

وزارة الصناعة و المناجم
الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري



المذكرة الظرفية للعقار الصناعي

- السنة المالية 2016 -

جوان 2017

الفهرس

الديباجة

- I. الظروف الاقتصادية للفترة
- II. الظروف المحيطة بسوق العقار الموجّه للاستثمار
- III. تطوّر سوق العقار الموجّه للاستثمار
- IV. جدول أسعار العقار الصناعي

الخاتمة

الديباجة

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

الغرض من هذه المذكرات هو متابعة الظروف الاقتصادية الوطنية التي تميز سوق 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:

-الظروف الاقتصادية للفترة ؛

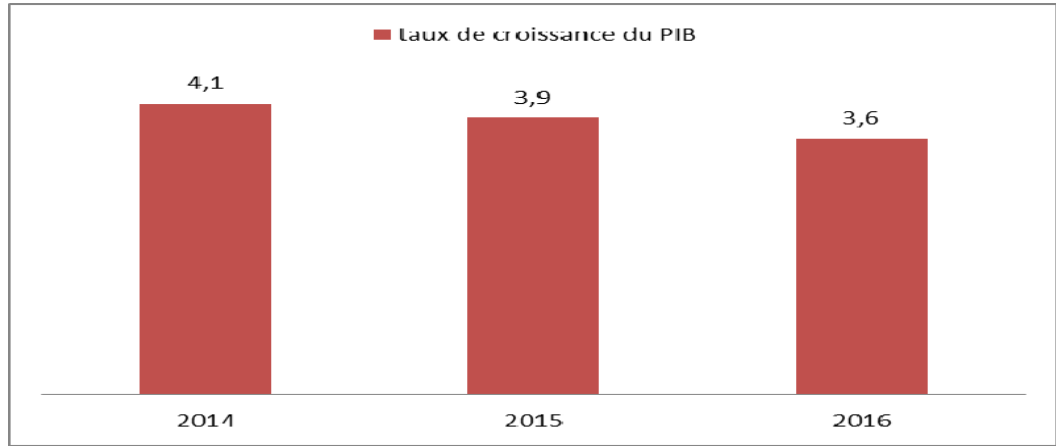
- الظروف المحيطة بسوق العقار الموجه للاستثمار؛
 - تطور سوق العقار الموجه للاستثمار؛
 - الإطار القانوني ؛
 - تطور سوق العقار الموجه للاستثمار و مؤشر الفترة.
- ولقد تم اعداد هذه المؤشرات استنادا الى مصادر وطنية ودولية موثوقة.
- يتم تطويرها وإدارتها في قاعدة بيانات على مستوى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- تعكس المذكرات الظرفية وجهات نظر الوكالة وتحليلاتها.

1. الظروف الاقتصادية للفترة

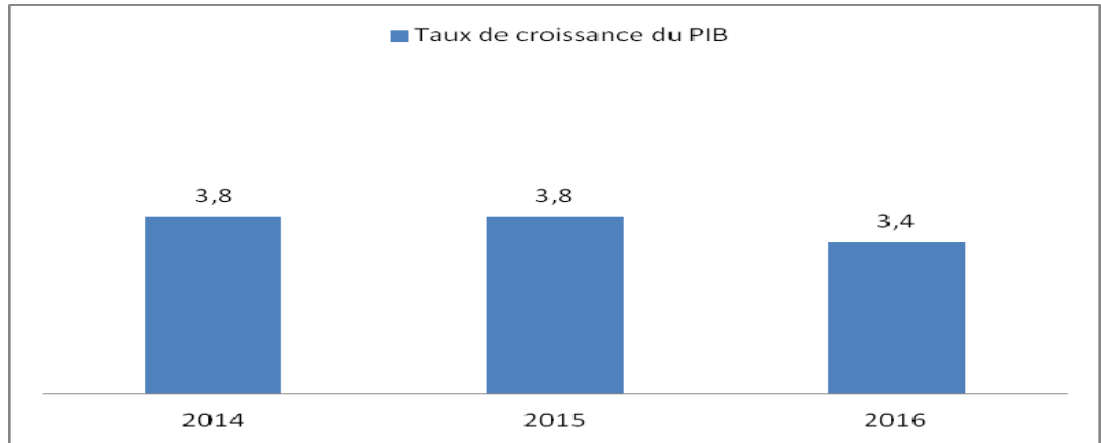
لا تزال الظروف الاقتصادية لعام 2016 تتسم بانخفاض أسعار النفط مما أثار بشدة على توازن الاقتصاد الكلي للبلاد. وبالتالي فان انخفاض حجم صادرات المحروقات و كذا انخفاض أسعار برميل النفط أدى إلى خلل في الحسابات الجارية لعام 2016 على الرغم من سياسة ترشيد النفقات.

