

## المحاضرة رقم (٥) من الفصل الثاني الاستثمار السياحي - السمات -العوامل المؤثرة

### ثالثاً : سمات الاستثمار السياحي

يتصف الاستثمار السياحي بمجموعة من الصفات والخصائص التي تميزه عن باقي الاستثمارات والتي يمكن بيانها كالآتي :-

١ . ضخامة الاموال اللازمة للاستثمار في المشاريع السياحية لكون اغلبها يتضمن انشاءات ضخمة عقارية وأبنية حديثة ذات تكاليف عالية تضم كلف الاراضي السياحية وكثرة المضاربين عليها، والاعتناء بواجهة المنشآت والفنادق والاثاث والديكور مما يزيد من تكاليف الاستثمار.

٢ . طول فترة انشاء المشروع السياحي نسبياً وقد تصل إلى عدد من السنوات في الدراسة والإنشاءات والدعاية والترويج... الخ حتى يؤتي المشروع ثماره ويبدأ بإعطاء العائد، ويتطلب ذلك استيراد الكثير من المستلزمات التي لا تتوفر في السوق المحلي ، مع تعرضها إلى مخاطر عدم الاستقرار السياسي والأمني والاقتصادي محلياً وعالمياً.

٣ . تأثر الاستثمارات السياحية بظاهرة الموسمية، حيث ان موسمية الطلب السياحي تؤدي عدم امكانية تحقيق معدلات مرتفعة من الاشغال على مدار السنة، ومن ثم عدم تمكنها من تحقيق ارباح مرتفعة.

٤ . الانخفاض النسبي للعائد الصافي من الاستثمارات في المشروعات السياحية الفندقية والذي يتراوح ما بين (١٠%-١٥%) وهذا مما لا يشجع القطاع الخاص على الاستثمار في هذه المشروعات.

٥ . يمتاز المشروع السياحي باعتماده الكثيف على عنصر العمل، اذ يعد جزءاً من القطاع الخدمي الذي يمتاز بصعوبة احلال الماكنة على عنصر العمل، اذ يبقى عامل الخدمة هو الأساس في تقديم الخدمة السياحية.

١ - طول مدة استرداد رأس المال إن الاستثمار في المشروع السياحي يعد من القرارات الصعبة التي يتخذها المستثمر بسبب نوع وطبيعة هذا الاستثمار الذي يحتاج الى رؤوس أموال كبيرة وبالتالي طول مدة الاسترداد لرأس المال الثابت مما يجعل المستثمر في حالة غير مطمئنة يعكس توجهه نحو الاستثمار في قطاعات أخرى

٢ - يتأثر المشروع السياحي بشكل كبير بالبيئة المحيطة به :

- البيئة السياسية والامنية، فالمشاريع السياحية حساسة جداً للأحداث الامنية والسياسية.

- البيئة الاقتصادية، اذ ترتفع نسب الاشغال والتشغيل في فترات الرخاء والذروة السياحية وتحسن الوضع الاقتصادي على عكس موسم الكساد.

- البيئة الاجتماعية، فهناك بيئة منفتحة اجتماعياً ودينياً داعمة للاستثمار السياحي، وهناك بيئة تعارض اقامة المشاريع السياحية وتضع الشروط في اقامتها ، الا في مجالات خاصة كالسياحة الدينية.

#### رابعاً :- العوامل المؤثرة في الاستثمار السياحي

هنالك العديد من العوامل التي تؤثر وتؤدي دورا فاعلا في اتخاذ قرارات الاستثمار السياحي والتي غالبا ما تكون مرتبطة بسمات الاستثمار السياحي ، وتعد من الأمور المهمة التي يجب أن تؤخذ بالحسبان عند دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية المحتمل إنشاؤها كونها تعني اتخاذ القرار الاستثماري المناسب ، ومن أهمها:-

١ - مساهمة الحكومة في تنشيط القطاع السياحي : من خلال التخصيصات الاستثمارية لهذا القطاع فضلاً عن دور وامكانية الحكومة في دعم النشاط السياحي وتذليل الصعوبات امام هذا النشاط من خلال:

- المساهمة في حل مشكلة البنى التحتية او التكميلية التي تقف في وجه العمل السياحي مباشرة والتي يصعب على القطاع السياحي القيام بها لوحده مثل الكهرباء والماء والطرق والأمن ... الخ.

