

الاسم واللقب: رحمانى صديق .
الوظيفة: أستاذ جامعي و محامي.
الدرجة العلمية: أستاذ محاضر ب .
المؤسسة الأصلية: جامعة محمد الشريف مساعديتة .
رقم الهاتف /الفاكس: 0661687708/ 0554262976
البريد الإلكتروني: farmay@gmail.com

المحور الاول : التحولات التشريعية للترقية العقارية : (الاستثمار العقاري)
عنوان المداخلتة : " تحديات الاستثمار العقاري في ظل التحولات الجديدة

مقدمة

يشهد الاستثمار العقاري في الجزائر تطورات ملحوظة نتيجة التعديلات التشريعية الأخيرة التي تهدف إلى تحفيز القطاع وجذب المستثمرين، عن طريق تبسيط الاجراءات للحصول على الرخص والتصاريح الإدارية ، لتقليص البيروقراطية التقليدية ومنح إعفاءات ضريبية مؤقتة للمشاريع العقارية الجديدة، خاصة في مجالات الإسكان والسياحة. كما أعادت القوانين المعدلة تنظيم ملكية الأراضي وتسهيل تسجيلها في السجلات العقارية، بما يحمي حقوق المستثمرين ويشجع على ضخ المزيد من الاستثمارات في القطاع.

كما شملت الاصلاحات أيضاً، توفير تسهيلات مالية من خلال البنوك، ما يتيح للمستثمرين تمويل مشاريعهم بسهولة أكبر، إلا أن الواقع يظل يفرض بعض المعوقات مثل بطء الإدارات المحلية في تنفيذ الإجراءات، وتقلبات أسعار الأراضي، والتحديات المرتبطة بالتخطيط العمراني في المدن الكبرى، فضلاً عن القيود المفروضة على التمويل البنكي وأسعار الفائدة المرتفعة التي قد تقلل من العائد المتوقع. ومن ناحية أخرى، ما زال الاستثمار الأجنبي يواجه بعض الغموض في القوانين المتعلقة بالملكية والتصرف في العقارات، مما يطرح سؤالاً أساسياً: كيف يمكن تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار العقاري وحماية حقوق المستثمرين والمحافظة على تنظيم السوق العقاري؟ ورغم هذه التحديات، شجعت التعديلات الجديدة الاستثمار في المشاريع السكنية والتجارية مع التركيز على جودة البناء والخدمات، مما يجعل القطاع العقاري فرصة استراتيجية لتنمية الاقتصاد الوطني إذا تم استغلال التسهيلات وتقليل المعوقات الإدارية. وفي المجمل، يمكن القول إن التعديلات الأخيرة خلقت أرضية مشجعة للاستثمار، لكنها ما زالت تفرض ضرورة إعادة النظر في بعض الإجراءات لضمان تحقيق فعلي للتوازن بين التسهيلات التشريعية وحماية حقوق جميع الأطراف.

يكتسي الاستثمار العقاري في الجزائر أهمية متنامية بالنظر لدوره الحيوي في دفع عجلة التنمية الاقتصادية وخلق فرص العمل وتحسين ظروف المعيشة. وقد شهد القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة تحولات

جوهريّة تمثلت في إصدار قوانين جديدة، وتحديث الإطار التنظيمي، والانتقال نحو الرقمنة، ما فرض على المستثمرين اتباع استراتيجيات أكثر ذكاء لمواجهة التحديات الهيكلية والمتجددة. تهدف هذه الدراسة، من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة (قوانين الاستثمار، الأملاك الوطنية، التشريعات التنظيمية)، إلى إبراز أهم الإشكالات والمعوقات الراهنة، واقتراح حلول فعالة تراعي المتغيرات التشريعية والاجتماعية والاقتصادية في الجزائر

المبحث الأول: تحولات السوق العقاري بين التشريع والتنظيم

شهدت الجزائر صدور قانون الاستثمار رقم 22-18 لسنة 2022 الذي جاء بغرض إعادة هيكلة البيئة التشريعية للاستثمار وتبسيط إجراءات الاستفادة من العقار الاقتصادي، مع وضع إطار قانوني مرن للاستثمار المحلي والأجنبي. كما ينص هذا القانون في المادة 23 على اعتماد الامتياز كنظام حصري لمنح العقار العمومي لفائدة المشاريع الاستثمارية، ويحدد في نفس الوقت الشروط الخاصة بإبرام عقود الامتياز ومدتها وتجديدها.

