INVESTGATE

RESEARCH & ANALYSIS

صناعة التشييد والبناء تحرز تقدمًا ملحوظًا

في سوق العقارات رغم الأزمة الحالية

صناعة التشييد والبناء تحرز تقدمًا ملحوظًا
في سوق العقارات رغم الأزمة الحالية

كتب: **دينا البحيري**
ترجمة: **شيماء إبراهيم**

مازالنا حتى الآن نسعى لمكافحة جائحة فيروس «كورونا المستجد» الذي هاجم عالمنا منذ شهر مارس ٢٠٢٠. ومما لاشك فيه أن «كوفيد-١٩» وإجراءات الإغلاق والتدابير الاحترازية الأخرى تسببت في العديد من الأضرار للعالم بأكمله. علاوةً على ذلك، أدت إجراءات مواجهة الموجة الثانية من هذه الجائحة إلى شل العديد من الصناعات ولكن بنسب متفاوتة، بما في ذلك بالطبع، صناعة التشييد والبناء، التي ترتبط بأكثر من ٢٠٠ قطاع فرعي، بدءً من الأسمنت والخرسانة الجاهزة إلى الطوب والآلات، وعددًا كبيرًا من العمالة المحلية.

قبل انتشارهذا الوباء، توقعت «جلوبال داتا»، وهي شركة بيانات وتحليلات رائدة تأسست في عام ٢٠١٦، أن يرتفع معدل نمو صناعة التشييد والبناء العالمية إلى ٣,١٪ في عام ٢٠٢٠ مقارنةً بـ ٣,٦٪ في عام ٢٠١٩. ومع ذلك، انخفضت هذه التوقعات إلى ٠,٥٪ فقط عقب الاضطرابات الشديدة التي خلفها هذا الوباء.

وبالنظر إلى الربع الثاني من عام ٢٠٢٠، عندما فرضت أغلب البلاد في جميع أنحاء العالم العديد من القيود، بما في ذلك تعليق صناعة البناء لمنع استمرار انتشار الفيروس، أكدت «جلوبال داتا» انخفاض إنتاج صناعة البناء في بعض الأسواق الرئيسية في أوروبا خلال شهرأبريل. كما انخفضت معدلات صناعة البناء الإيطالية بنسبة ٦٨٪ على أساس سنوي، بينما شهدت فرنسا تراجعًا أيضًا بنسبة ٦٠٪.

ومن ناحية أخرى، تم تخفيف القيود المفروضة على الأنشطة الاقتصادية العالمية وعمليات الإغلاق على نطاق واسع خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٠، ووفقًا للشركة «جلوبال داتا»، انتعشت مستويات إنتاج صناعة التشييد والبناء في الربع الثالث من عام ٢٠٢٠ في العديد من الأسواق الرئيسية، حيث تم إعادة فتح المواقع واستئناف العمليات. لذلك، توقعت «جلوبال داتا» أنه من المقرر أن ينخفض إنتاج البناء العالمي بنسبة ٣,١ ٪ خلال عام ٢٠٢٠، باستثناء دولة الصين حيث سيتراجع إنتاج البناء بنسبة ٥,٣ ٪. علاوةً على ذلك، من المتوقع أن ينمو ناتج البناء العالمي بنسبة ٤,١٪ في عام ٢٠٢١، بينما سيكون نمو إنتاج صناعة التشييد والبناء في الصين حوالي ٣,٠٪.

يُشار إلى أن التحديات التي تواجه صناعة البناء من حيث تطبيق الإجراءات الاحترازية، مثل التباعد الاجتماعي وتقليل عدد العاملين في المواقع، كان لها تأثيرًا شديدًا على الصناعة حتى تم التكيف مع نمط الحياة الطبيعي الجديد. ونتيجة لذلك، توقعت «جلوبال داتا» أن إنتاج صناعة البناء العالمية سوف تشهد زيادة بنسبة ٤,٥٪ في عام ٢٠٢١، عقب الانكماش المقدر بنسبة ٢,٩٪ الذي تم تسجيله خلال عام ٢٠٢٠.

