

التعافي التدريجي
لقطاع العقارات التجارية والإدارية
**عقب أزمة فيروس
«كورونا المستجد»**



التعافي التدريجي لقطاع العقارات التجارية والإدارية عقب أزمة فيروس «كورونا المستجد»

كتب: دينا البحيري - ياسين محمود - محمد عبد الحميد
ترجمة: عبدالرحمن السنهوري

عانت الأسواق التجارية والإدارية من اضطرابات غير مسبوقه في ممارسة الأعمال التجارية في بداية جائحة فيروس «كورونا المستجد»، وهو ما أدى إلى اختلافات جذرية في التعامل مع هذه التغييرات وتقليل الخسائر.

نظرة عامة

ولأن السوق لا يزال في حالة اضطراب، فقد ضرب السوق العديد من التأثيرات. وفقاً لـ 70٪ من المطورين الذين شملهم الاستطلاع، تأثر السوق التجاري سلباً بالموجة الجديدة، لكن السوق أصبح الآن أكثر خبرة في التعامل مع هذه الاضطرابات، ومع ذلك لا يزال يتعين عليه مواجهة العديد من المشكلات

ومن ناحية أخرى، يعتقد 18٪ أن هناك تأثيراً محايداً للوباء، مما يعني عدم حدوث المزيد من الانخفاضات أو النجاحات، بينما يرى النسبة المتبقية 22٪ أنه لا يوجد تأثير سلبي للوباء على السوق

وفيما يتعلق بالسوق الإداري، أظهر المسح أن 70٪ يرون أن السوق الإداري متأثر جراء الوباء، ويرجع ذلك إلى إغلاق المكاتب أو العمل عن بُعد أو مغادرة السوق تماماً.

فيما يعتقد 10٪ أنه لا يوجد تأثير واضح للوباء على المساحات الإدارية، وعلى الجانب الآخر، يعتقد 20٪ من المطورين أن السوق حارب الوباء جيداً بأقل قدر من التأثيرات.

وفقاً لتقرير «إنفستجيت» الصادر في يوليو 2020، فقد أكد المتخصصون أن الجائحة دفعت العديد من الهيئات إلى التحول من المكاتب إلى العمل عن بُعد بسبب انتشار الوباء، وأضافوا أن العديد من المستأجرين تفاوضوا مع الملاك حول تأجيل الإيجارات وتخفيضها، بينما فشل البعض الآخر وتوقفوا عن العمل.

علاوة على ذلك، لا تزال العديد من الدول تفرض سياسة الإغلاق، لذا أصبح السفر بحدوث معياراً جديداً للتنقل، إذ يجب أن يخضع المسافرون لاختبار «كوفيد-19» لضمان سلبية نتائجهم ليتمكنوا من السفر إلى الدول المفتوحة.

وبالنسبة لعادات المستهلكين، فقد أصبح الناس يميلون بطريقة أكبر إلى الإنفاق على احتياجاتهم الأساسية في المقام الأول، مثل الغذاء والأدوية والمستلزمات المنزلية، كما لجأوا إلى التسوق عبر الإنترنت، الذي سوف يتطور ليقضي على العديد من الأعمال التجارية التقليدية. كل هذا كان نتيجة للمخاوف المستمرة بشأن الوباء الذي لا يزال يطارد جميع الدول، حيث أصبح التباعد الجسدي هو الوضع الطبيعي الجديد.

وبالنظر إلى حالة السوق اليوم، فلا تزال الأسواق متأثرة من الوباء، حيث لم يتم فتح العديد من المساحات الإدارية التي أغلقت، ولا تزال العديد من الهيئات تتبنى أسلوب العمل عن بعد، كما لم يتمكن المستأجرون الذين تم إعادتهم من العودة، فضلاً عن اعتماد جزء كبير من المستهلكين للتسوق عبر الإنترنت لتلبية احتياجاتهم.

ولكن في المقابل، تم إطلاق العديد من المشروعات الإدارية والتجارية بطرق دفع محفزة لتشجيع العملاء «الملاك - المستأجرين» على التعافي واستئناف أعمالهم، وهو ما دفع العديد من الجهات إلى العودة إلى بيئة العمل مع مراعاة كافة الإجراءات الاحترازية.

ومن جانبها، أكدت الغرفة التجارية الأمريكية في مصر أن تفشي فيروس «كورونا المستجد» أدى إلى زيادة الطلب على المساحات المكتبية الأصغر، وهو ما أدى إلى تبني العديد من المطورين لهذا الاتجاه.