كل هذه الإصلاحات التشريعية تهدف إلى تعزيز جاذبية السوق العقاري أمام المستثمرين، ومع ذلك لا تزال بعض التحديات قائمة، منها طول الإجراءات الإدارية، وتعقيد مساطر منح العقار، وعدم استقرار تهميش: قانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، جريدة رسمية عدد 50. السياسات العامة

يعتبر الاستثمار بشكل عام من بين أهم العوامل المساعدة في التنمية الاقتصادية لدى جميع دول العالم وخاصة في الجزائر، بحيث عملت الجزائر على تطوير القطاع الاستثماري بمجموعة من القوانين والتشريعات بدءا بالمرحلة المواكبة للاستقلال إلى يومنا هذا لجعله الدافع الأول لتنمية القوة السوقية والوطنية ليعود بالنفع لكل من الفرد والمجتمع معا. وركزت الجزائر بخصوص هذه الناحية على تسليط الضوء على العقار لماله من ميزة في النهوض بالاستثمار كون أن الاستثمار العقاري من بين أهم القطاعات الاقتصادية وهذا ما ركز عليه القانون الجديد 22/18 المتعلق بالاستثمار وذلك لما عرفه من تنظيمات وإصلاحات في مختلف أنظمتها وكذلك بالنسبة للأجهزة المانحة له مع تكريس تنظيم بخصوص ضماناته كذلك وهذا ما سيتم التعرف عليه من خلال هذا الفصل بحيث قسمنا فصلنا إلى ثلاثة مباحث: المبحث الأول بعنوان (الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري) المبحث الثاني بعنوان (المبادئ والأجهزة المنظمة للاستثمار العقاري في الجزائر) والمبحث الثالث بعنوان (الضمانات المكففة بمنح الاستثمار العقاري في الجزائر).

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري في الجزائر

إن الاستثمار العقاري هو أحد مقومات الاستثمار في العصر الحديث نظرا لأهمية العقار واستعمالاته من طرف الإنسان كونه أكثر الأنواع أمانا في الاستثمار لأن نسبة المخاطر منعدمة فيه على غرار المنافع والنسب العالية التي يحققها كذلك والتي لا تتأثر بإنخفاض الأسعار ولهذا كان لابد علينا من خلال هذا المبحث التطرق إلى كل من الاستثمار والعقار على حدٍ للوصول إلى لب أهميتهما وذلك من خلال تقسيم مبحثنا إلى ثلاثة مطالب: المطلب الأول (مفهوم الاستثمار العقاري) المطلب الثاني (العقار ذو الصيغة الاستثمارية) والمطلب الثالث (الإمتياز العقاري كألية لإستغلاله في الإستثمار)

المطلب الأول مفهوم الاستثمار العقاري

كما سبق القول أن للإستثمار ركائز هامة تعود على المجالات الاقتصادية لدولة بغض النظر عن أنواعه كونه الدافع الأول لتقوية المشاريع الداخلية أو الخارجية ولهذا كان لأهميته محل تغيير بالنسبة لمفهومه عند المجتمعات لهذا قسمنا مطلبنا إلى مايلي: الفرع الأول (تعريف الإستثمار) الفرع الثاني (تعريف الإستثمار العقاري وأركانه) الفرع الثالث (أهمية الإستثمار العقاري و غاياته)

الفرع الأول تعريف الإستثمار بشكل عام

لتخصيص عمومية الإستثمار لابد علينا من فهم مقصوده اللغوي ثم التعرف عليه في الإصطلاح وهذا من خلال مايلي :