وأبرز مثال على ذلك هو إن سوق البناء في دول مجلس التعاون الخليجي لديه حوالي تريليون دولار أمريكي بمشروعات البناء والنقل المخطط لها أو التي مازالت قيد الإنشاء، مع عدم وجود نقص في الفرص المحتملة، وفقًا لـ «جلوبال داتا» أنه على الرغم من ذلك، ومع تفشي هذه الجائحة، أدت عمليات الإغلاق والإجراءات الاحترازية الأخرى إلى تعطيل سلاسل التوريد والتسليم في الموقع، خاصةً مع الانخفاض المفاجئ في أسعار النفط. لهذا السبب يجب على شركات التشييد والبناء إعادة التفكير في استراتيجياتها للسيطرة على تبعيات هذه الأزمة على أعمالها التجارية.

سوق التشييد والبناء في مصر

وفيما يتعلق بصناعة التشييد والبناء المصرية، فقد شهدت وتيرة نمو سريعة قبل ظهور الوباء بمتوسط معدل نمو سنوي قدره ٩,٦٪ بين عامي ٢٠١٦-٢٠١٩، وفقًا لـ «جلوبال داتا». إن السبب الرئيسي وراء هذا النمو هو بناء العديد من المشروعات الضخمة، بما في ذلك المدن الجديدة والبنية التحتية لشبكة النقل وغيرها.

علاوةً على ذلك، ذكرت توقعات البنية التحتية العالمية التي نشرها «Global Infrastructure Hub» أنه في السنة المالية ٢٠١٨/٢٠١٩، شكلت استثمارات القطاع الخاص حوالي ٩,٣ ٪ من صناعة البناء، بقيمة إجمالية تبلغ حوالي ١٧,٩ مليار دولار، بينما بلغت قيمة الاستثمارات العامة ما يقرب من ١,٩ مليار دولار.

منذ بداية تفشي هذا الفيروس، تم تعليق العمل بسوق البناء نتيجة التدابير الاحترازية المفروضة على الصعيد الوطني، بما في ذلك تأخر تنفيذ الجدول الزمني، وتعطل القوى العاملة والمعدات، واضطراب سلسلة التوريد، وانخفاض الإنتاجية بسبب تطبيق بروتوكولات الصحة والسلامة في الموقع (على سبيل المثال، التباعد الاجتماعي، وتوزيع العمل، وتحسين الصرف الصحي، وغيرها)، فضلاً عن القيود المفروضة على التصاريح الجديدة، والعجز المالي أو ركود التدفق النقدي. علاوةً على ذلك، حظرت الحكومة تصاريح البناء لمدة ستة أشهر.

وفي الربع الأول من عام ٢٠٢٠، انكمش قطاع التشييد والبناء بنسبة قدرها ٩,١٪، وهو ما يمثل ٩١,٣٥ مليار جنيه من الناتج المحلي الإجمالي للدولة، وفقًا لوزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية. كما ذكرت «جلوبال داتا» أن البنك المركزي المصري أكد أن الصناعة تراجعت بنسبة ٥,٧٪ على أساس سنوي في الربع الثاني من عام ٢٠٢٠، قبل أن تتعافى ببطء في الربع الثالث من عام ٢٠٢٠ بنمو ٢,٦٪ على أساس سنوي.

وفي السياق نفسه، ذكرت «جلوبال داتا» أن إنفاقات الحكومة على المشروعات العامة الجديدة زادت بشكل كبير، بالإضافة إلى أنها تولي اهتمامًا كبيرًا لعدة قطاعات بما في ذلك قطاع التشييد والبناء. وفي نوفمبر ٢٠٢٠، زاد حجم الاستثمارات العامة المخطط لها في السنة المالية ٢٠٢٠/٢١ بنسبة ٧٠٪ لتصل إلى ٥٩٥ مليار جنيه.

بفضل مشروعات البنية التحتية الكبيرة الجاري تنفيذها، فإن سوق البناء في طريقه إلى الانتعاش. ولا يزال العمل جاريًا في مشروعات التطوير العامة والخاصة، بالإضافة إلى أن مشروعات النقل والبنية التحتية الوطنية تأتي ضمن أهم أولويات الدولة. وفي العاصمة الإدارية الجديدة، على سبيل المثال، تعمل الحكومة على تسريع وتيرة تدشين العاصمة بنهاية العام الجاري. كما عقد الدكتور مصطفى مدبولي، رئيس مجلس الوزراء، اجتماعًا في الـ ٨ من مارس لمناقشة ترتيبات وأنشطة الافتتاح العاصمة الإدارية.

