

وزارة الصناعة و المناجم  
الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري



المذكرة الظرفية  
للعقار الاقتصادي  
-السنة المالية 2015-

جويلية 2016

الفهرس

الديباجة

## **1. ظروف سوق العقار الموجه للاستثمار**

- 1.1. الإطار القانوني المتعلق بالاستثمار
- 2.1. الإطار القانوني المتعلق بالعقار الموجه للاستثمار
- 3.1. الظروف الاقتصادية للفترة

## **2. تطور العرض والطلب على العقار الموجه للاستثمار**

- 1.2. الاستثمارات الصناعية للفترة
- 2.2. الطلب على العقار الموجه للاستثمار للفترة

## **3. أسعار المعاملات ومؤشر الفترة**

- 1.3. متوسط السعر ومؤشر الفترة
- 2.3. الأسعار حسب قطاعات السوق

## **الديباجة**

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

العقار المخصص للاستثمار ومحدداته. تتعلق المذكرة الحالية بالسنة المالية 2016

يتضمن محتواها العناوين الرئيسية الواردة في المذكرات السابقة.

وعليه فإن المذكرة الظرفية الحالية منظمة على النحو التالي:

-ظروف سوق العقار الموجه للاستثمار.

-الطلب على العقار الموجه للاستثمار،

-التصرفات في العقار الموجه للاستثمار.

-سعر العقار الموجه للاستثمار ومؤشر الفترة.

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.

## الملخص:

إنّ الظروف المحيطة بسوق العقار الاقتصادي لعام 2015 تسمح باستخلاص ثلاث استنتاجات رئيسية وهي:

- اتسام الظروف الاقتصادية لعام 2015 بعدم الاستقرار فيما يتعلق بالاستثمار والنمو ومن المتوقع أن تكون صعبة ويسودها عدم الاستقرار حول القدرة التمويلية للاقتصاد الوطني. كما يستتبق المستثمرون مخاطر السوق ويميلون إلى تأجيل القرارات المتصلة بالاستثمار.

- تراجع الطلب على العقار رغم التسهيلات التي قررتتها السلطات العمومية عبر الكيفية الجديدة لمعالجة ملفات طلبات العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة.

## 1. ظروف سوق العقار الموجه للاستثمار

### 1.1. الإطار القانوني المتعلق بالاستثمار

يظل الإطار المتعلق بالاستثمار خاضعا للأحكام الخاصة بمنح المزايا في إطار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) وهو يشمل ثلاث أنظمة هي النظام العادي والنظام الخاضع للشريعة العامة والنظام الاستثنائي.

اما فيما يتعلق بالعقارات المبنية وغير المبنية فإنّ المزايا تشمل ما يلي:

#### • في النظام العادي :

-الإعفاء من حق نقل الملكية بعوض على العقارات التي تمت حيازتها في اطار

الاستثمار المعني؛

-الإعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الرسم الاشهاري ومكافأة أملاك الدولة على

حق الامتياز للعقارات المبنية وغير المبنية الممنوحة لانجاز المشاريع

الاستثمارية.

## • في نظام المناطق التي يتعين تطويرها:

- الإعفاء من حق نقل الملكية بعوض على كل المقتنيات العقارية اللازمة للاستثمار؛
- الدعم الجزئي أو الكلي من قبل الدولة بعد التقييم من قبل الوكالة لمصاريف أعمال البنية التحتية اللازمة لانجاز الاستثمار؛
- الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومكافأة الدولة المتعلقة بحق الامتياز للعقارات المبنية وغير المبنية الممنوحة لانجاز مشاريع الاستثمار. وتطبق هذه الميزة على الحد الأدنى لمدة حق الامتياز الذي تم منحه.

## • في النظام الاستثنائي:

جلب قانون المالية لعام 2015 العديد من المزايا حيث أن الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح املاك الدولة في إطار حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تعادل من الآن فصاعدا 33/1 من قيمة السوق للعقار الممنوح. يتم تحديد الاتاوة من خلال تطبيق الحد الأدنى للأسعار التي تم رصدها على مستوى اقليم البلدية. يتم تطبيق هذا الحكم على الامتيازات الممنوحة سابقا لصالح المشاريع الاستثمارية.

