطقة الدفنة ، ويليه بالمرتبة الثانية أيضًا مبنى متعدد الاستخدام في منطقة اللؤلؤة بقيمة 301,000,000 ر.ق. فيما تلاهما بالمرتبة الثالثة كذلك مبنى متعدد الاستخدام في منطقة المرقاب الجديد بقيمة 242,847,500 ر.ق. ، وهذه العقارات الثلاث جميعها تقع في بلدية الدوحة.. فيما كانت قيمة أقل عقار متداول 550,000 ر.ق وهو عقار سكني خاص في أم صلال علي التابعة لبلدية أم صلال.

حركة تداول الرهونات

الرسم البياني (8): النسبة المئوية لعدد ومبالغ معاملات رهن العقارات حسب البلدية



بلغ حجم معاملات الرهن التي تمت خلال شهر ديسمبر 94 معاملة ؛ وبقيمة إجمالية بلغت 4,007,837,906 ر.ق.

واحتلت بلدية الريان المرتبة الأولى في عدد معاملات الرهن مسجلة 36 معاملة بقيمة إجمالية 1,916,766,670 ر.ق أي ما يعادل 48% من إجمالي مبالغ عمليات الرهن، لتحل بلدية الدوحة المرتبة الثانية مسجلة 32 معاملة رهن بقيمة إجمالية 1,600,563,767 ر.ق تعادل 40% من إجمالي مبالغ عمليات الرهن لشهر يناير 2016. فيما سجلت بلدية الشمال أقل حركة في هذه المعاملات. انظر الجدول (2) حيث يوضح ملخص لعمليات الرهن على مستوى البلديات. ومن خلال مشاهدة حركة عمليات الرهن يلاحظ أن نسبة عدد العقارات أكبر من نسبة مبالغ معاملات الرهن وذلك في بلديات الوكرة وأم صلال والخور والذخيرة والشمال على حين كان الوضع مغايرًا في بلديات الدوحة والريان والظعائن حيث لوحظ أن نسبة مبالغ الرهن أكبر من نسبة عدد العقارات المرهونة ؛ وهذا قد يكون مؤشراً إلى أن قيمة العقارات في كلٍّ من بلدية الدوحة وبلدية الريان وبلدية الظعائن كبيرة بالنظر إلى مقارنة معدل مبالغ الرهن إلى معدل عدد عمليات الرهن. انظر الرسم البياني (8).

وبموجز النظر والتتبع لحركة وحجم معاملات الرهن التي تمت خلال شهر يناير نجد أن بلديتي الدوحة والخور والذخيرة تصدرتا من حيث القيمة قائمة أعلى 10 عقارات مرهونة بعدد 4 عقارات في بلدية الدوحة و3 عقارات في بلدية الخور والذخيرة ، إضافة إلى ذلك عقار واحد فقط لكل من بلدية الظعائن والريان والوكرة ، فكانت أعلى قيمة رهن عقاري مسجل في بلدية الريان بقيمة 1,638,159,942 ر.ق. وقد بلغ حجم معاملات الرهن لأعلى 10 عقارات 81% من القيمة الإجمالية لجميع معاملات الرهن التي تمت خلال شهر يناير. انظر الجدول (3).

الجدول (2) : ملخص لعمليات الرهن على مستوى البلديات					البلدية
عدد معاملات الرهن	النسبة المئوية لعدد العقارات	مجموع مبالغ الرهن	النسبة المئوية لمبالغ الرهن	متوسط مبلغ الرهن	
32	34.0%	1,600,563,767	39.9%	50,017,618	الدوحة
6	6.4%	116,857,730	2.9%	19,476,288	الوكرة
36	38.3%	1,916,766,670	47.8%	53,243,519	الريان
10	10.6%	31,772,661	0.8%	3,177,266	أم صلال
2	2.1%	99,000,000	2.5%	49,500,000	الظعائن
6	6.4%	234,477,078	5.9%	39,079,513	الخور والذخيرة
2	2.1%	8,400,000	0.2%	4,200,000	الشمال
94	100%	4,007,837,906	100%	42,636,573	المجموع

تعرف على مراكز خدمات وزارة العدل



إعلان

القنطين	فرع مدينة خليفة- مبنى الإدارة العامة للمرور	لمعاملات القطرين فقط (البيع - الرهن - الهبة) من الساعة (8 - 12)
البنوك	فرع الهلال	الدور 2 - مبنى الهلال (مخصص لمعاملات البنوك) الفترة (7 - 1 ص)
4	فرع الريان	- مجمع الخدمات الحكومية مواعيد العمل 7:30 - 1:00 ص 7:00 - 3:00 م
	مراكز الخدمات بالفترة الصباحية والمسائية	الهلال - أم صلال - مسيمير - الوكرة 7:30 - 1:00 ص 7:00 - 3:00 م
	مراكز الخدمات بالفترة الصباحية	الزيارة - الظعائن - الخور - الشحانية - الصناعية 7 - 1 ص

لمعرفة أقرب مركز لك يمكنك زيارة الموقع الإلكتروني لوزارة العدل



للمقترحات والشكاوي
يمكنكم التواصل معنا على رقم

137