

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التّعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة قسنطينة 3 - صالح بونيدر -



معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير المدن والتعمير

الرقم التسلسلي : .....

الرمز : .....

مذكرة ماستر

التخصص : تسيير المدن

الشعبة : تسيير التقنيات الحضرية

آليات وواقع المبادلات العقارية بقسنطينة

تحت اشراف :

- أ.فاضل عبد الوهاب

مقدمة من طرف الطالبين :

- عوادي أميرة

- بوخالفة أكرم محمد العربي

السنة الجامعية : 2020 - 2021

دورة جويلية 2021

الصفحة	الفهرس
	الإهداء
	الشكر
.I	فهرس المحتويات
.V	فهرس الجداول
.VII	فهرس الأشكال
.IX	فهرس الخرائط

### فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان	الرقم
<b>الفصل التمهيدي</b>		
1	المقدمة العامة	
1	الإشكاليات	
2	الفرضيات	
2	أسباب اختيار الموضوع	
2	أسباب اختيار مجال الدراسة	
3	منهجية العمل	
3	مراحل البحث	
4	خطة البحث	
4	عوائق البحث	
<b>الفصل الأول: الإطار النظري للمبادلات العقارية.</b>		
5	مقدمة الفصل	
6	السوق العقارية	.1
6	السوق	.1.1
6	العقار	.2.1
6	السوق العقاري	.3.1
6	مكونات السوق العقاري	.4.1
7	قانون العرض والطلب في السوق العقارية	.5.1
7	أهمية العقار	.6.1
7	الأهمية الاجتماعية	أ.

7	الاهمية الاقتصادية	ب.
7	الأهمية العمرانية	ج.
8	المبادلات العقارية	2.
8	البيع	1.2.
8	بيع العقارات	أ.
8	إجراء مزدوج	ب.
8	التكاليف المتزايدة	ج.
10	التبادل	2.2.
10	الايجار	3.2.
10	الانشطة المتعلقة بالسوق العقاري	3.
10	الوسيط	1.3.
10	مهنة الوكيل العقاري كنشاط رسمي	2.3.
11	السمسار	3.3.
12	الوكالات العقارية	4.3.
12	المرقون العقاريون	5.3.
12	مكاتب التوثيق	6.3.
12	وظيفة التوثيق	أ.
13	وظيفة التسجيل	ب.
13	وظيفة الشهر	ج.
13	البنوك العقارية	7.3.
14	خاتمة الفصل	
<b>الفصل الثاني: التوزيع المجالي للمبادلات العقارية داخل إقليم قسنطينة</b>		
15	مقدمة الفصل	
16	التحليل الديمغرافي للمهتمين بالمبادلات العقارية بإقليم قسنطينة	أ.
16	توزيع المهتمين حسب السن والجنس	1.

16	التوزيع حسب السن	1.1.
17	التوزيع حسب الجنس	1.2.
17	التحليل الاجتماعي والاقتصادي للمهتمين بالمبادلات العقارية بإقليم قسنطينة	II.
17	توزيع المهتمين حسب المهنة	1.
18	توزيع المهتمين حسب عدد الأفراد بالأسرة	2.
19	توزيع المهتمين حسب عدد الغرف بالمنزل	3.
20	توزيع المهتمين حسب مكان الإقامة	4.
22	توزيع المهتمين حسب مكان الإقامة السابق	5.
28	المدينة الجديدة علي منجلي	5.1.
32	مدينة الخروب	5.2.
36	المدينة الأم	5.3.
38	توزيع المهتمين حسب تاريخ السكن	6.
39	توزيع المقيمين حسب طبيعة ملكية السكن	7.
40	توزيع المهتمين حسب الأنماط السكنية	8.
41	طريقة الاستفادة من السكن	9.
43	الرغبة في تغيير المسكن أو اقتناء عقار آخر	10.
44	الرغبة في التغيير مقارنة مع نوع السكن	1.10.
46	الرغبة في التغيير مقارنة مع المهنة والسن	2.10.
49	الأماكن الأكثر طلبا للسكن	11.
52	نوع العقار المستهدف للشراء حسب العينة المستجوبة	12.
54	الهدف من تغيير السكن أو اقتناء عقارات أخرى	13.
55	الطرق الأكثر استخداما لإتمام العمليات العقارية	14.
57	خاتمة الفصل	
<b>الفصل الثالث: سوق العقار والمبادلات العقارية بإقليم قسنطينة</b>		
58	مقدمة الفصل	
59	التحليل المجالي والرقمي للمتمرسين العقاريين	I.