### 2.1. الاطار القانوني المتعلق بالعقار الموجه للاستثمار

لقد طرأت تغيرات تسهيلية ملحوظة على كفاءات الحصول على العقار الموجه للاستثمار إذ تم اتخاذ تدابير جديدة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بحيث يمنح حق الامتياز على العقار الموجه للاستثمار حصرياً عن طريق التراضي. يكرس الترخيص بهذا الامتياز بقرار من الوالي على اساس اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليمياً.

يتعلق الأمر بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة و الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية العمومية وكذلك الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ولمناطق النشاطات.

كما حددت التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015 الطرق العملية لمنح حق الامتياز على العقارات المبنية التابعة للدولة. وتلح الكفاءات الجديدة بشكل خاص على أجال معالجة طلبات حق الامتياز المتعلق بالمشاريع الاستثمارية و عليه تقرر تحديد أجال دراسة المشروع من قبل المديريات المعنية بثمانية (8) أيام و أجال المعالجة من قبل مديرية الاستثمار بثمانية (8) أيام. كما يتعين على أملاك الدولة الامتثال لأجال جد محدودة فيما يتعلق بإصدار عقود الامتياز.

تظل شروط عقد الامتياز من دون تغيير: يمنح حق الامتياز لمدة 33 عامًا كحد أدنى قابلة للتجديد ولحد أقصى يقدر ب 99 عامًا. وهو يمنح للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء وكذا التقدم بطلب قرض من المؤسسات المالية لتمويل مشروعه. حق الامتياز مضمون ولا يمكن إلغاؤه إلا عن طريق القانون وهذا في حالة إخلال صاحبه بالتزاماته. ولا تزال المزاي المالية سارية المفعول: فهي تتعلق بتخفيضات في الأسعار وبتأجيل الدفع كذلك:

- ولايات الشمال: دفع 90% من الاتاوة السنوية خلال فترة انجاز المشروع الذي قد يمتد من سنة (01) إلى ثلاث (03) سنوات و50% خلال فترة الاستغلال التي قد تمتد من سنة واحدة (01) إلى ثلاث (03) سنوات.
  - ولايات الجنوب والهضاب العليا: دينار رمزي للمتر المربع لفترة عشر (10) سنوات و50% من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بعد هذه الفترة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الواقعة في الولايات المستفيدة من تنفيذ البرامج في الجنوب والهضاب العليا. أمّا بالنسبة للولايات الواقعة في الجنوب الكبير فهي تقدر بواحد (01) دينار رمزي للمتر المربع لمدة خمسة عشر (15) سنة و 50% من المبلغ بعد هذه الفترة.
- بالإضافة إلى ذلك فإنّ برنامج إنجاز مناطق صناعية جديدة من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) يؤثر على مناخ العقار الموجه للاستثمار بما أنه يساهم في اضعاف آفاق التحسين.

### 3.1. الظروف الاقتصادية للفترة

تميزت الظروف الاقتصادية لهذا العام بانخفاض حاد للغاية في أسعار المحروقات التي بدأت في منتصف عام 2014. وأدى هذا الوضع غير الملائم إلى تدهور التوازنات الاقتصادية الكبرى للبلاد.

تباطأ النمو الاقتصادي ليستقر في 2.9% مقابل 4.1% في عام 2014. ولقد تدهورت الحسابات الجارية حيث اتسع عجز الميزانية ليلبلغ 15.9% من الناتج المحلي الإجمالي. وانخفضت صادرات المحروقات بشكل رهيب و لم تمثل سوى 19% من الناتج المحلي الإجمالي مقابل 36% في 2011. أدى عجز ميزان المدفوعات إلى انخفاض في الاحتياطي الدولي وانخفاض في القدرة على تمويل الواردات. لقد نتج على الوضع الاقتصادي الجديد مناخًا جديدًا يتسم بالصرامة والتّكشف.

تركز ميزانية 2016 على تطهير الأموال العمومية و توصي بتخفيض النفقات خاصة الاستثمارات. أصبحت الاستثمارات العمومية التي كانت بمثابة محرك للنمو لفترة طويلة في تباطؤ ملفت وهو ما يؤثر على انخفاض الطلب المحلي وبالتالي الاستثمار الصناعي.

## **2. تطور العرض والطلب على الأراضي الموجهة للاستثمار**

### **1.2. الاستثمارات الصناعية خلال الفترة**

غالبًا ما ينتج عن المشاريع الاستثمارية ارتفاعا في الطلبات على العقار خاصة عندما يتعلق الأمر بخلق طاقات إنتاجية جديدة.