وفي هذا الشأن، استعرض الاجتماع سيناريوهات الافتتاح المقترحة بتوجيهات الرئيس عبد الفتاح السيسي، حيث أكد مدبولي أن هذا الافتتاح يجب أن يكون على أعلى مستوى من التنظيم.

وأضاف مدبولي أنه اعتبارًا من أغسطس المقبل، سيتم بدء التشغيل التجريبي للمباني الحكومية وسيتم نقل العديد من الموظفين على التوالي.

تأثيرات حقيقية للموجة الثانية من الوباء على المقاولين

من المؤكد أن مواجهة الموجة الثانية من وباء «كورونا المستجد» قد أثرت على جزء كبير من البناء في سوق العقارات بعدة طرق. لذلك قرر فريق البحث والتحليل بـ «إنفستجيت» إجراء مسحًا على ١٦ شركة للإنشاءات في مصر، بهدف تحديد تأثير هذا الوباء على صناعة البناء وكيف تم التعامل معها.

الحالة العامة

عقب الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية التي قررتها الحكومة لمكافحة تفشي فيروس «كوفيد-١٩»، بما في ذلك التباعد الاجتماعي، كل ذلك أدى إلى تقليل عدد العمال في مواقع العمل مما ترتب عليه العديد من العواقب السلبية على قطاع التشييد والبناء.

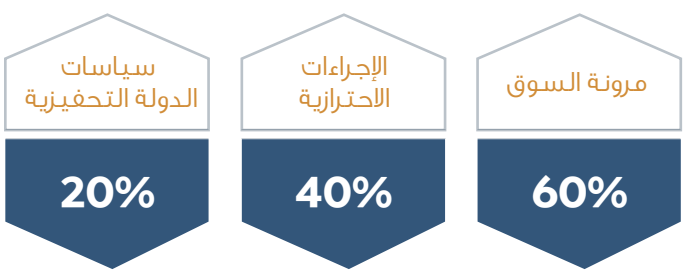
يُشار إلى أن ٦٩٪ من المشاركين في المسح أكدوا أن الموجة الثانية من الجائحة قد أثرت سلبًا على نشاط البناء إلى حد كبير. ومن ناحية أخرى، ترى النسبة المتبقية أن تأثيرها أضعف من الموجة الأولى أو نفس التأثير كما كان من قبل (٢٥٪ و ٦٪ على التوالي).

وبالنسبة للمشاركين الذين يعتقدون أن الموجة الثانية لديها نفس تأثير الموجة الأولى على قطاع البناء (٣١٪ من المشاركين)، أشاروا إلى أن السوق قد واجه الموجة الثانية للوباء بمرونة أكبر حيث يمكنهم الآن فهم ما يحدث بشكل أفضل، وبالتالي التعامل مع الوضع الطبيعي الجديد، وفقًا لـ ٦٠٪ من الشركات التي شملها المسح.

علاوةً على ذلك، اتبعت حوالي ٤٠٪ من الشركات، التي شملها المسح، الإجراءات الاحترازية المفروضة، وفي غضون ذلك، أعرب ٢٠٪ من المشاركين عن ثقتهم في حوافز الدولة، لأنه بفضل هذه الإجراءات والحوافز، تم تخفيف عبء الخسائر على شركات البناء أثناء التعامل مع الجائحة.

التأثير السلبي للموجة الثانية من «كوفيد- ١٩» على سوق البناء

أسباب تماسك سوق البناء في مواجهة الوباء



مشكلات البناء

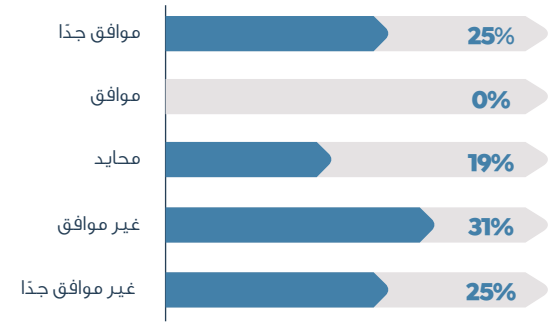
نظرًا لأن الأمور تتغير دائمًا في سوق البناء، يجب مراعاة تأثير الموجة الثانية من «كوفيد-١٩» على الجوانب المختلفة من أنشطة البناء والتشييد. لذلك، سألنا المقاولين، الذين شملهم المسح، عن المشكلات التي تواجههم في الوقت الحالي بسبب هذا الوباء.