أولا : الإستثمار في اللغة

من مصدر إستثمر يستثمر وهو للطلب بمعنى طلب الإستثمار, وأصله من الثمر وله معان عدة منها ما يحمله الشجر وينتجه , ومنها الولد حيث يقال الولد ثمرة القلب , ومنها أنواع المال ويقال ثمر-بفتح الميم -الشجر ثمورا أي ظهر ثمره, وثمر الشيء أي نضج وكمل , ويقال: ثمر ماله أي كثر, وأثمر الشجر أي بلغ أوان الإثمار , وأثمر الشيء أي أتى نتيجه , وأثمر ماله - بضم اللام - أي كثر , وأثمر القوم : أطعمهم الثمر , ويقال : إستثمر المال وثمره - بتثديد الميم -أي إستخدمه في الإنتاج¹

- كما عرف على أنه : من تَمَرَ, وتَمَرَ الشَّيْءُ: إِذَا تَوَلَّدَ مِنْهُ شَيْءٌ آخَرَ. وَتَمَرَ الرَّجُلُ مَالَهُ: إِذَا أَحْسَنَ الْقِيَامَ عَلَيْهِ وَنَمَّاهُ, وَالتَّمْرُ: هُوَ حَمْلُ الشَّجَرِ وَالتَّمْرُ: هُوَ الْمَالُ الْمُسْتَمْتَرُ, وَقَرَأَ أَبُو عَمْرٍو: (وَكَانَ لَهُ تَمْرًا), [الكهف 34].²

ثانيا : الإستثمار في الإصطلاح

" هو عقد للقيام بتوظيف الأموال في الإنتاج أما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية , أو بطريقة غير مباشرة كشراء الأسهم والسندات لأجل تحقيق ربح يتم توزيعه على الأطراف بحسب النسب المتفق عليها³

- كما يعرف على أنه:

"سلسلة من المصروفات تليها سلسلة من الإيرادات وذلك في فترات زمنية متعاقبة , وهذا الإستثمار قد يكون مادي كالأراضي , المباني , الآلات , وعلى شكل غير مادي كالنقود تحت الطلب كالسندات و الأسهم"⁴

- كما إختلف الفقه في تعريفه بعدة تعريفات

1. عند الإقتصاديين :

هو استغلال الأصول المالية بغية تحقيق أغراض المستثمر منها من خلال إستخدام المدخرات في تكوين الطاقات الإنتاجية الجديدة اللازمة لإنتاج السلع و الخدمات والحفاظ على الطاقات الإنتاجية وتجديدها ولهذا فالإستثمارات ماهي إلا طاقات إنتاجية تساعد عند إستخدامها في إنتاج السلع والخدمات التي تحتاجها السوق والتي تححقق من خلالها رغبات المستثمر في الشرع :

2. هو إستثمار المال في أي مجال سواء كان في المجال الزراعي أو الصناعي أو التجاري أو في أي قطاع إقتصادي آخر . كونه نشاط إيجابي مستمد من الشريعة بما يعود بالمنفعة على كل من المجتمع و الفرد معا.

3. الإستثمار في القانون الدولي الخاص :

¹ أحمد حسين جلاب الفتلاوي «النظام القانوني لعقد الإستثمار» الطبعة الأولى مكتبة زين الحقوقية والأدبية ش.م.م. بيروت, لبنان, سنة 2017, ص 16

² محمد ندا ليدة « الإستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية, دراسة فقهية إقتصادية مقارنة » الطبعة الأولى مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية , مصر, سنة 2013 ص 47.

³ أحمد حسين جلاب الفتلاوي , مرجع سابق, ص 19 .

⁴ نصر الدين بن مسعود «دراسة وتقييم المشاريع الإستثمارية مع دراسة حالة شركة الإسمنت ببني صاف S. CI. BS , مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية , تخصص بحوث علميات وتسيير المؤسسة , كلية العلوم الإقتصادية و التسيير , جامعة أبي بكر بلقايد , تلمسان, الجزائر, سنة 2009-2010 ص 26 .