تراجعت إعلانات الاستثمار على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) لعام 2015 بشكل لافت مقارنة بعام 2014.

(تباين)	2015/ 2014	2015	2014	
-20%		7 950	9 904	المشاريع الاستثمارية
-64%		2 124	5 942	مشاريع الاستثمار الصناعي

يعكس التطور بوضوح تأثير الظروف الاقتصادية الصعبة على الاستثمار والتراجع مرتفع بشكل خاص فيما يتعلق بمشاريع الاستثمار الصناعي. ردة فعل السلطات العمومية تكمن في فرض قيود على استيراد المنتجات النهائية وتشجيع التنويع الاقتصادي غير أن هذا الرد لم يعط ثماره بعد في مجال الاستثمار، كما أنه من المعروف أنه في مثل هذه الظروف يميل المستثمر عموما إلى توخي الحذر وتأجيل انجاز مشاريعه.

### **2.2. الطلب على العقار الموجه للاستثمار في هذه الفترة**

ان الطلب على العقارات المخصص للاستثمار الصناعي يخص أساسا العقارات التابعة لأملاك الدولة.

و يشير تقرير صادر عن الحكومة الى أن الولايات عالجت 3261 ملفا يتعلق بالمشاريع الاستثمارية الصناعية و أن هذا العدد شهد انخفاضا يقدر ب 8.5% مقارنة بعام 2014.

كما سهلت التغييرات التي طرأت على كيفية تخصيص الأراضي التي تم منحها عبر حق الامتياز عملية معالجة الملفات وساهمت في الحد الطلب.

سجلت العقارات الصناعية التي تم التصرف فيها واشهارها لدى المحافظات العقارية انخفاضاً حاداً مقارنة بعام 2014. بعد ارتفاع بنسبة 25٪ فلقد تراجعت المعاملات بنسبة 42٪ في عام 2015. و قدرت الأملاك التي تم التصرف فيها خلال هذا عام ب 391 أصلاً ، كان 72٪ منها في إطار حق الامتياز على العقارات العمومية.

**مؤشر التطور لعدد المعاملات**

2014	2013	2013	
391	674	541	عدد المعاملات
58	125	143	مؤشر التطور (n-1)

على الرغم من صعوبة ربط تطور معاملات العقار بالظروف الاقتصادية فإن الطلب على العقار الصناعي مؤشر دليلي للمناخ العام.

### **3. أسعار المعاملات ومؤشر الفترة**

#### **1.3. متوسط السعر ومؤشر الفترة**

يمثل متوسط السعر الوطني المقدر بـ 7326 دينار جزائري / متر مربع نقطة تحول في السوق. فهو مستقر مقارنة بعام 2014 حيث سجل 7.259 دينار جزائري / متر مربع.

#### **جدول أسعار 2015**

بـ دج / م <sup>2</sup>			الوطني
الأقصى (95٪)	الأدنى (25٪)	متوسط السعر	
28133	2056	7326	

بالإضافة إلى ذلك، يؤثر عامل "الموقع الجغرافي" دائماً على تميز السعر. يقاس هذا التمايز بحجم أسعار.

#### **2.3. الأسعار حسب قطاعات السوق**

تعتبر عمليات حق الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة بمثابة سوق مضبوط يلعب دورا تصحيحيا للأسعار. يعود هذا الضبط على وجه الخصوص إلى التعليمات الموجهة إلى مصالح املاك الدولة لتحديد الإتاوات السنوية على أساس الحد الأدنى لأسعار السوق.

تؤثر كيفية ضبط العقار الممنوح عبر حق الامتياز بشكل غير مباشر على سعر التنازلات المتداولة من قبل القطاع الخاص.

#### أسعار حق الامتياز المعبر عنها بقيمة السوق<sup>1</sup>

ما يعادل قيمة السوق (دج / م <sup>2</sup> )			الوطني (حق الامتياز)
الأقصى (المئوي 95 %)	الأدنى (المئوي 25 %)	متوسط السعر	
30525	2500	7305	

#### أسعار التنازلات

سعر المعاملة (دج / م <sup>2</sup> )			الوطني (التنازل)
الأقصى (المئوي 95 %)	الأدنى (المئوي 25 %)	متوسط السعر	
15073	976	4604	

<sup>1</sup>الاتاوة السنوية = 33/1 من قيمة السوق