

المذكرة الظرفية للعقار الموجه للاستثمار – سنة 2014

تمثل المذكرات الظرفية إحدى أدوات مرصد العقار الاقتصادي المنصوص عليها في القانون الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. الغرض من هذه المذكرات هو متابعة الظروف الاقتصادية الوطنية التي تميز سوق العقار المخصص للاستثمار. تتسم الأوضاع الاقتصادية في عام 2014 بالتوتر وذلك نتيجة الضغط الممارس على العقار الصناعي الذي تم منحه من قبل الدولة بكيفية حق الامتياز عن طريق لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار (CALPIREF).

1. ظروف سوق العقار الاقتصادي

ما يزال الإطار القانوني يعتمد توجهها داعما للاستثمار.

وما تزال كذلك الظروف المتصلة بالاستثمار متأثرة بالتدابير التي نصت عليها قوانين المالية السابقة. وان الهدف الرئيسي من هذه التدابير هو تحفيز الاستثمار المنتج بهدف تعزيز النمو الصناعي وتقليص الواردات. أبقى قانون المالية لعام 2014 على الآلية التي يخضع اليها الاستثمار وأدخل تغييرات لتبسيط إجراءات منح المزايا وتشجيع الاستثمار الأجنبي المباشر.

يظل التنظيم الذي تخضع له عملية الحصول على العقار الموجه للاستثمار خاضعا للإجراءات التي اتخذها مجلس الوزراء في 22 فبراير 2011. ولقد نصت هذه الإجراءات على تبني حق الامتياز بالتراضي للحصول على العقار العمومي ومنح تخفيضات على الاتاوة الإيجارية السنوية بنسب متفاوتة حسب المناطق (الشمال، الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير). بالإضافة إلى ذلك فإن قانون المالية لعام 2014 يلزم مصالح أملاك الدولة بتطبيق العتبة الدنيا للأسعار التي تم رسدها في السوق عند تحديد الاتاوة السنوية المستحقة بعنوان حق الامتياز للعقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

فالإطار القانوني يعتمد توجهها داعما للاستثمار.

تميّزت الظروف الاقتصادية للعام بانشغال السلطات العمومية والرأي العام بتطلعات تطوّر أسعار المحروقات. في الواقع لقد أدى الانخفاض الذي شهدته الأسعار العالمية منذ سبتمبر من نفس العام إلى انخفاض الفائض التجاري ما تسبب في خلق وضع اقتصادي صعب للبلاد¹.

وبالرغم من كل ذلك فإن هذا المناخ لم يؤثر بعد على النمو الذي سجّل معدل 4% مقابل 2.8% في عام 2013 و3.3% في عام 2012.

¹وفقاً لبنك الجزائر فلقد شهدت الفترة ما بين جوان وسبتمبر 2014 انخفاضا كبيرا في أسعار النفط بنسبة تقارب 50%.

2. حالة سوق العقار الاقتصادي

ما تزال الاستثمارات الصناعية في التزايد. شهدت التصريحات بالاستثمار لدى مصالح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) لسنة 2014 تطورا ملحوظا مقارنة بسنة 2013 أي بمعدل نمو قدر ب 11% ما أسفر عن 9904 مشروعا.

تمثل الاستثمارات في القطاع الصناعي المصرح بها لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 62% من اجمالي الاستثمار المصرح به.

شهد الطلب على العقار الصناعي على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار حالة من التباطؤ.

تبين حصيلة الطلبات التي تمت معالجتها على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار للسنة المالية 2014 انخفاضا كبيرا في الطلب على العقار الموجه للاستثمار الصناعي مقارنة بسنة 2013 أي بنسبة 28%.

يمكن تفسير انخفاض عدد الملفات المودعة لدى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار بتشبع الفضاءات في شمال البلاد.

وقد يفضل العديد من المستثمرين القيام بتوسيع المصانع في المكان عوض الشروع في انجاز مشاريع جديدة في المناطق النائية.

وعلى الرغم من هذا الانخفاض فما يزال الضغط على وفرة العقار مرتفعا وما يزال عدد الملفات التي تم رفضها كبيرا.

3. تطور سعر العقار الصناعي

إن المعاملات في تزايد مستمر.

استمر العقار الصناعي الذي تم التصرف فيه في الزيادة بنسبة 25 % مقارنة بسنة 2013 وتعود هذه الزيادة إلى سوق حق الامتياز الذي يمثل 75 % من المعاملات المشهورة بالمحافظات العقارية.

كما أن حق الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة تجاوز التنازلات التي شهدتها العقار التابع للخواص.

يشير مؤشر أسعار العقار إلى زيادة معتبرة.

سجل جدول الأسعار لسنة 2014 زيادة معتبرة في الأسعار مقارنة بسنة 2013

فلقد سجل متوسط السعر الوطني المقدر ب 7259 دينار جزائري/ متر مربع زيادة معتبرة مقارنة بسنة 2013 حيث سجل 5064 دينار جزائري/متر مربع أي بمعدل + 43%.

ارتفع متوسط السعر بنسبة 55٪ مقارنة بسنة القاعدة (2008) وهذا دليل على الضغط المستمر على الأسعار.

وعلاوة على ذلك فإنه ما يزال عامل "الموقع الجغرافي" يؤثر على تمايز الأسعار. ويقاس هذا التمايز بالتمايز بين الأسعار الدنيا والأسعار القصوى لجدول الأسعار. فإنّ متوسط السعر الوطني² يتفاوت بين الحد الأدنى بـ 2749 دينار جزائري / متر مربع و الحد الأقصى بـ 23810 دينار جزائري / متر مربع.

²يتعلق الأمر بالمعدلات المصححة