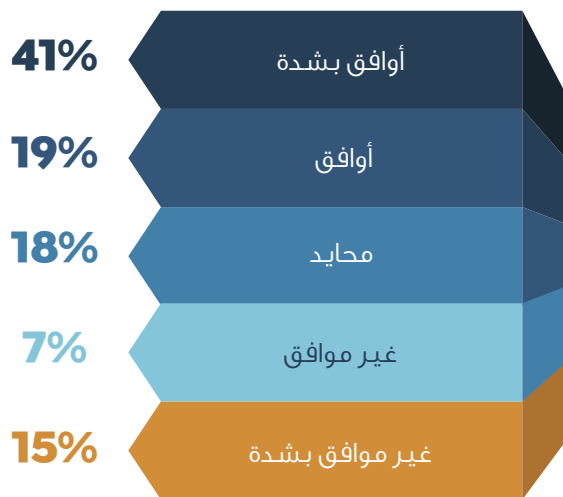
وللتدليل على ذلك، وقعت شركة «سوديك» في ديسمبر 2020، شراكة مع شركة «موبيك» لتصنيع الأثاث، لإطلاق «————»، وهي مساحة مكتبية مناسبة للشركات الناشئة والشركات الصغيرة والمتوسطة.

علاوة على ذلك، عادت العديد من المتاجر إلى الحياة وأعيد فتحها ومارس أعمالها في السوق مرة أخرى، وذلك نتيجة وجود الرغبة لدى المستهلكين في الخروج وتلبية احتياجاتهم.

تأثير الموجة الثانية من الوباء

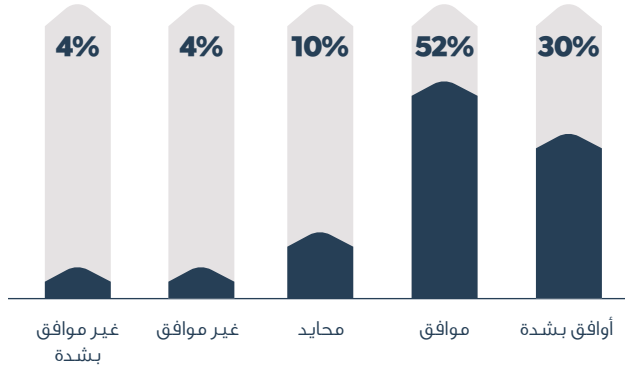
أجرى فريق البحث والتحليل بـ «إنفستجيت» مسحاً للعديد من مطوري العقارات في مصر لقياس تأثير الوباء والتحديات التي يواجهونها وكيف يخططون لدفع السوق مرة أخرى.

الموجة الثانية لـ «كوفيد - 19» تؤثر سلباً على القطاع التجاري



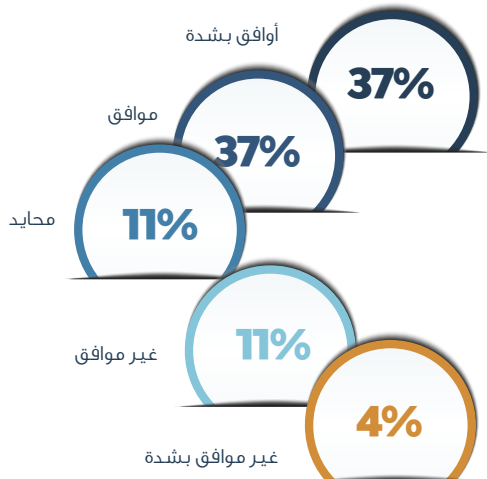
وعلى الجانب الآخر، أوضح ٨٪ فقط أنه لا يوجد إغلاق لوحدات تجارية وإدارية بسبب الوباء، بينما تعتقد النسبة المتبقية ١٠٪ أن السوق في وضع محايد.

غلق الوحدات التجارية والإدارية بسبب الوباء



وبالنظر إلى تسليم المشروعات، أفاد ٧٤٪ من الشركات، بأن الموجة الثانية أدت إلى تأخير تسليم العديد من المشروعات بسبب الإجراءات الاحترازية التي تتطلب تقليص حجم العمالة في مواقع العمل، بالإضافة إلى الإجراءات القانونية والتدابير الاحترازية الأخرى، وفي المقابل، عارض ١٥٪ من المستطلعين هذه التأثيرات، ويرون أنهم ملتزمون بالجدول الزمنية لتسليم المشروعات دون تأخير.

