

وزارة الصناعة والمناجم  
الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري



المذكرة الظرفية  
للعقار الصناعي

-السنة المالية 2018-

سبتمبر 2019

## الفهرس

الديباجة

**I. الظروف الاقتصادية للفترة**

**II. النشاط الصناعي**

**III. تطّور سوق العقار الصناعي**

الخاتمة

## الديباجة

تمثل المذكرات الظرفية إحدى أدوات مرصد العقار الصناعي المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ 23 أفريل 2007، المعدل والمتمم، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي ومهامها.

الغرض من هذه المذكرات هو متابعة الظروف الاقتصادية الوطنية التي تميز سوق العقار المخصص للاستثمار ومحدداته. تتعلق المذكرة الحالية بالسنة المالية 2018.

يتضمن محتواها العناوين الرئيسية الواردة في المذكرات السابقة.

وبالتالي فان المذكرة الظرفية الحالية منظمة على النحو التالي:

- الظروف الاقتصادية للفترة ؛

- الظروف القانونية ومؤشرات النشاط الصناعي ؛

- تطور سوق العقار المخصص للاستثمار؛

ولقد تم اعداد هذه المؤشرات استنادا الى مصادر وطنية ودولية موثوقة.

يتم تطويرها وإدارتها في قاعدة بيانات على مستوى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تعكس المذكرات الظرفية وجهات نظر الوكالة وتحليلاتها.

## 1 . الظروف الاقتصادية للفترة

في عام 2018 ظل الاقتصاد الوطني متأثرًا بالصدمة النفطية لعام 2014 (بين عامي 2014 و 2016 انخفض سعر البرميل من 110 إلى 35 دولارًا ، أي انخفاضًا يقدر بـ 68٪) على الرغم من أن التوازنات الرئيسية للبلاد أقل عرضة للمخاطر التي شهدتها عامي 2016 و 2017.

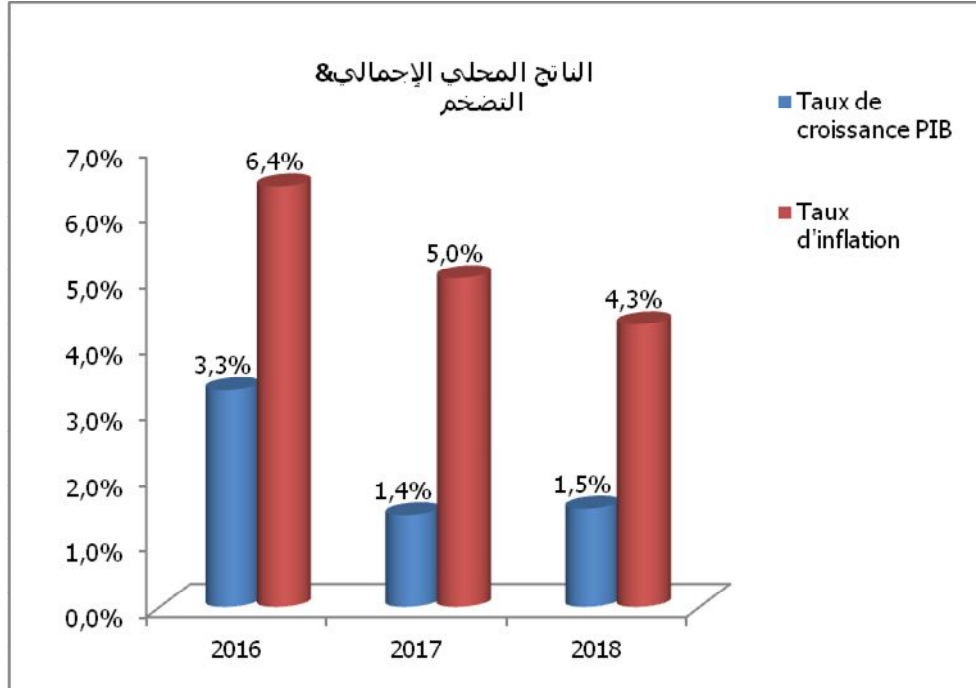
تبرز بيانات النشاط الاقتصادي للسنة المالية 2018 ما يلي:

