

*University of Mohamed khider- Biskra  
Faculty of Law & Political Sciences  
Department of Law*

*Level: 1 year Master-Real Estate law and Tourism law-  
Sem2-Year2024-2025*

*Unit name: Horizontal teaching units*

*Matter name: English legal terminology*

***By Teacher:D/ Salima Benhassine***

***Topic6: Challenges associated with real estate  
tourism investment in Algeria***

**موضوع6: التحديات المرتبطة الاستثمار في العقار السياحي في الجزائر**

**-Challenges associated with real estate tourism  
investment in Algeria :**

**1. Competition:** Since the tourist market may be crowded with many properties available for rent, investors must work to provide distinctive services and improve quality to attract more tourists.

**2. Fluctuation in demand:** The success of investment in the tourism market depends on tourism demand, which can be affected by factors such as global events and economic crises. So, investors must be prepared for market fluctuations.

**3. Legislation and controls:** Governments may impose legislation and regulatory laws on the tourist real estate market, which could affect the ability of investors to rent out their properties or build new projects. Laws and regulations for tourist accommodation also differ from one country to another, which poses an obstacle for investors and tourists.

**4. Online Presence:** With tourism activities increasing online, investors must consider the digital presence of their properties. Online booking platforms and social media can be effective ways to promote properties and increase occupancy.

**5. Financial advice:** Before embarking on an investment in tourist real estate, investors should consult with a specialized financial advisor to examine the financial aspects and estimate potential returns. This helps determine the financial strategy. This helps to determine the best financial strategy and plan the investment better.

**6. Tourist real estate requires a large budget:** A large budget must be available in the beginning, whether to buy a property or buy and establish an entire hotel, as tourist real estate prices are somewhat expensive.

**7. Instability:** being affected by political and security events in the country and local and global crises.

**8. Seasonality: The revenues and profits of a tourist property are seasonal especially in the summer.**

**-التحديات المرتبطة بالاستثمار في العقار السياحي:**

- 1. المنافسة:** بما أن السوق السياحية قد تكون مزدحمة بالعديد من العقارات المتاحة للإيجار، يجب على المستثمرين العمل على تقديم خدمات مميزة وتحسين الجودة لجذب المزيد من السياح.
- 2. التقلب في الطلب:** يعتمد مدى نجاح الاستثمار في السوق السياحية على الطلب السياحي، والذي يمكن أن يتأثر بعوامل مثل الأحداث العالمية والأزمات الاقتصادية. لذا، يجب أن يكون المستثمرون على استعداد للتقلبات السوق.
- 3. التشريعات والضوابط:** قد تفرض الحكومات تشريعات وقوانين تنظيمية على سوق العقارات السياحية، مما يمكن أن يؤثر على قدرة المستثمرين على تأجير عقاراتهم أو بناء مشاريع جديدة. كما تختلف القوانين واللوائح للإقامة السياحية من دولة لأخرى، مما يشكل عقبة أمام المستثمرين والسياح.
- 4. التواجد عبر الإنترنت:** مع تزايد الأنشطة السياحية عبر الإنترنت، يجب على المستثمرين النظر في الوجود الرقمي لعقاراتهم. منصات الحجز عبر الإنترنت ووسائل التواصل الاجتماعي يمكن أن تكون طرقًا فعالة للترويج للعقارات وزيادة الإشغال.
- 5. الاستشارة المالية:** قبل الشروع في استثمار عقارات سياحية، يجب على المستثمرين التشاور مع مستشار مالي مختص لفحص الجوانب المالية وتقدير العوائد المحتملة. يساعد هذا على تحديد الاستراتيجية المالية الأفضل وتحطيم الاستثمار بشكل أفضل.

6. يتطلب العقار السياحي ميزانية كبيرة: لابد من توفر ميزانية كبيرة في البداية سواء لشراء عقار أو شراء وتأسيس فندق كامل، حيث إن أسعار العقارات السياحية غالباً ما تكون مرتفعة.

7. عدم الاستقرار: التأثر بالأحداث السياسية والأمنية في البلاد والأزمات المحلية والعالمية.

8. الموسمية: الإيرادات والأرباح الخاصة بالعقار السياحي تكون موسمية خاصة في فصل الصيف.

*There are other challenges such as:*

- *Obstacles to tourism investment.*
- *Weak tourism culture.*
- *Deterioration of the environmental and security situation in some tourist areas.*
- *Deterioration in the quality of products.*
- *Weak of media, communication and advertising methods in tourist areas.*
- *Transportation problems include a lack of transportation and the absence or inoperability of internal and external roads in tourist areas.*
- *Conflicting jurisdictions between ministries, which hinders or prolongs the implementation of laws.*
- *High prices and numerous taxes related to domestic tourism costs.*

- *Weak infrastructure essential for tourists in tourist areas, especially health, security, hygiene, and internet services.*
- *Low income in some countries, especially developing countries, which leads to an inability to travel for tourism and entertainment, considering them a luxury.*
- *Lack of adequate and necessary attention and care for archaeological sites and weak promotion of their visit.*
- *Weak tourist and cultural awareness of the importance and significance of these tourist attractions.*
- *Limited diversity of recreational activities and programs encouraging tourism and entertainment for tourists.*
- *Weak domestic tourism and the necessary incentives that contribute to stimulating domestic tourism and competing with foreign tourism.*
- *The inadequacy of legislation and legal regulations that address tourism real estate and facilitate national and foreign investment in it, in order to promote the development of the tourism sector and the national economy.*

هناك تحديات أخرى مثل:

- **معوقات الاستثمار السياحي.**
- **ضعف الثقافة السياحية.**
- **تدهور الوضع البيئي والأمني في بعض المناطق السياحية.**

- تدهور نوعية الخدمات التي يحتاجها السياح على الطرق المؤدية للأماكن السياحية.
- ضعف وسائل الإعلام والاتصال وطرق الإشهار بالمناطق السياحية.
- مشاكل النقل من نقص وسائل النقل وانعدام أو عدم صلاحية الطرق الداخلية والخارجية في المناطق السياحية.
- تعارض الاختصاصات بين الوزارات مما يعرقل أو يطيل في اجراءات تطبيق القوانين.
- ارتفاع الأسعار وكثرة الضرائب فيما يتعلق بتكاليف السياحة الداخلية.
- ضعف البنية التحتية الضرورية للسائحين في المناطق السياحية خاصة الخدمات الصحية والأمنية والنظافة والأنترنت.
- انخفاض دخل الفرد الإجمالي في بعض الدول خاصة الدول النامية، مما يؤدي إلى عدم قدرته على الخروج للسياحة والترفيه باعتبارها من الكماليات.
- عدم الاهتمام والعناية الكافية والضرورية بالأماكن الأثرية وضعف الترويج لزيارتها.
- بضعف الوعي السياحي والثقافي بأهمية ومكانة هذه المعالم السياحية.
- محدودية تنوع الأنشطة الترفيهية والبرامج المشجعة للسياحة والترفيه الموجهة للسائحين.
- ضعف السياحة الداخلية والحوافز التشجيعية الضرورية التي تسهم في تنشيط الحركة السياحية الداخلية ومنافسة السياحة الخارجية لها.
- عدم كفاية التشريعات والتنظيمات القانونية التي تهتم بالعقار السياحي وتسهل الاستثمار الوطني والأجنبي فيه للدفع بتطوير القطاع السياحي والاقتصاد الوطني.