- مساهمة الدولة في الارض التي يقام عليها المشروع السياحي اذا كانت ملكية الارض تعود اليها وهذه المساهمة تتم من خلال أما تأجيرها لمدة طويلة بأجور رمزية او بيعها لمالكي المشروع بأثمان منخفضة.

- منح القروض طويلة الاجل وبفائدة منخفضة.

- إصدار القوانين والتشريعات المشجعة والمحفزة لعملية الاستثمار سواء للمستثمر المحلي او الاجنبي متمثلة في المزايا والاعفاءات وقوانين العمل والضرائب وحرية تحويل الارباح وأصل الاستثمار بالنسبة للمستثمرين الاجانب الى الخارج.

٢ - المردود المادي المرتقب: وهو ذلك الجزء المتبقي من الايراد الكلي للمشروع بعد تسديد تكاليف الانتاج المباشرة والضمنية وكذلك بعد طرح نسبة معينة تمثل الربح الاعتيادي والطبيعي للمشروع المستثمر سواء كان في القطاع السياحي او اي قطاع آخر يجب أن يغطي تكاليف عناصر الانتاج المختلفة ويحقق مردوداً مادياً (ربحاً) الذي يعده مكافأة عن المخاطر التي قد يواجهها في الظروف غير

المؤكد، ولذلك يهتم المستثمر بالمرود المادي ولا يهتم كثيراً بالمرود الاجتماعي . الذي تركز عليه استثمارات الدولة.

٣ - كلفة الفرصة البديلة : - وتعني قيمة المنتجات التي يتم التضحية بها بأفضل بديل أو كسب منتج آخر - بناءً على ذلك- فان المستثمر يخضع في اختيار الفرصة البديلة إلى عملية المفاضلة أي ان المستثمر يستثمر امواله في النشاط الذي يحقق الربح السريع لذلك فالمستثمرون عندما يعتقدون أن الفرصة الاستثمارية البديلة في القطاع السياحي أفضل من الفرص الاستثمارية الأخرى بالطبع سيكون تأثيره ايجابياً في الاستثمار في القطاع السياحي . ، حيث يزداد وينمو الاستثمار السياحي والعكس صحيح مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة اي العلاقة طردية.

٤ - الاستقرار السياسي والامني : ان توفر بيئة مستقرة وجاذبة او مناخ استثماري يتحقق من خلال الاداء الاقتصادي الجيد والاستقرار السياسي والامني. و أطر تشريعية مؤسسية متطورة. وموارد بشرية كفوءة. ان مثل هذه البيئة لها دور كبير في جذب المستثمرين لاستثمار أموالهم فيها، وان هذا العامل يؤثر في خلق المناخ الاستثماري الجيد من خلال توفير حماية للاستثمارات من مخاطر التقلبات السياسية والاجتماعية والتشريعية، كما ان وضوح النظام القانوني والاداري السائد ومدى ثباته واتساقه يؤدي الى خلق التوازن بين الحقوق والواجبات والتعامل السياسي مع المستثمرين وتخطي العقبات التي تعترض انسيابية المشاريع الاستثمارية.

٥ - اتجاهات المستثمر: لا شك ان الخبرة تؤدي دوراً مؤثراً في توجه المستثمرين للاستثمار في نشاط ما في الوقت الذي يكون المستثمر متردداً في الدخول في النشاط الذي لا يملك فيه الخبرة ويجهل طبيعة العمل فيه، والعمل السياحي له طبيعة وخصوصية وسمات على المستثمر ان تتوافر لديه المعلومات والقناعة لاتخاذ قراره في الاستثمار فيه في اطار تحليل التكلفة والمنفعة في هذا الاستثمار.