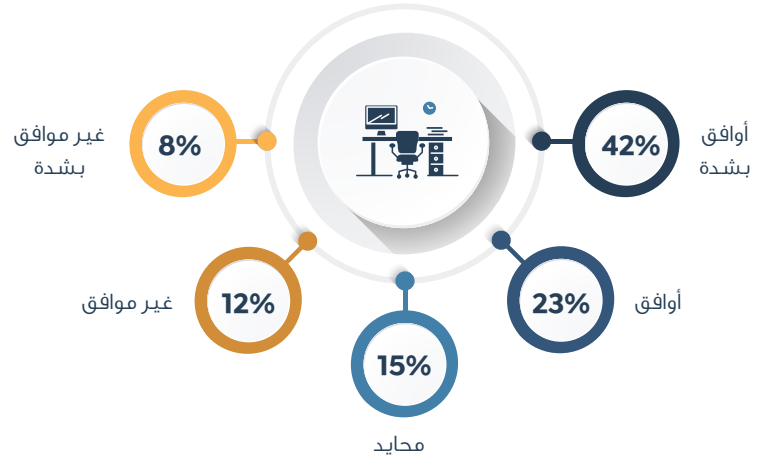
تأخر تنفيذ المشروعات بسبب الوباء



الوضع المالي

تأثرت السيولة النقدية للمطورين العقاريين نتيجة الموجة الثانية من انتشار فيروس «كورونا المستجد»، وذلك بسبب نقص حجم المبيعات خلال الوباء، وهو ما جعل ٨٥٪ من الشركات، التي شملها المسح، تؤمن بالتأثير السلبي للوباء على السيولة النقدية، بينما ١١٪ فقط ليس لديهم أي مشكلة تتعلق بالسيولة النقدية.

الموجة الثانية لـ «كوفيد - ١٩» تؤثر سلبيًا على القطاع الإداري

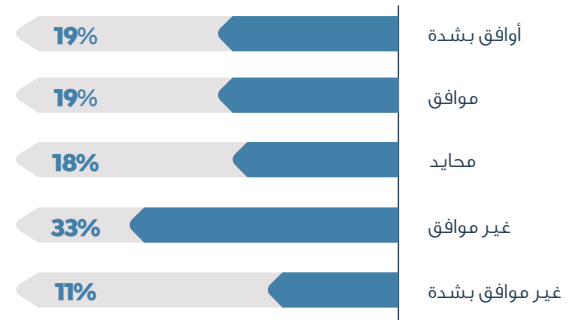


وتشير النتائج المذكورة أعلاه أن تفشي المرض قد أثر سلبيًا على السوق التجاري والإداري، ولكن في الوقت نفسه تمتلك الشركات الآن الخبرة للتعامل والتكيف مع الوباء لتقليل الضرر.

اختبارات السوق

بسبب موجة فيروس «كورونا المستجد»، تعتقد ٣٨٪ من الشركات، التي شملها المسح، أن السوق يعاني من تقلص الطلب على المساحات المكتبية والوحدات التجارية، ومع ذلك، أكد ١٨٪ أن السوق في وضع محايد، مما يعني أنه لا يوجد تأثيرًا واضحًا لذلك، ومن ناحية أخرى، لدى ٤٤٪ من المطورين نظرة أكثر إشراقًا على حالة السوق ويعتقدون أنه لا يوجد تقلص في طلب السوق على الوحدات الإدارية والتجارية، مما يعني أن موجة الوباء ليس لها تأثيرًا كبيرًا على حالة الطلب.

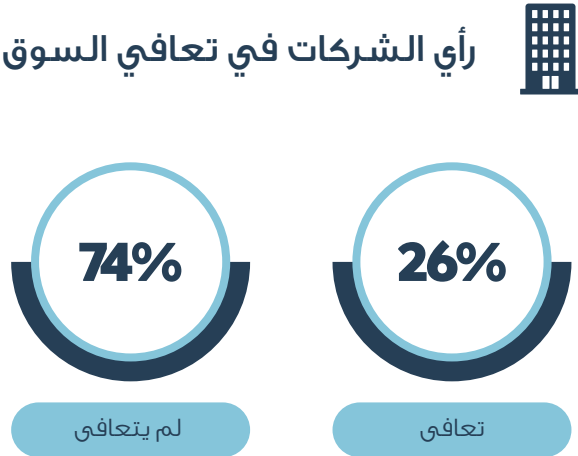
انكماش الطلب على الوحدات التجارية والمكاتب بسبب الوباء



أشارت غالبية الشركات المشاركة في المسح (٨٢٪) إلى أنه تم إغلاق العديد من الوحدات التجارية والإدارية بسبب فيروس «كورونا المستجد»، وانخفاض الإيرادات بالإضافة إلى ظروف السوق الأخرى.