المواد الخام

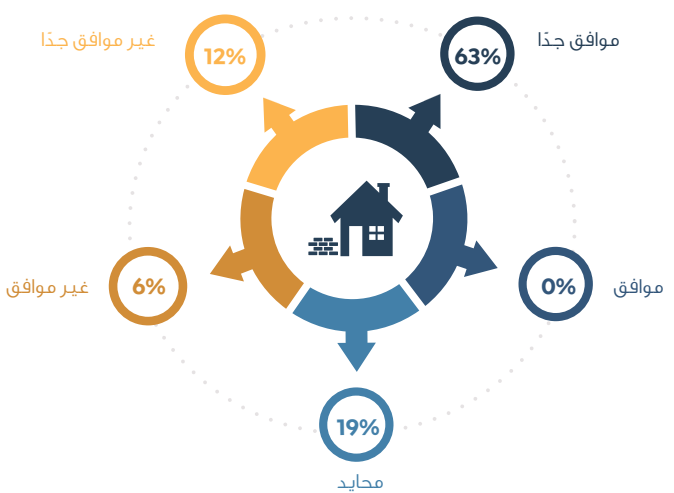
عندما يتعلق الأمر بالمواد الخام، وجدنا أنه أكثر مرونة، حيث أشارت ٥٦٪ من الشركات المستجيبة إلى أن حالة الطوارئ هذه لن تسبب أي تقلبات في أسعار مواد البناء. وعلى الجانب الآخر، يعتقد ٢٥٪ من المستجيبين أن هذه الخسائر ستؤدي إلى ارتفاع أسعار المواد الخام بسبب تقلبات العرض والطلب.

وبالمقابل، يرى ٦٣٪ ممن شملهم المسح أنه نظرًا لانتشار فيروس «كورونا المستجد» في جميع أنحاء العالم، فمن المحتمل أن ينشأ المزيد الاضطرابات للموردين الأجانب الذين تستورد مصر منهم الآلات والمعدات والحديد والصلب والجدران الجافة والأسمنت والمكونات الأخرى. ومع ذلك، يعتقد ١٨٪ من المشاركين في المسح أنه لن تحدث أي اضطرابات وأن الأمور ستتحسن في المستقبل القريب.

ارتفاع أسعار المواد الخام بسبب الوباء



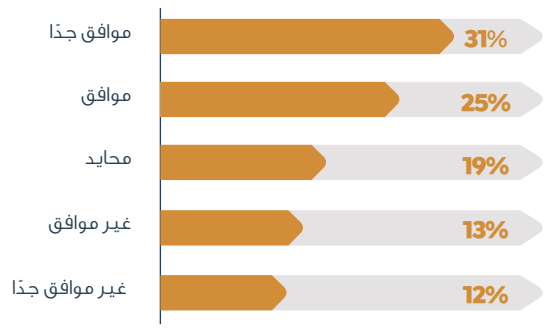
انكماش واردات المواد الخام بسبب الوباء



تسليم المشروعات

وفقًا لـ ٥٦٪ من الشركات المستجيبة، إن سوق البناء المصري يعاني من تأخيرات أو اضطرابات مما قد يعيق التسليم في الوقت المحدد. ويرجع السبب في ذلك، إلى القيود التي فرضها الحكومة. ومن ناحية أخرى، يعتقد ٢٥٪ من المشاركين أنه بالرغم من ظروف السوق القاسية في الوقت الحالي، يمكنهم الالتزام بجداولهم الزمنية وتجنب أي تأخيرات.