هو توظيف الأصول المالية سواء كانت منقولة أو غير منقولة , عبارة عن حصص أو أسهم , حقوق نشر أو علامات تجارية أو كل ماله قيمة مملوكة لدولة ما عن طريق قانون أو إتفاقية , وفقا لقوانين أو لوائح تلك الدولة

- من خلال ما تم عرضه من تعاريف فقهية فقد لاحظنا وجود أوجه إختلافات وتشابه بينهم وهي كالتالي :

• أوجه الإتفاق :

- 1) العمل على تنمية المال بما يعود من تحقيق الربح لكل من المجتمع والمستثمر
- 2) إنشاء المشروعات اللازمة لإنتاج السلع والخدمات بغض النظر عن إختلاف أنواعها

• أوجه الإختلاف :

- 1) لم تبين التعريفات مصدر رأس مال المستثمر ما إذا كان حلال أو حرام
- 2) لم يبين الفقه القواعد التي تحكم العمليات الإستثمارية بل كانت غايتهم التركيز على تحقيق الربح بغض النظر على ما إن كانت هذه المعاملات صحيحة أم فاسدة حقيقية أم وهمية غير أن الشريعة أقرت بأنه توظيف المال الحلال ليعود بالمنفعة على الفرد والمجتمع .⁵

الفرع الثاني : تعريف الإستثمار العقاري وأركانه

حسب ما سبق قوله على أن الإستثمار هو : عقد للقيام بتوظيف الأموال إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة لما يعود بالربح و الإستثمار العقاري هو من بين أهم هذه المجالات التي تحقق الربح لهذا وجب علينا معرفة المقصود بالإستثمار العقاري و كذلك الأركان التي تميزه عن غيره من المجالات وهذا من خلال تعريف الإستثمار العقاري أولا ثم أركانه ثانيا .

أولا : تعريف الإستثمار العقاري

هو توظيف الأموال في تملك عين , سواء كانت أرضاً , أو مبنياً ؛بغرض رفع سعره في المستقبل , أو إستغلاله في الحصول على قيمة مادية عند رهنه أو تأجيريه . وقيل : هو عبارة عن مبنى أو ممتلكات أخرى , التي تولد الدخل عن طريق الإيجار أو إعادة البيع⁶

- كما يعرف أيضا على أنه :

"هو ذلك النشاط الإقتصادي الذي يحقق الثروة بتحويلها الى أصول منتجة على صورة مباني أو أراضي متاحة للإستغلال في مختلف الأغراض"⁷

ثانيا : أركان الإستثمار العقاري

باعتبار أن لكل عقد أركان تحكمه فإن لعقد الإستثمار أيضا أركان خاصة به وتميزه عن غيره من العقود على غرار القواعد الخاصة بالقانون المدني , وبالتالي فإن هذه القواعد جعلته من العقود الملزمة لطرفين والتي لا بد منتوافر الإرادة فيها لإثراء الأثار القانونية والتي بدورها تصدر لغاية ما , لذا جعلت هذه الاخيرة عقد الإستثمار يتميز بأركان خصوصية وهذا ما سنبرزه :

1. التراضي

⁵ محمد ندا ليدة , مرجع سابق , ص 48-51.

⁶ محمد ندا ليدة,مرجع نفسه , ص 98.

⁷ يوسف عبد المحسن , الناصر الخرافي « الإستثمار العقاري في الإقتصاد الإسلامي » مذكرة لنيل درجة الماجستير في الإقتصاد الإسلامي, قسم الدراسات العليا , جامعة أم القرى , مكة المكرمة, المملكة العربية السعودية , جمادى الثانية 1409 , فيفري 1989 ص67

إن التراضي من بين أهم الأركان المكونة لأي عقد من العقود بشكل عام وخاصة العقد الإستثماري ونظرا لأهميته وفضعت له شروط لكي يكون صحيحا ومن بين هذه الشروط أن لا يكون معيبا وغير مشيب بعيوب الإرادة التي من خلالها تجعل المتعاقد المعيب والذي شُيِّبَت إرادته يُنقض هذا العقد وبالتالي لا بد من وجود تراضي لطرفي عقد الإستثمار الخالي من عيوب الإرادة أو عوارض الأهلية بحيث يرتبط الإيجاب الصادر عن أحدهما بقبول الطرف الآخر. لهذا فعقد الإستثمار من العقود التي تقوم على تراضي الطرفين في إنعقادها