٦ - ارتفاع رأس المال الثابت في المشروع السياحي: يمتاز المشروع السياحي بارتفاع نسبة رأس المال الثابت، وهذا يعني انه يحتاج الى رأس مال كبير في عملية الاستثمار مما يجعل مدة الاسترداد لرأس المال الثابت مدة طويلة الامر الذي يثير قلق المستثمر عند اتخاذه قرار الاستثمار في النشاط السياحي ويتجه نحو القطاعات الأخرى وهذا يدل على ان العلاقة عكسية بين الاستثمار ورأس المال الثابت مع فرض بقاء العوامل الأخرى ثابتة.

٧ - موسمية الطلب السياحي: ان أحد مميزات الطلب السياحي هو الموسمية ، وان تأثير الموسمية على حركة الاستثمار تنطلق من كون ان المستثمر عامة يستثمر امواله في مشاريع يكون الطلب على منتجاتها قائم على مدار السنة، وهذا لا يتحقق في المشاريع السياحية مما يجعل هذا عاملاً مؤثراً في قرار الاستثمار في القطاع السياحي، اي ان العلاقة عكسية بين الموسمية في النشاط السياحي والاستثمار فيه.

٨ - الإيرادات المتحققة بالعملات الصعبة :- إن المستثمر يحدد أن يتجه إلى النشاط الذي يحقق له إيرادا بالعملة الأجنبية لاسيما في الدول النامية، لذلك فالمستثمر يتجه نحو الاستثمار في النشاط السياحي إذا شعر أن جزءاً من إيراداته ستكون بالعملة الأجنبية وله حق التصرف فيها فضلاً عن أن العملات الأجنبية تعد مردوداً مهماً و التي يحققها النشاط السياحي في البلد عبر تأثيره في ميزان المدفوعات وترفع مستوى الدخل والتشغيل.

٩ - سعر الفائدة :- كذلك يؤثر معدل سعر الفائدة في النشاط الاقتصادي بصورة عامة وفي الاستثمار بصورة خاصة من حيث كلفة الاستثمارات أو عوائدها كما أن لتقلبات أسعار الفائدة الدولية أثراً كبيراً في حركة الاستثمارات من حيث الجذب والطرده ، فارتفاع معدلات الفائدة العالمية يؤدي إلى انتقال الأموال المحلية إلى الخارج ويؤثر في حجم الاستثمارات المحلية فكلما ارتفع سعر الفائدة انخفض الإنفاق الاستثماري

١٠ - الدخل القومي :- للدخل القومي تأثير في الاستثمارات بصورة عامة وأهم العناصر المؤثرة هي حجم الدخل المتاح ومعدلات النمو في الدخل وتوزيع الدخل القومي وانعكاس ذلك على متوسط الدخل الفردي، لأنه كلما كبر حجم الدخل أدى إلى ارتفاع الميل الحدي للادخار ويؤدي ذلك إلى توليد استثمارات ذات طاقات إنتاجية واسعة ، وكلما زاد نمو الدخل القومي يعني ارتفاع مستوى الطلب الكلي للمجتمع فضلاً عن زيادة الادخار، مما يشجع على القيام بتنفيذ الاستثمارات في القطاع السياحي

١١ - معدلات التضخم :- إن ارتفاع معدلات التضخم ستؤثر بصورة سلبية في الاستثمار في القطاع السياحي لأنه يخلق جواً من عدم الاستقرار في قطاع الأعمال ويؤدي إلى عدم معرفة المستثمر الحالة التي يكون عليها الاقتصاد في المستقبل أو الأموال المستثمرة ويرفع درجة المخاطر كونه يؤدي إلى الارتفاع العام في الأسعار وانخفاض القوة الشرائية للنقود ويؤثر في تحديد القيمة الحقيقية للدخول والأرباح ورأس المال المستثمر مما يؤدي إلى انخفاض الرغبة في الاستثمار في بلد يعاني من ارتفاع مستمر في معدلات التضخم.