تأخر تنفيذ المشروعات بسبب الوباء

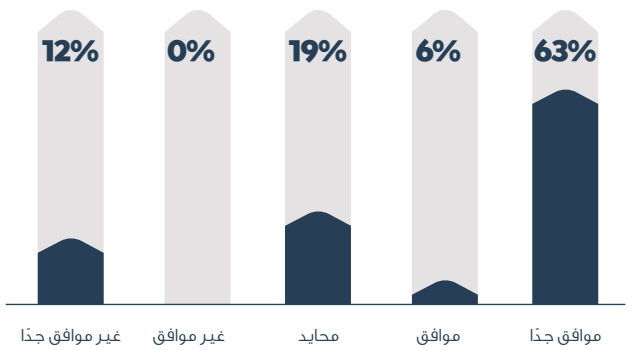


الجوانب المالية

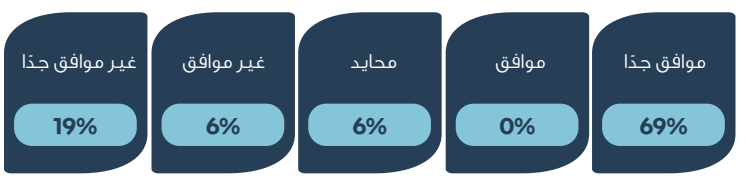
مما لا شك فيه أن الظروف الناتجة عن تفشي جائحة «كورونا المستجد» لها تأثيرًا عميقًا على الوضع المالي لشركات المقاولات. وبحسب ٦٩٪ من الشركات التي شملها المسح، فإنها تعاني من العجز المالي، مما يعوق الاستمرار في تنفيذ المشروعات. ومن ناحية أخرى، يرى ١٩٪ من المشاركين أن هذه الظروف لها تأثيرًا متوسطًا على شؤونهم المالية. بينما أكدت ١٢٪ من هذه الشركات أنها نجحت في التعامل مع هذه الأزمة بأقل قدر من المشكلات المالية.

كما عانت شركات المقاولات من انخفاض حاد في أرباحها بسبب الظروف القاسية الناتجة عن تفشي هذه الجائحة، حسبما أفاد ٦٩٪ من المستجيبين. ومع ذلك، نجحت ٢٥٪ من الشركات، التي شملها المسح، في الحد من الأثر السلبي للوباء للتعامل مع هذا الوضع الجديد.

النقص المالي وسط الوباء



انخفاض أرباح شركات المقاولات وسط الوباء



الطريق الى الانتعاش

بناءً على كل ما ذكرناه في السابق، وعلى الرغم من كل هذه الصعوبات التي يشهدها سوق البناء بسبب تفشي هذه الجائحة الوبائية، لكن هناك نظرة أكثر إشراقًا لتحقيق الانتعاش واعتماد الوضع الطبيعي الجديد.

لقد أطلقت الحكومة العديد من المبادرات منذ بداية تفشي وباء «كورونا المستجد» للتخفيف من حدة آثاره على صناعة البناء، مثل مبادرة البنك المركزي المصري بقيمة ١٠٠ مليار جنيه لدعم القطاع الخاص، بما في ذلك صناعة التشييد والبناء.

علاوةً على ذلك، تولي الحكومة اهتمامًا كبيرًا لخطة التنمية الشاملة للدولة، وأبرزها مشروعات البناء في المدن الجديدة في جميع أنحاء البلاد.

كما أطلقت الحكومة أيضًا حملة في العام الماضي للتصدي لمخالفات قانون البناء والتعديات على أراضي الدولة. وبناءً على هذه الحملة، يلتزم أصحاب العقارات المخالفة بتقديم طلبات التصالح. وبهدف مساعدة وتشجيع الملاك على تقديم طلبات التصالح، قررت الحكومة تمديد فترة التقديم حتى نهاية مارس ٢٠٢١. وبناءً على كل ذلك، تلقت الحكومة حوالي ٢،٧٥ مليون طلبًا للتصالح بقيمة ١٨ مليار جنيه حتى الـ ١١ من مارس.

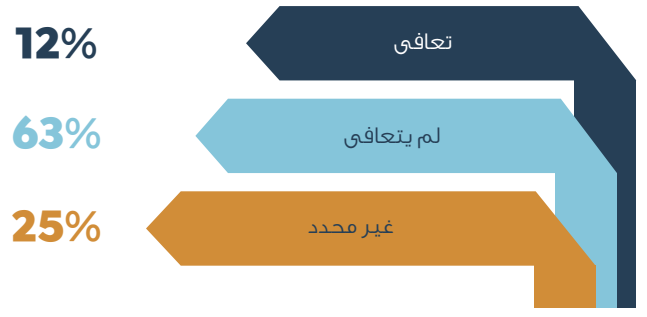
يُذكر أن هناك حوالي ٣،١٦ مليون مخالفة بناء في جميع أنحاء الجمهورية. ليس ذلك فحسب، بل تعد الحكومة حاليًا الشروط البنائية الجديدة، والتي من المتوقع أن تنظم عملية البناء والقضاء على المخالفات.