2. السبب:

وهو الغاية التي نشأ عنها الإلتزام والتي يهدف المتعاقد من خلالها الى تحقيق إلتزامه , وهذا ما أخذت به النظريات التقليدية ويشترط في السبب لعقد الإستثمار أن يكون موجودا فقد يتفق المتعاقدان على عقد رغم علمهم بعدم وجود السبب في هذه الحالة يبطل العقد كما أنه من بين شروط السبب أن يكون صحيحا بمعنى لا يحتوى على غلط أو يكون خارج عن السبب الصوري بالإضافة أن يكون السبب مشروعا , ولهذا الغرض المباشر في عقد الإستثمار هو حصول كل طرف على مقابل لما يقدمه جراء إلتزامه.⁸

3. المحل :

الأصل في المحل هو عبارة عن الشيء , ويقصد بالشيء هو كل ما لا يعد شخصا وله كيان ذاتي منفصل عن الإنسان ويكون هذا الكيان مادي يدرك بالحس أو معنوي يدرك بالتصور ولهذا فإن الشيء إما أن يكون مادي أو معنوي . وكما قلنا أن الشيء يكون إما مادي أو غير مادي ولكن الأصل فيها أن تكون مادية كالأراضي والمباني والألات والمواشي و المحاصيل أم الأشياء الغير مادية فهي إنتاج العقل وتشمل كل من تأليف أدبي أو إنتاج فني أو إختراعات قابلة للإستغلال , وبالتالي فإن محل عقد الإستثمار هو المال المستثمر الذي قد يختلط أحيانا بعملية الإستثمار.⁹

الفرع الثالث : أهمية الإستثمار العقاري و غايته

باعتبار أن الإستثمار العقاري هو الوعاء الأمن للحفاظ على قيم الأموال وحماية الأصول المالية من الخسائر التي تكون شبه منعدمة جعلت له أهمية وأفاق متنوعة لا بد من التطرق إليها وهي مقسمت كالآتي أولا (أهمية الإستثمار العقاري) ثانيا (غايات الإستثمار العقاري)

أولاً: أهمية الإستثمار العقاري

1. المحافظة على القيم المالية :

إن العقار من بين الأصول الثابتة التي لا تتغير ولا تكون عرضة للخسائر والنفاد فكلما ازدادت الأوضاع الإقتصادية أو ساءت يظل الإستثمار في العقار من الوسائل التي تضمن المحافظة على الأموال و قيمتها .

2. الحماية من تداعيات التضخم الإقتصادي :

إن زيادة التضخم في الإقتصاد تؤثر على المجالات الأخرى والتضخم هو الإرتفاع الهائل للأموال . ومع مواكبة الإستثمار العقاري ودخوله أصبح الوضع أمناً كون أن زيادة العقارات أصبحت تخفف من سرعة إجمالي التضخم الحادث .

3. قلة الضرائب المفروضة :

⁸ أحمد حسين جلاب الفتلاوي, مرجع سابق, ص23, 28, 29.
⁹ أحمد حسين جلاب الفتلاوي, مرجع نفسه, ص 24, 25, 26 .

من بين أهم مزايا الإستثمار العقاري أن الضرائب المفروضة عليه قليلة على عكس المجالات الإستثمارية الأخرى .

4. تنوع الفرص الإستثمارية :

يعمل الإستثمار العقاري على توفير العديد من الفرص التي يمكن أن يكون الإستثمار موجود فيها كما أنه يحدد طرق الحصول على العوائد المالية سواء بعمليات إعادة البيع أو التأخير .

5. وسيلة للحصول على التمويل والقروض :

تمكن العقارات من الحصول على التمويلات المالية و القروض وذلك بإستخدام قيمة العقار كضمان للحصول على هذه التسهيلات .