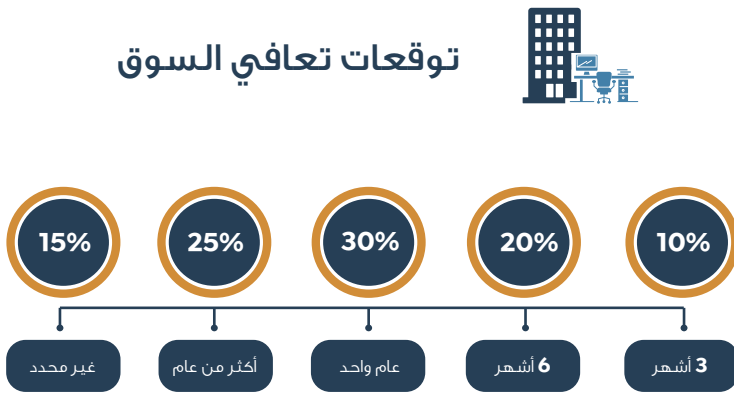
وبالنظر إلى المطورين العقاريين، فأصبح لديهم فهماً كاملاً للصورة الحالية، حيث يرى 74% من المشاركين في المسح، أن السوق لا يزال بحاجة لبعض الوقت للتعافي، بينما أشار 26% منهم إلى أن السوق قد تعافى بالفعل.

رأي الشركات في تعافي السوق



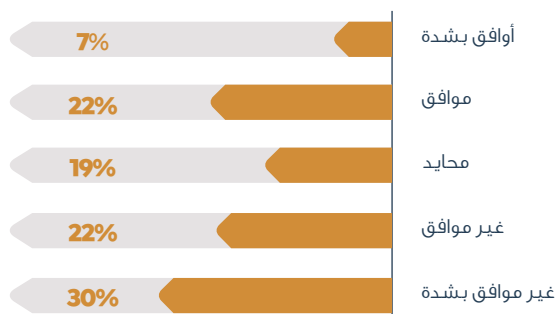
توقع 30% من الشركات التي شملها المسح أن الأسواق التجارية والإدارية ستتتعافى في غضون عام، بينما يرى 20% أنه قد يحتاج إلى أكثر من عام حتى يتعافى تمامًا.

توقعات تعافي السوق

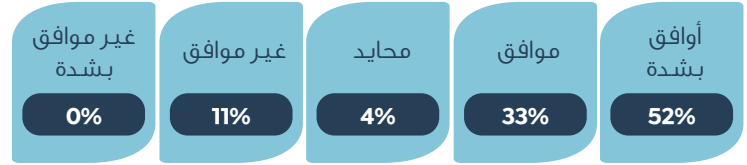


فيما يتعلق بأسعار الإيجارات، يعتقد 52% من المطورين المشاركين في المسح أن أسعار الإيجارات ستكون ثابتة أو قد تنخفض في المستقبل القريب، فيما يرى 19% من المستطلعين أن الموجة الثانية لها تأثيرًا محايدًا على أسعار الإيجارات، بينما أوضح 29% منهم أن أسعار الإيجارات سترتفع بسبب الوباء.

تأثير الوباء على زيادة الإيجارات في المستقبل القريب

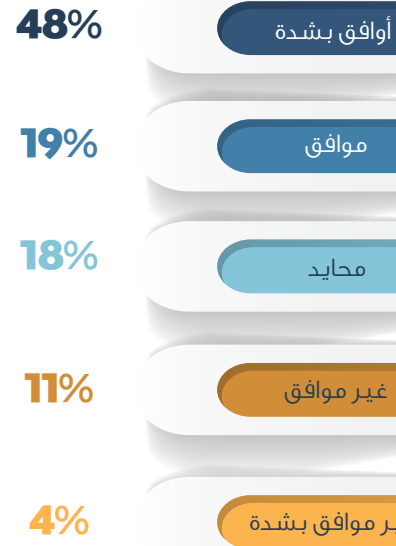


تأثير الوباء على نقص السيولة المالية



وفقًا للمسح، عانت 71% من الشركات من تراجع الإيرادات في عام 2020، مقارنةً بالعام السابق، إلا أن 10% منهم استطاعوا تجاوز الأزمة ولم يتكبدوا أي خسائر مقارنةً بالعام السابق.

