

دروس في الاستثمار العقاري

موجهة لطلبة الدكتوراه

تخصص: بيئة وتنمية مستدامة

الدكتور / زبدة نور الدين

السنة الجامعية: 2023/2022

الدرس الرابع:

الأهداف التعليمية:

يستهدف الدرس من خلال المادة التعليمية تحقيق الغاية التالية:

- أن يتمكن الطالب من استيعاب حوافز جلب الاستثمارات بمختلف أنواعها.
- أن يلم الطالب بأهمية استدامة التنمية في مجال العقار لإقامة مشاريع مختلفة بطريقة عقلانية ورشيدة.
- أبرز الوسائل في سبيل استغلال العقار واستدامة التنمية العقارية.

تمهيد:

الأملك العقارية بمختلف انواعها تعتبر الأرضية الأساسية لبعث أي مشروع استثماري في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية أو الخدماتية ولها صلة وثيقة باستدامة التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي أصبحت المطلب الجوهري في الاستثمار والتنمية لدى الدول الحديثة، والذي يكفل استغلال الثروة العقارية الموجة لإقامة مشاريع مختلفة بطريقة عقلانية ورشيدة تلبي حاجيات الجيل الحالي مع ضمان بقاء حقوق الأجيال اللاحقة في هذه الثروة.

أولا/ العقار كحافز لجلب الاستثمارات :

الاستثمار العقاري هو أحد أهم أسباب سير العجلة الاقتصادية، وطريقة تمتاز بنسب نجاحها العالية في الادخار والحفاظ على قيمة المال، ولتحقيق أقصى استفادة من هذا النوع من الاستثمار العقاري يجب معرفة مميزات الاستثمار العقاري وعيوبه.

فالعقار أساس كل مشروع تنموي، وهو الأساس لكل تطور اقتصادي واجتماعي يستهدف خلق الثروة لدولة والفرد . فهو الحافز لاستقطاب

الاستثمارات الداخلية والخارجية وتحقيق التنمية في مجال العقار الفلاحي والصناعي والحضري، السياحي....

- يمكن أن يوفر استثمار العقارات بمختلف أنواعها فرصًا للمستثمرين لبناء الثروة وزيادة الدخل وتنويع المحفظة الاستثمارية.
- تشمل الاستثمارات في مجال الترقية العقارية عادةً بناء وبيع والمرافق السكنية والدور والوحدات السكنية.
- يمكن أن تحقق العقارات الموثقة التي تستهدف الاقبال في الأسواق العقارية الاستثمارية مكاسب رأسمالية للمستثمرين بسبب استقرار قيمة العقارات على الأقل ان لم نقل انها دائمة الزيادات في القيمة ، وكذلك بالنسبة الى الزيادات في إيرادات السكن الموجه للاجار.

ثانيا/ واقع السياسة التشريعية الموجهة للاستثمار:

يلحظ المنتبغ للشأن العقاري في الجزائر، وجود مضاربات كبيرة ومنظمة استهدفت هذا القطاع، بحيث اتخذت صوراً أو أشكال عدة، جعلت سعر العقار يرتفع بجنون، ومن الجانب القانوني نرى أن سبب ذلك هو تلك الثغرات القانونية الموجودة في التشريع العقاري في الجزائر، وضعفه في نفس الوقت، هذا الذي شكل مصدراً للثراء والربح السريع، على حساب دفع عجلة الاستثمار الوطني وعديد المشاريع التنموية العالقة، والخسائر التي تتكبدها خزينة الدولة، ويعتبر من أسباب المضاربة ما يلي:

- عدم وجود استشراف دقيق ومدروس وغياب الانسجام بين المنظومة القانونية الخاصة بالعقار، والجهات المركزية واللامركزية المكلفة بتوثيق الأملاك العقارية قصد التمهيد لاستغلالها في ميدان الاستثمار.

الفراغ القانوني في التشريعات المتعلقة بالإنشاء والتعمير.

- طول الإجراءات الإدارية الخاصة بالحصول على الملكية ونقلها للمستثمر.
 - ضعف التأطير البشري لموظفي الإدارات من الجانب التقني، أدى إلى تفسير جامد وغير مرن للنصوص القانونية المنظمة للعقار من قبل الإدارة المكلفة بذلك، ما أدى إلى تضاعف نسبة المنازعات العقارية، ومن بين أسباب ذلك عدم التمييز بين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، والأملاك العقارية الخاصة التابعة للخواص، وهذا ما أدى إلى وجود بيئة إدارية إن صح التعبير، غير مساعدة وملائمة للاستثمار
 - تحويل جزء كبير في بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاط من هدفها الاستثماري، وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المعدة للبناء الحضري، والدليل ملموس في كل ولايات الوطن، الأمر الذي قلص من حجم العقار الصناعي وقفز سعره إلى أعلى المستويات؛
 - عدم تحديد التجزيئات داخل المناطق الصناعية بصفة دقيقة وبطريقة معلوماتية، الشيء الذي أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية، وتحويل أهداف البعض الآخر إلى نشاط مخالف.
- ولتلافي العقبات السابق ذكرها وتذليلها قصد الاستغلال الأمثل للثروة العقارية يجب:
- ضمان وتفعيل حرية الاستثمار على أرض الواقع وحل المشاكل البيروقراطية من خلال تفعيل مبدأ تساوي الفرص ومبدأ حرية الاستثمار لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا ، مقيم أو غير مقيم ، يرغب في الاستثمار ، هو حر في اختيار استثماره ، وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما.
 - وكذا احترام قواعد ومتطلبات التنمية المستدامة.
 - الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات.
 - التنوع الاقتصادي وخلق التوازن في بيئة الاعمال.