6. بناء ثروة بمرور الوقت :

وذلك من خلال إختيار عقار ذو جودة وسعر مناسب وتنافسي للبدء في الإستثمار العقاري ومن ثم إجراء تعديلات و غصالات عليه مما يجعل قيمته تزداد وتحقق ربح عالي .¹⁰

ثانيا : غايات الإستثمار العقاري

يمكن إيجاز غايات الإستثمار العقاري في مايلي :

1. ضرورة شمول الإستثمار على أنشطة إقتصادية مفيدة للمجتمع دون المشروعات الثانوية , والتي تجسد من ورائها إنتاج حقيقي يهدف لتحقيق التنمية والراحة للمجتمع ككل
2. ضرورة إستخدام رأسمال في إنتاج حقيقي دون إستخدامه في مجالات محرمة شرعا والتي تكون دون تحقيق ثروات ذاتية
3. تحقيق التشغيل الكامل لرأس المال بحيث يتم توجيه كل المدخرات للإستثمار وعدم إكتنازه
4. تنمية مهارات الأفراد البشرية لما يعود ذلك على عملية التنمية
5. توثيق مشروعات البنية التحتية للمجتمع وذلك عن طريق القيام بعمليات مختلفة كإنشاء طرق المواصلات والبحث في مصادر الطاقة وتوفير فرص العمل¹¹

المطلب الاول: الإشكالات المرتبطة بتمويل الاستثمار العقاري

يشكل التمويل أحد أكبر التحديات أمام الاستثمار العقاري في الجزائر، حيث يتوزع النظام على مجموعة من القوانين (القانون رقم 11-04، المرسوم التنفيذي رقم 17-100)، إلا أنه لا يوجد بعد قانون موحد ينظم التمويل العقاري بشكل شامل وتبرز صعوبات في الحصول على القروض المصرفية وتمويل المشاريع العقارية، خاصة بالنسبة للمستثمرين الصغار والمتوسطين نتيجة اشتراطات البنوك الصارمة، وتعقيد الإجراءات الائتمانية، والمخاطر المرتبطة بضمانات العقار وقد حاول المشرع في السنوات الأخيرة تبسيط الملفات المتعلقة بالتمويل عبر إجراءات تحفيزية وخفض قيمة الرسوم لصالح الاستثمار الإنتاجي، بيد أن التطبيق على أرض الواقع يواجه تحديات بيروقراطية

¹⁰ فوائد الإستثمار العقاري مستخرج من جي بي بي أر العقارية بتاريخ الإطلاع 2024/02/17 على الساعة 22:18 على الموقع الإلكتروني التالي : <https://gprproperty.com/benefits-of-real-estate-investment>.

¹¹ محمد ندا لبددة، مرجع سابق، ص 101, 102 .

المطلب الثاني : التحولات التكنولوجية في إدارة وتسيير الاستثمار العقاري

قامت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب النصوص القانونية الجديدة، بإطلاق منصة رقمية تمثل القناة الوحيدة لتقديم طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي، وتسمح بتتبع الملفات إلكترونياً بشكل شفاف وفعال.

ويستند هذا التحول الرقمي إلى أحكام قوانين الاستثمار (المواد 28-35 من قانون 22-18)، والرسوم التنفيذي رقم 17-101 الذي يوضح كيفية دراسة الملفات العقارية وتسييرها وقد ساهم هذا التوجه في تقليص زمن دراسة الملفات والحد من ظاهرة المحسوبية، غير أن محدودية [+1.aapi](#) التكامل الرقمي بين الإدارات لا تزال تؤثر على سرعة سير الإجراءات تهميش: قانون رقم 22-18، المواد 28-35؛ المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المؤرخ في 9 أبريل 2017

المبحث الثاني : التحديات الناتجة عن تعدد الجهات الفاعلة وتضارب التشريعات

يتوزع الاختصاص الإداري للعقار الاستثماري بين عدة جهات: وزارة المالية، المحافظات العقارية، الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وزارة الداخلية، وهو ما يؤدي إلى تضارب التشريعات أحياناً وصعوبة تنسيق القرارات على المستوى الوطني وينظم قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المصنفات العقارية العامة والخاصة، ويحدد الإجراءات المتعلقة بتحويل العقار وتسييله، بينما تتعارض بعض نصوصه مع الإجراءات المستحدثة بنصوص [+1.labo.univ-medea](#) قوانين الاستثمار لذا يوصى بإعادة النظر في توزيع الصلاحيات وربط منصات الإدارات إلكترونياً لتحسين أداء قطاع الاستثمار العقاري في الجزائر.