و على الرغم من انخفاض الناتج المحلي الإجمالي النفطي الاسمي فان النمو الاقتصادي لعام 2016 لم يشهد سوى تباطؤا طفيفا . و لقد سجلت القطاعات الأخرى خارج المحروقات تباطؤا لا سيما قطاع الصناعة التحويلية.

وعليه لا تزال الحسابات الجارية في حالة عجز بالرغم من انخفاض العجز مقارنة بعام 2015 : تقلص العجز العام في عام 2016 بسبب الأثر المشترك لانخفاض الإيرادات و الحفاظ على النفقات.



المصدر: البنك الدولي (2016: تقدير)



المصدر-الديوان الوطني للإحصاء ONS¹

خاقت الظروف الاقتصادية الجديدة مناخا جديدا يتسم بالصرامة والتكشف والموافقة على نموذج نمو جديد يهدف إلى التنويع الاقتصادي وتكثيف الإنتاج الوطني. ولقد تم أساسا تشجيع الاستثمارات في القطاعات ذات القيمة المضافة العالية مثل قطاع الميكانيك والصناعات الغذائية والطاقات المتجددة والخدمات والاقتصاد الرقمي والمعرفة. كما انه تم الاعلان عن الرغبة في انكماش الواردات من خلال اقرار تراخيص استيراد لبعض المنتجات قصد تحفيز الإنتاج المحلي.

2. الظروف المحيطة بسوق العقار الصناعي

2.1 الاطار القانوني المتعلق بالاستثمار

¹ - الحسابات الوطنية الفصلية - الفصل الأول 2017 رقم 782

يتسم الإطار القانوني المتعلق بالاستثمار بصدر القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار. يحدد القانون الجديد الاستثمار المؤهل والمزايا التي تمنح في هذا الصدد.

يشمل الاستثمار المؤهل كل من استحداث قدرات جديدة وتوسيع و/ أو إعادة تأهيل القدرات المتوفرة.

حدد هذا القانون ثلاث فئات من المزايا وهي المزايا المشتركة و المزايا الإضافية للنشاطات المميزة و / أو المنشئة لمناصب الشغل والمزايا الاستثنائية للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني.

يدمج هذا القانون جميع الأحكام التي سبق النظر فيها و بخصوص المزايا المرتبطة بالحصول على العقار الصناعي فيتعلق الأمر بما يلي:

- الإعفاء من رسوم التسجيل والرسم على الأشهار العقاري و مبلغ أملاك الدولة المتعلق بحق الامتياز على الأملاك المبنية و غير المبنية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية و تطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح؛
- التخفيض بنسبة 90% من مبلغ الاتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة خلال فترة انجاز الاستثمار؛

- الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في اطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء .

- التخفيض بنسبة 50% من مبلغ الاتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة لمدة ثلاث (03) سنوات ابتداء من معاينة الشروع في الاستغلال.

كما تستفيد الاستثمارات التي تتم في الجنوب وفي الهضاب العليا وكذلك في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة من مزايا خاصة و هي:

- التكفل الجزئي أو الكلي من قبل الدولة بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار و ذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI).

-التخفيض من مبلغ الاتاوة الإيجارية السنوية بعنوان حق الامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية. و تخص بذلك الاستثمارات الواقعة في الجنوب الكبير والهضاب العليا والمناطق الأخرى التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة حيث أنها تستفيد من أسعار مميزة للغاية: واحد دج / متر مربع لفترة خمس عشر (15) سنة بالنسبة

لمناطق الجنوب الكبير وعشر (10) سنوات للمناطق الأخرى. بعد هذه الفترة يجب أن يدفع صاحب الامتياز 50% فقط من مبلغ اتاوة أملاك الدولة. تمثل هذه الأحكام حوافز للاستثمار الصناعي لا سيما في المناطق التي تستفيد من الدعم.

2.2. الإطار القانوني للعقار الصناعي الموجّه للاستثمار

لا تزال كفاءات الحصول على العقار الموجّه للاستثمار خاضعة لأحكام قانون المالية التكميلي لعام 2015. يُرخص حق الامتياز على العقار بقرار من الوالي بناءً على اقتراح من المدير المكلف بالاستثمار المختص إقليمياً.

كما أنه ما تزال الكفاءات العملية لمنح حق الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنشاء المشاريع الاستثمارية خاضعة للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015. وتلحّ كذلك الكفاءات الجديدة بشكل خاص على أجل معالجة طلبات حق الامتياز على المشاريع الاستثمارية.

و من جهة أخرى فان آلية تحديد الاتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة في إطار حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ما تزال مجديه. فإنها تساوي 33/1 من قيمة السوق للأرض الممنوحة ويتم تحديدها بتطبيق السعر الأدنى للأسعار التي تم رصدها على مستوى اقليم البلدية وكذلك تطبيق التخفيضات الممنوحة على أساس مساحة قطعة الارض. ولقد تأثر كذلك مناخ العقار الموجه للاستثمار ببرنامج استحداث مناطق صناعية جديدة الذي تتكفل به الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) حيث أنه يساهم في تحسين الوفرة العقارية.