- نمو طفيف في الناتج المحلي الإجمالي الذي بلغ 1.5 ٪ مقارنة مع 1.4 ٪ في عام 2017<sup>2</sup>. ويعود هذا النمو أساسًا إلى الأداء الجيد للنشاطات الزراعية (+ 6 ٪) والبناء والأشغال العمومية (5.6 ٪) و المصالح التجارية (4.5 ٪) ومع ذلك ، فإن قطاع المحروقات ما زال يتسم بمساهمته السلبية في النمو (-6.2 ٪).
- سجلت نسبة التضخم معدلًا سنويًا يقدر بـ 4.3 ٪ أي انخفاضًا بالنسبة لعام 2017 (5 ٪)؛
- عرف الميزان التجاري عجزًا بنحو 5.03 مليار دولار أمريكي. فلفقد غطت صادرات 2018 (41.17 مليار دولار أمريكي) 89<sup>3</sup> ٪ من الواردات (46.20 مليار دولار أمريكي). ان نسبة التغطية هذه في ارتفاع مقارنةً بالنسبة المسجلة في عام 2017 (76 ٪) .

1. منظمة الدول المصدرة للنفط [www.opec.org/opec\\_web/en/data\\_graphs/40.htm](http://www.opec.org/opec_web/en/data_graphs/40.htm)

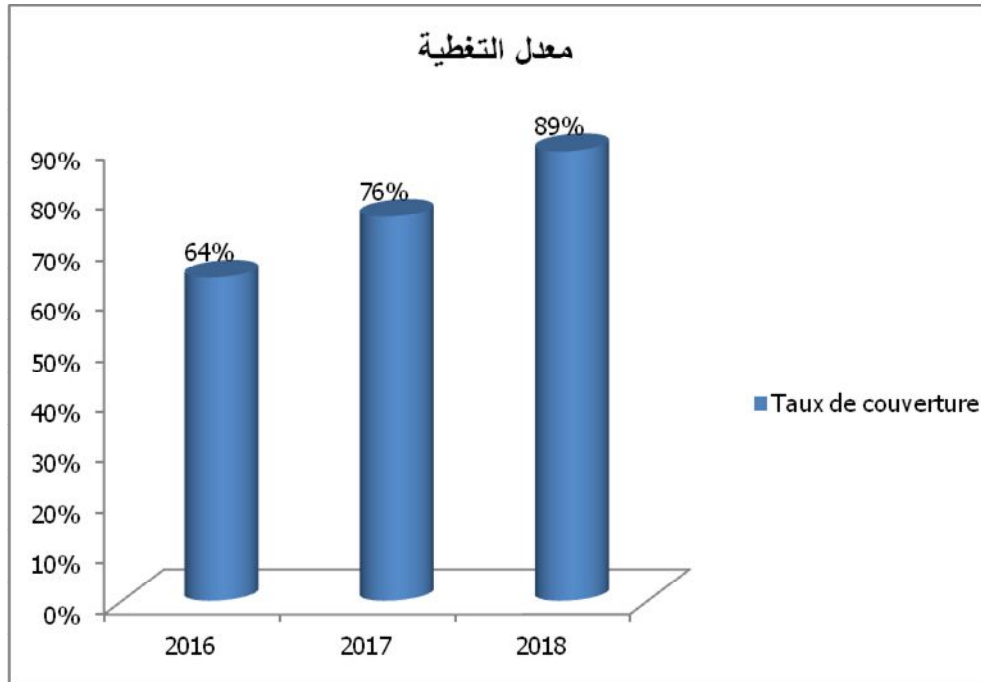
2. الديوان الوطني للإحصاء ONS ، الحسابات الوطنية الفصلية - الفصل الرابع 2018 - رقم 849

3. المركز الوطني للإعلام الآلي و الإحصائيات -المديرية العامة للجمارك (سنة 2018 )



المصدر : الديوان الوطني للإحصاء

- Taux de croissance PIB : نسبة النمو للناتج المحلي الاجمالي
- Taux d'inflation : نسبة التضخم



المصدر : المركز الوطني للإعلام الآلي و الاحصائيات المديرية العامة للجمارك الجزائر

➤ **Taux de couverture**: نسبة التغطية

## II. النشاط الصناعي

تبنّت السلطات العمومية خلال السنة المالية 2018 مجموعة من التدابير التحفيزية والتسهيلية لتعزيز النشاط الصناعي قصد تنويع الاقتصاد والحد من الاعتماد على المحروقات.