وفيما يتعلق بانتعاش سوق البناء، أشار ١٢٪ من المشاركين في المسح، إلى تعافي السوق من هذا الوباء كما أنه في طريقه للتكيف مع نمط الحياة التجارية الجديد.

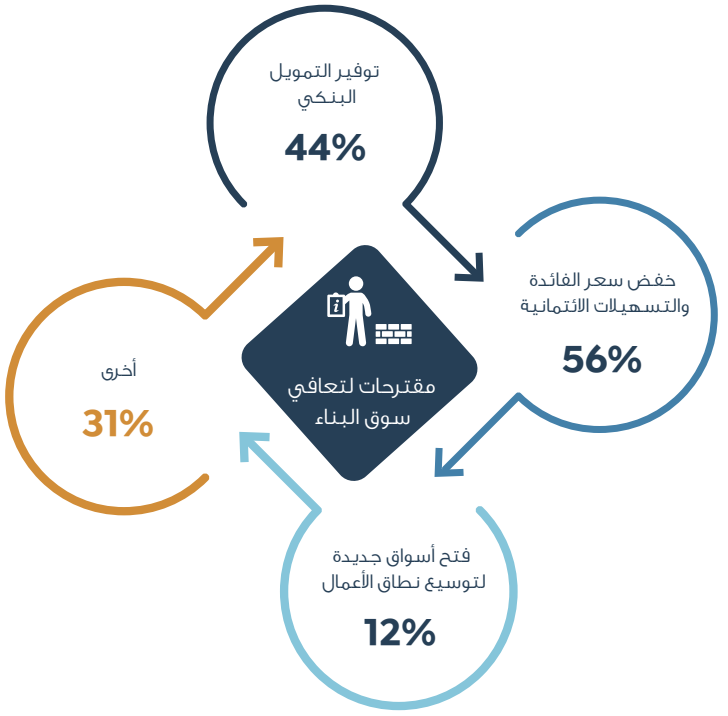
وفي المقابل، يعتقد ٦٣٪ منهم أننا ما زلنا على طريق التعافي حيث لا يزال السوق يعاني من الآثار السلبية للوباء، كما أن العمل لا يتم بشكل كامل بالوتيرة الصحيحة. وفي الوقت نفسه، لا يستطيع ٢٥٪ من المستجيبين تحديد ما إذا كان السوق قد تعافى بالفعل أم لا.

وفي جميع الحالات، وبفضل الإرشادات الموضوعة لمساعدة سوق البناء للتعافي، يتوقع ٤٠٪ من المقاولين، الذين شملهم المسح، أن سوق البناء المصري يحتاج إلى أكثر من عام للتعافي، بينما يعتقد ٣٠٪ من المستجيبين أن السوق يحتاج إلى ستة أشهر فقط للتعافي.

رأي المقاولين في تعافي السوق



احتمالات فترة تعافي سوق البناء



تتوقع «جلوبال داتا» أن صناعة البناء سوف تنتعش بمعدل نمو يبلغ ١٢,٧٪ في عام ٢٠٢١، قبل أن تسجل متوسط نمو سنوي قدره ١٠,٢٪ قبل ٢٠٢٢-٢٠٢٥، كما أن السبب الرئيسي وراء هذا النمو هي الاستثمارات الموجهة لتطوير مدن الجيل الرابع.

وختامًا، على الرغم من كل الصعوبات التي تواجهها صناعة البناء جراء هذا الوباء، نحن في طريقنا للتعافي حيث أصبح المقاولون الآن أكثر وعيًا بما يحدث كما توصلوا إلى كيفية التعامل مع كل هذه الاضطرابات من أجل البقاء ومساعدة السوق على التعافي، خاصة في ظل جهود الحكومة لتحقيق الانتعاش لسوق البناء.