3. تطور سوق العقار الموجّه للاستثمار

لا يزال الطلب على العقار الصناعي ملحا على الرغم من اللجوء الى استعمال العقار العمومي.

شهد سوق العقار الصناعي تغييراً ملحوظاً بعد التدابير الجديدة المتخذة قصد تسهيل إجراءات الحصول على حق الامتياز التي تضمنها قانون المالية التكميلي لسنة 2015. استمر الطلب على العقار في الارتفاع وهذا ما خلق الضغط الذي يشهده العرض. ويشير التقرير الذي أعدته مصالح وزارة الداخلية منذ دخول الإجراءات الجديدة حيز التنفيذ الى

غاية جوان 2016² الى الحماس الشديد حيث تم تقديم أكثر من 21000 ملفا على مستوى المصالح المختصة بالولايات بينما لم يتم قبول سوى 31% من الملفات المعالجة مع العلم أن ما يزيد عن 3200 مشروعا يدخل ضمن المشاريع الصناعية.

ولمعالجة هذا الأمر تقوم السلطات العمومية بتطوير العرض العقاري من خلال الترخيص بمنح الأراضي لمشاريع لإنشاء فضاءات جديدة وتوسيع الفضاءات الموجودة. ولقد شهدت عمليات حق الامتياز تقدما لافتا في الحظائر الصناعية الجديدة التي هي قيد التهيئة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث تم تخصيص 3100 قطعة أرض أي ما يعادل 2700 هكتارا.

كما قامت السلطات العمومية بعملية تطهير العقار بهدف استعادة العقارات الممنوحة للمستثمرين والتي هي غير مستغلة. وحسب مجمّع الصناعات المحليّة (DIVINDUS) فإن هنالك عرض عقاري غير مستغل يقدر بـ 2 174 هكتارا أي 15% من المساحة التي يديرها هذا المجمع والتي تقدر بدورها بـ 14000 هكتارا.

4. جدول أسعار العقار الصناعي

يبدو أن متوسط السعر الوطني المقدر بـ 5956 دينارًا للمتر المربع الواحد يشير إلى نقطة تحول في سوق العقار حيث سجلت انخفاضًا مقارنة بعام 2015 بما أنها سجلت 7.326 دج / م² أي بنسبة تقدر بـ -19%.

يرجع هذا التطور الى التغيير الذي طرأ على هيكل المعاملات الذي غدى يسيطر عليه حق الامتياز على العقار العمومي بنسبة 85% من إجمالي المعاملات التي تم رصدها خلال السنة.

جدول الاسعار لسنة 2016

بالدينار/م ²					
التباين 2016/2015	المؤشر الوطني (مؤشر السعر الوطني 2016 = القاعدة (2008)	الأقصى (المئوي) (95)	الأدنى (المئوي) (25)	متوسط السعر	الوطني
-19%	203	15 500	2 322	5 956	

ومع ذلك، يجب تحري الدقة بخصوص هذه الملاحظة بسبب " عامل الموقع الجغرافي " الذي يؤثر بشدة على تمايز الأسعار. و تختلف بالتالي الأسعار من الأدنى (المئوي 25 %) من 2.322 دج / م² إلى الأقصى (المئوي 95%) 15.500 دج / م².
تطوران هامان يميزان الوضع الاقتصادي لعام 2016 وهما:
- تقلص العرض العقاري الممثل بالتنازل وعرض أسعار أعلى نسبياً مقارنة بتلك المتداولة من طرف العرض العمومي الممثل بحق الامتياز (+40%).
- تقلص العرض العقاري في المناطق الشمالية مما أدى إلى ارتفاع الطلب على الهضاب العليا والمناطق الجنوبية حيث الأسعار معتدلة بشكل لافت.

² تقرير اجتماع الحكومة في 1 جوان 2016.

الخاتمة:

بناء على تحليل الأوضاع الاقتصادية المحيطة بسوق العقار الصناعي التي ميّزت سنة 2016 يمكن استخلاص ثلاث استنتاجات رئيسية وهي كالتالي:

- لا تزال ظروف عام 2016 تتسم بالوضع الاقتصادي الصعب لا سيما بالعجز المزدوج للميزانية ولميزان المدفوعات.
- لا يزال الطلب على العقار مرتفعا مما أسفر عن الضغط القوي الذي يشهده العقار الذي تم منحه عبر حق الامتياز حيث أنه لم يتم قبول سوى 31% من الطلبات على الرغم من اللجوء الى استعمال العقار المتوفر أو الذي هو قيد التهيئة.
- نتج عن كيفية تنظيم أسعار العقار الذي تمّ منحه عبر حق الامتياز انخفاضا لمتوسط السعر.