سننظر باختصار فيما يلي الى الجانب التشريعي لهذه السياسة قبل ابراز المؤشرات التي تعكس ديناميكيات القطاع.

### II-1: الظروف القانونية

تمّ في عام 2018 صدور عدد من النصوص أهمها :

- المرسوم التنفيذي رقم 18-4170 المتعلق بإنشاء وكالة تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و ترقية الابتكار (ADPIPME)؛ و لقد تم إنشاء هذه الوكالة لبعث ديناميكية جديدة في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال العمل على:

• تكثيف نسيجها ؛

• دعم الابتكار والبحث والتطوير فيها؛

• مرافقتها في عمليات التمويل الحصول على الصفقات .

- المرسوم التنفيذي رقم 18-169 الذي يحدد كفاءات تسيير الصندوق الوطني لدعم تنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة ودعم الاستثمار وتعزيز القدرة التنافسية الصناعية.

- ينص قانون المالية لعام 2018 في المادة 104 منه المتعلقة على الزيادة في الضريبة المطبقة على مالكي الأراضي المخصصة للاستخدام الصناعي غير المستغلة من 3 ٪ إلى 5 ٪<sup>5</sup> لتشجيعهم على انجاز مشاريعهم الاستثمارية في الآجال المحددة.

- اتخاذ تدابير تقنيّة تخصّ الاستيراد من خلال تعليق استيراد بعض المنتجات قصد التقليل من الواردات ودعم استبدالها بالمنتجات المحلية.

4. الجريدة الرسمية رقم 42 المؤرخة في 15 يوليو 2018  
5. الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017

## II- 2: مؤشرات النشاط الصناعي.

نلاحظ في عام 2018 أن المستثمرين مهتمين بالقطاع الصناعي. فلقد أحصت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار **ANDI** 2293 و 2564<sup>6</sup> إعلاناً عن مشاريع الاستثمار الصناعي للعامين الماضيين 2018 و 2017 على التوالي.

يشرح المختصين أن هذه الديناميكية مقرونة بالمزايا الممنوحة لأي حامل لمشروع صناعي والواردة في القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، الصادر في 03 أغسطس 2016.

ومن جانب آخر، سجل الإنتاج الصناعي خارج المحروقات للقطاع العام الوطني زيادة طفيفة قدرها 7 0.9 % مقارنة بعام 2017. علاوة على ذلك فبسبب انعدام البيانات من القطاع الخاص فإن الرؤية الكلية بخصوص الديناميكيات الصناعية تبقى ناقصة.

## III - تطور سوق العقار الصناعي

يعكس سوق العقار الصناعي جيداً ديناميكيات النشاط الصناعي من حيث انجاز المشاريع الاستثمارية؛ ويظل خاضعاً لأحكام قانون المالية التكميلي لعام 2015 التي خففت من إجراءات الحصول على حق الامتياز.

خلال عام 2018 سجلت المحافظات العقارية 640 معاملة في 46 ولاية التي تم رصدتها. تقلص حجم العقارات التي تم التصرف فيها بمقدار 65 معاملة مقارنة بعام 2017، مما يعادل انخفاضاً بنسبة 9.2%<sup>8</sup>.

2018		2017		كيفية المعاملة
النسبة من الكل (%)	العدد	النسبة من الكل (%)	العدد	
71%	457	90%	637	حق الامتياز
23%	149	8%	55	التنازل
5%	34	2%	13	كيفية أخرى
100%	640	100%	705	المجموع

على الرغم من أن النسبة من الكل تفهقرت بـ 19 نقطة (من 90 % في عام 2017 إلى 71 % في عام 2018) ، فإن كيفية حق الامتياز لا تزال هي السائدة بيد إن التنازلات شهدت زيادة تقدر بـ 94 معاملة فارتفعت حصتها من 8 % إلى 23 %.

6. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار **ANDI** استعراض المشاريع الاستثمارية المعلن عنها (2017 ، 2018 )

7. الديوان الوطني للإحصاء، مؤشر الانتاج الصناعي – الفصل الرابع 2018- رقم 848

8. الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، جدول أسعار العقار الصناعي ( 2017 ، 2018 )



أما بالنسبة إلى تموقع العقارات التي تم التصرف فيها ، فإن جدول أسعار العقار الصناعي لسنة 2018 يشير الى هيمنة توطن المشاريع في مناطق النشاطات : فمن بين 640 معاملة التي تم رصدها فان 481 منها تتواجد هنالك ، أي بنسبة تقدر بـ 75 ٪ بزيادة 17 نقطة مقارنة بالعام الماضي.

تجدد الإشارة إلى أن قرار السلطات العمومية بتأجيل أي منح جديد للعقار في المناطق الصناعية الجديدة قبل انتهاء الأشغال فيها قلّص من عدد المعاملات حيث انخفضت من 162 إلى 54 معاملة في هذا النوع من المناطق.

2018		2017		نوع المنطقة
النسبة من الكل (%)	العدد	النسبة من الكل (%)	العدد	
75%	481	58%	409	منطقة نشاطات
12%	76	13%	93	منطقة صناعية
8%	54	23%	162	مشاريع م ص
5%	29	6%	41	منطقة حضرية
<b>100%</b>	<b>640</b>	<b>100%</b>	<b>705</b>	<b>المجموع</b>

في ضوء نتائج جدول أسعار العقار الصناعي لعام 2018 يتضح جليا أن متوسط السعر الوطني للعقار الصناعي في زيادة بنسبة 22 ٪ مقارنة مع السعر الذي تمّ رصده في عام 2017 أي من 5518 دج/م<sup>2</sup> إلى 6730 دج/م<sup>2</sup>. ومع ذلك فعلى الرغم من هذه الزيادة فان كيفية حقّ الامتياز ما زالت تساهم في "تلطيف" الأسعار.

إن متوسط السعر للعقار الممنوح من قبل المتعاملين العموميين و الذي يعطى بقيمة السوق (خارج التخفيضات)، أي ما يعادل 5769 دج/م<sup>2</sup>، هو أقل من متوسط السعر للتنازلات التي أجراها الخواص والتي تساوي 10081 دج/م<sup>2</sup>.

2018			2017			
الأقصى (لمئوي 95%)	الأدنى (لمئوية 25%)	متوسط السعر	الأقصى المئوي (95%)	لأدنى لمئوي (25%)	متوسط السعر	نوع السوق
25 000	1 722	6 730	19 981	1 675	5 518	حق الامتياز / التنازل
20 000	2 000	5 769	19 750	1 709	5 472	حق الامتياز
51 000	1 000	10 081	19 714	700	6 169	التنازل

بالإضافة إلى ذلك نلاحظ استقراراً نسبياً في سعر حق الامتياز بين عامي 2017 و 2018 يقدر بـ 5472 دج/م<sup>2</sup> و 5769 دج/م<sup>2</sup> على التوالي. في المقابل، ارتفع سعر التنازل بشكل ملحوظ بنسبة 63.4 % أي من 6169 دج/م<sup>2</sup> إلى 10081 دج / م<sup>2</sup>. نلاحظ من خلال دراسة البيانات التي تم تحصيلها أن ولاية وهران سجلت 12 تنازلاً ولقد قدر متوسط السعر بـ 43667 دج/م<sup>2</sup> مما ترتب عنه ارتفاعاً في أسعار التنازل.

يمكن تفسير هذه الزيادة في عمليات التنازل في المنطقة بالطلب الناجم عن تطوير المناولة في مشاريع الصناعة الميكانيكية التي تطورت فيها مؤخراً.

## الخاتمة

أخذاً بعين الاعتبار الأرقام الإجمالية التي تعكس ظروف سوق العقار الصناعي للسنة المالية 2018 فإنه يمكننا استخلاص بعض الاستنتاجات، على وجه الخصوص:

- ✓ التأثير المباشر للتدابير المتعلقة بترقية الاستثمار في قطاع الصناعة على سوق العقار الصناعي؛ أي انه يرتبط ارتباطاً وثيقاً بظروف النشاط الصناعي.
- ✓ لا تزال لكيفية حق الامتياز أثر تصحيحي لسعر السوق.