المطلب الأول : التغيرات الديموغرافية وآثارها على التشريعات العقارية

أثرت التحولات السكانية (النزوح نحو المدن الكبرى، ارتفاع الطلب على السكن، تغير الأنماط العمرية) في اتجاهات الاستثمار العقاري ونوعية الطلب على المشاريع الجديدة وقد تم تحديث قوانين توزيع العقار لتأخذ بعين الاعتبار الحاجة إلى سكن اجتماعي وسكن اقتصادي وسكن وظيفي، وصدرت نصوص تنظيمية جديدة (مثل قانون الوقف لسنة 1991 وتعديلاته) لتشجيع استثمار [+1.kshaf.awqaf](#) الوقف في القطاع العقاري كمورد إضافي في إطار التنمية المستدامة تهميش: القانون رقم 91-10 المتعلق بالوقف؛ النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، جامعة المدية

المطلب الثاني : استراتيجيات وحلول لمواجهة تحديات الاستثمار العقاري

- تحديث التشريعات باستمرار لمواكبة مستجدات السوق والتكنولوجيا
- دعم التحول الرقمي وتكامل المنصات الإدارية لتعزيز الشفافية وتسهيل الإجراءات

- توحيد النصوص القانونية الخاصة بالتمويل العقاري وتبسيط معاملات البنوك.
- إعادة هيكلة الجهات الوصية على العقار وتقنين توزيع الصلاحيات
- ربط السياسات الاستثمارية بالتطورات الديموغرافية وتخصيص برامج لسد احتياجات الفئات الجديدة.

الخاتمة

يبرز الاستثمار العقاري في الجزائر كتحديّ معقد يتطلب تضافر جهود المشرع، والإدارات، والمستثمرين لتجاوز إكراهات الواقع التنظيمي والاقتصادي والتقني والديموغرافي. وقد كشفت النصوص القانونية الحديثة عن إرادة قوية لتعزيز جاذبية القطاع وتوفير مناخ أكثر تنافسية وشفافية، لكن التطبيق العملي لا يزال يتطلب مزيداً من الإصلاحات لبلوغ أهداف التنمية المستدامة وترقية القطاع العقاري نحو آفاق أرحب. تكمن الحلول في المرونة التشريعية والاعتماد على الرقمنة لتقليل البيروقراطية، والإنصات للتحويلات السكانية والاجتماعية، وتطوير أدوات قانونية غير تقليدية لمواجهة المستجدات.

قائمة المراجع

1. [mfa](#). قانون الاستثمار رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، الجريدة الرسمية الجزائرية
2. [facebook+1](#). قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
3. [mfa](#). المرسوم التنفيذي رقم 17-100 و17-101 لسنة 2017، وزارة الشؤون الخارجية الجزائرية
4. [dspace.univ-mascara](#). النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، جامعة قلمة، 2023
5. [dspace.umtmo](#). تمويل الاستثمار في القانون الجزائري، جامعة مولود معمري تيزي وزو
6. [dspace.univ-bouira](#). آليات التمويل العقاري في الجزائر، جامعة البويرة
7. [dspace.univ-djelfa+1](#). النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، جامعة المدية
8. [kshaf.awqaf](#). اجتهادات التشريع الجزائري في مجال استثمار الوقف العقاري، وزارة الأوقاف
9. قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30
10. القانون رقم 91-10 المتعلق بالوقف

English Abstract

Abstract:

This academic paper analyzes the key challenges facing real estate investment in Algeria amidst ongoing economic, technological, and demographic transformations. Through a critical review of Algerian legal texts—including investment, financing, and property regulations—the study identifies persistent obstacles such as bureaucratic complexity, scattered administrative powers, difficulties in asset liquidity, and the slow pace of digital transformation. The paper suggests solutions based on legal flexibility, administrative reform, and digital integration, recommending continuous legislative updates and demographic-sensitive policies to foster sustainable growth and an attractive investment climate.