59	التوزيع المجالي للوكالات العقارية	.1
61	النشاط الرقمي للوكلاء على مواقع تواصل الاجتماعي	.2
62	التفاعل الرقمي للمتابعين على الصفحات الخاصة بالوكالات	.3
63	الصفحات الرقمية التي ينشط بها الممارسون العقاريون	.4
64	العقارات الأكثر تداولاً	.II
64	العقارات الأكثر طلباً للشراء	.1
66	العقارات الأكثر عرضاً للبيع	.2
67	العقار الأكثر تداولاً للكراء	.3
68	العقار الأكثر عرضاً للكراء	.4
69	التوزيع المجالي لطلبات وعروض المبادلات العقارية	.III
69	توزع طلبات الشراء في المجالات الحضرية	.1
72	المجالات الحضرية التي تتركز فيها عروض البيع	.2
75	المجالات الحضرية التي تتركز فيها عروض الكراء	.3
77	المجالات الحضرية التي تتركز فيها طلبات الكراء	.4
80	العوامل المؤثرة في المبادلات العقارية	.5
80	الأسعار حسب المجالات الحضرية	.1.5
80	أسعار الكراء المنخفضة والمرتفعة حسب المجالات الحضرية	.1.1.5
81	اسعار الشراء المنخفضة والمرتفعة حسب المجالات الحضرية:	.2.1.5
85	الأسباب المتحكمة في سوق العقار	.3.1.5
86	اهم مطالب الزبون	.2.5
88	خاتمة الفصل	
89	الخلاصة العامة	
90	المراجع	

## الخلاصة العامة:

يعتبر إقليم قسنطينة من المجالات الأكثر نشاطا على المستوى الوطني، على غرار المدن والمجالات الكبرى بالوطن. فبخلق مجالات حضرية جديدة بإقليم قسنطينة أدت الى ظهور حركية إقاميه كبرى خاصة بالسنوات الأخيرة مما برزت مجالات جديدة جاذبة للسكن كالمدينة الجديدة علي منجلي التي أصبحت المجال الأكثر ديناميكية في المبادلات العقارية. وهذا راجع لتوفر أهم عنصرين للسوق: العرض والطلب. فنلاحظ أن المدينة الجديدة تحتوي على مختلف الأنماط العقارية الموجهة للسكن والتجارة وبرزها كمركز تجاري واقتصادي جديد بقسنطينة كل هذا أدى إلى استقطاب مختلف الفئات الاجتماعية للزبائن وانتعاش السوق العقاري بهذا المجال الحضري، هذه الديناميكية الكبيرة للمبادلات العقارية بمدينة علي منجلي لا ينفي وجود مجالات أخرى نشطة عقاريا كمدينة الخروب وعين سمارة. بالعودة الى المدينة الأم ونواة العقار بقسنطينة رغم كل عمليات الترحيل وسياسات الدولة لتفريغ وسط المدينة اتجاه المدينة الجديدة علي منجلي و الخروب إلا أن هذا المجال لا يزال المجال الأكثر جذبا من الناحية العقارية لمختلف المساحات، مما أدى الى ارتفاع الأسعار به لكثرة الطلب ونقص العرض هذا الجذب يعود للمكانة التاريخية لوسط المدينة والمجالات المجاورة كسيدي مبروك والمنظر الجميل، فيلاي وبوالصوف والارتباط النفسي لبعض الأفراد للمدينة الأم.

فرغم نشاط السوق العقاري بقسنطينة الا أنه يعاني من تحديات واختلالات بسبب عدم تنظيمه وخاصة من ناحية السعر وكل هذا سببه دخول أطراف غير رسمية في عمليات التبادلات العقارية كالماسرة ومكاتب الاعمال وحتى البعض من الوكالات العقارية الذين يعملون بطرق غير قانونية لزيادة الأرباح والهروب من الضرائب. لدى توجب وضع آليات رقابة وتنظيمات سريعة لحماية السوق واختصار التعاملات العقارية على جهات رسمية فقط كالوكالات العقارية ووضع أسعار بالمتن المربع للوصول للشفافية وعدم التضارب في الأسعار، حيث كل هذا سيساهم في تنظيم السوق أكثر وحمايته من الاختلالات وتلبية متطلبات الزبون.