انخفاض الإيرادات في عام 2020 مقارنةً بعام 2019 بسبب الوباء



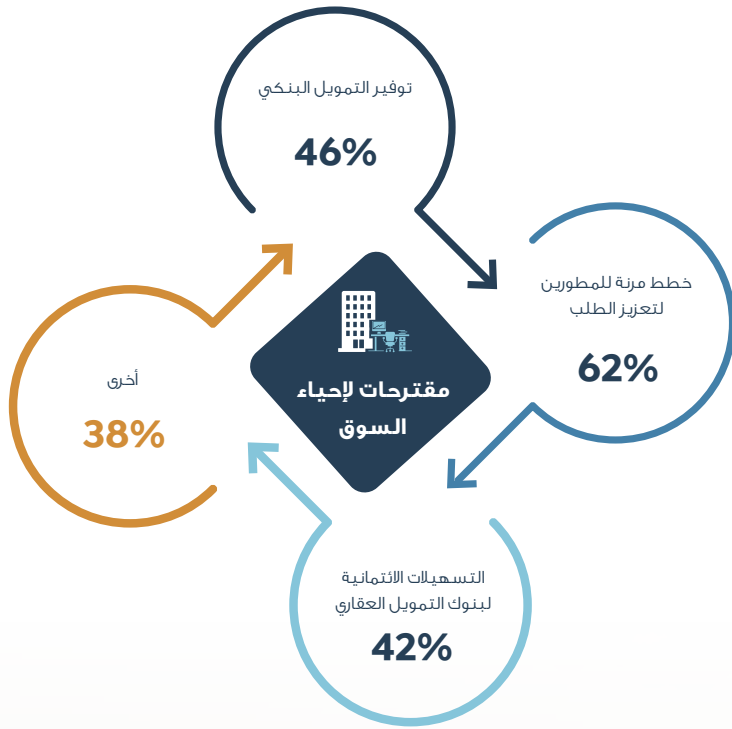
الطريق إلى التعافي

بناءً على ماسبق ذكره، نلاحظ أن الأسواق التجارية والإدارية واجهت مجموعة من التحديات بسبب تأثير فيروس «كورونا المستجد»، لذا كان من الضروري إلقاء الضوء على كيفية تعافي السوق.

وتولي الحكومة بدعم من البنك المركزي المصري اهتمامًا كبيرًا لتعافي السوق من خلال إطلاق العديد من المبادرات، منها خفض أسعار الفائدة لتحفيز الاستثمار.

علاوةً على ذلك، ووفقًا للبنك المركزي، فقد تم تخصيص مبادرة بقيمة 100 مليار جنيه من خلال البنوك بمعدل فائدة 8%، وذلك بهدف منح تسهيلات ائتمانية لتمويل شراء المواد الخام، ومستلزمات الإنتاج، والمعدات، ونفقات المرافق الأخرى.

وفي الوقت نفسه، أنشأت الحكومة 18 مشروعًا تجاريًا ولوجستيًا في 11 محافظة بحوالي 49 مليار جنيه، بهدف تحفيز الاستثمار في الأسواق التجارية والإدارية.



بعدما أشرنا إلى أن الدعم الحكومي كان له دورًا بالغ الأهمية خلال الجائحة، اقترح المطورون العقاريون، المشاركون في المسح، بعض التوصيات لبدء جهود التعافي.

ذكر 72% من المطورين المستجيبين أن خطط الدفع المرنة التي يقدمها المطورون ستساعد في تحفيز المستهلكين للحصول على وحدات جديدة والعودة إلى إحياء السوق. فيما أشار 46% منهم إلى أن توفير التمويل المصرفي أمرًا بالغ الأهمية لكل من المستهلكين والمطورين على حد سواء، للمساعدة في إطلاق مشروعات جديدة ووحدات جديدة، بينما أكد 42% على أهمية التسهيلات الائتمانية للتمويل العقاري لتسهيل الوضع وتنسوية الأمور.

وختامًا، لقد أثرت الموجة الثانية من الوباء على السوق وكافة جوانب الصناعة، ومع ذلك، فهم لا يبدون جهدًا لمحاربة هذه الظروف الصعبة من أجل العودة إلى الاستقرار.

وعلاوة على ذلك، تسعى الحكومة المصرية لدفع تنمية قطاع العقارات، لذا من الضروري دعم أهمية التعاون بين الحكومة والشركات العاملة في السوق العقاري، في محاولة للتغلب على التحديات وتسريع عملية استعادة السوق.