إرشادات:

يمكنك إثراء النص بالمقارنات والدراسات أو إضافات من تقارير رسمية، والاستشهاد بالمراجع في الهامش كلما استدعى وتوسيعه Word الأمر توثيقاً دقيقاً. هذا الهيكل متكامل ويقارب المقالة المطولة المطلوبة، ويناسب تحويله بسهولة إلى

حسب عدد الصفحات المرغوب. إذا أردت إدراج فقرات إضافية أو جدول تحليلي أو أمثلة تطبيقية، أطلب ذلك مباشرة ليتم تزويدك بالنص المناسب.

1. <http://dSPACE.univ-mascara.dz:8080/jspui/handle/123456789/974>
2. <https://www.mfa.gov.dz/ar/economic-diplomacy/invest-in-algeria/legal-framework>
3. <https://aapi.dz/ar/accueil-ar/>
4. <https://aapi.dz/ar/faq-ar/>
5. <http://dSPACE.univ-bouira.dz:8080/jspui/bitstream/123456789/5208/1/%D8%A2%D9%84%D9%8A%D8%A7%D8%AA%20%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84%20%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%20%D9%81%D9%8A%20%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%B2%D8%A7%D8%A6%D8%B1.pdf>
6. <https://dSPACE.ummto.dz/bitstreams/2cb206b4-830f-4659-9faf-39236f33abe2/download>
7. <https://labo.univ-medea.dz/labos/Labolsm/%D9%85%D8%A4%D9%84%D9%81%D8%A7%D8%AA%20%D9%85%D8%AE%D8%A8%D8%B1%20%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AF%D8%A9%20%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%88%D9%84%D9%85%D8%A9/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85%20%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A%20%D9%84%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%88%D8%AC%D9%87%20%D9%84%D9%84%D8%A5%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1%20book.pdf>
8. <https://biblio.cuniv-naama.dz/wp-content/uploads/2024/05/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%D9%8A-%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1-%D9%81%D9%8A-%D8%B6%D9%88%D8%A1-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%B2%D8%A7%D8%A6%D8%B1%D9%8A.pdf>
9. <https://kshaf.awqaf.gov.qa/bitstream/1234/16329/1/%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%87%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D8%AA%20%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B4%D8%B1%D9%8A%D8%B9%20%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%B2%D8%A7%D8%A6%D8%B1%D9%8A%20%D9%81%D9%8A%20%D9%85%D8%AC%D8%A7%D9%84%20%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1%20%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%82%D9%81%20%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%8C%20%D8%AF%D8%B1%D8%A7%D8%B3%D8%A9%20%D8%AA%D8%AD%D9%84%D9%8A%D9%84%D9%8A%D8%A9%20%D9%84%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%B3%D9%88%D9%85%20%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D9%81%D9%8A%D8%B0%D9%8A%208-213%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A4%D8%B1%D8%AE%2020%20%D8%BA%D8%B4%D8%AA%202018%D9%85.pdf>
10. <http://dSPACE.univ-djelfa.dz:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/2633/%D8%AA%D8%B5%D9%86%D9%8A%D9%81%20%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%20%D9%81%D9%8A%20%D8%B6%D9%84%20%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86%20%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1%20%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%B2%D8%A7%D8%A6%D8%B1%D9%8A.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

11. <https://www.facebook.com/aapi.dz/posts/-%D8%AA%D9%86%D9%81%D9%8A%D8%B0%D8%A7-%D9%84%D8%A3%D8%AD%D9%83%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-23-17-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A4%D8%B1%D8%AE-%D9%81%D9%8A-15-%D9%86%D9%88%D9%81%D9%85%D8%A8%D8%B1-2023-%D8%A7%D9%84%D8%B0%D9%8A-%D9%8A%D8%AD%D8%AF%D9%91%D8%AF-%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B7-%D9%88%D9%83%D9%8A%D9%81%D9%8A%D8%A7%D8%AA-%D9%85%D9%86/521146417499838/>