



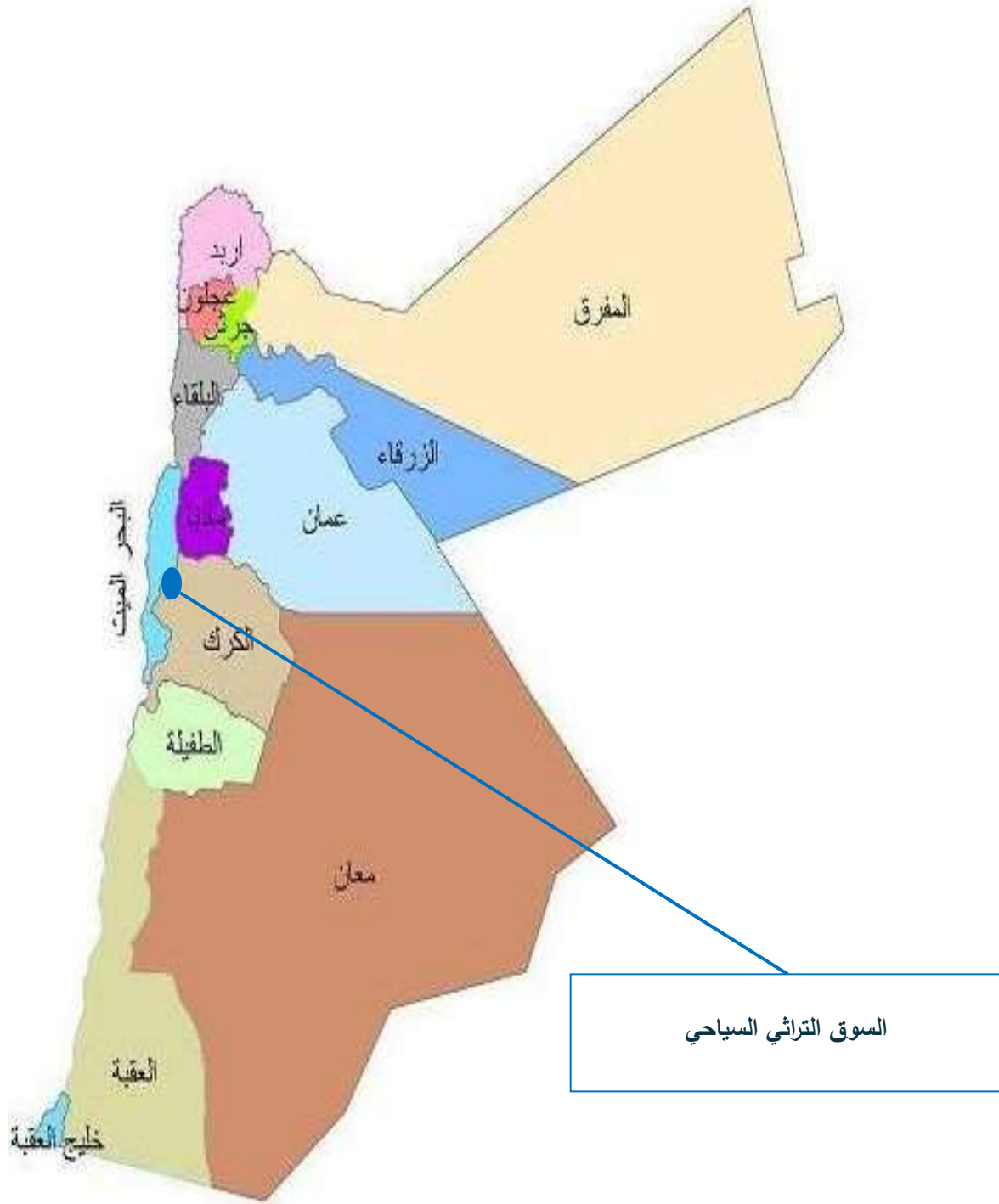
دراسة الجدوى الاقتصادية المبدئية لمشروع السوق التراثي السياحي في البحر الميت

نيسان 2017



جدول المحتويات

1.	المُلخَص التَّفْهِيذِي.....	4
2.	البيئَة الاقتصاديَّة الكليَّة.....	6
2.1	لمحة عن المملكة الأردنية الهاشمية.....	6
2.2	السكان.....	7
2.3	المؤشرات الاقتصادية في المملكة.....	9
2.4	البيئَة الاستثمارية في المملكة.....	12
2.5	البيئَة الاقتصاديَّة في الأجل القصير والمتوسط.....	15
3.	دراسة السوق.....	16
3.1	وصف المشروع.....	16
3.2	وصف الخدمات المتوقعة.....	16
3.3	تحليل السوق.....	17
3.4	تحليل العرض.....	24
3.5	الاستراتيجية التسويقية.....	27
3.6	الحصة السوقية المتوقعة.....	28
4.	الدراسة الفنية للمشروع.....	29
4.1	الطاقة التصميمية للمشروع.....	29
4.2	الموارد المادية المطلوبة.....	30
4.3	الموارد البشرية المطلوبة.....	30
4.4	التراخيص المطلوبة.....	32
4.5	الجدول الزمني للمشروع.....	32
5.	الدراسة المالية للمشروع.....	32
5.1	الإفتراسات المالية.....	33
5.2	تكاليف الاستثمار.....	33
5.3	التمويل.....	34
5.4	الإيرادات.....	35
5.5	التكاليف المتوقعة.....	36
5.6	القوائم المالية المتوقعة.....	37
5.7	التحليل المالي والاقتصادي والاجتماعي.....	40
6.	دراسة المخاطر وتحليل الحساسية.....	43
6.1	دراسة المخاطر.....	43
6.2	تحليل الحساسية.....	46



1. الملخص التنفيذي

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الجدوى الاقتصادية المبدئية لمشروع إنشاء سوق تراثي سياحي في منطقة البحر الميت، حيث يقوم المشروع على إقامة سوق تراثي مجهز من ناحية البنية التحتية وكافة الخدمات اللازمة لعمل السوق، بالإضافة إلى تجهيز السوق على شكل محلات تجارية بحيث يتم تأجير هذه المحلات للراغبين بالإستثمار وبيع متجاتهم في السوق.

ويستهدف السوق زوار المنطقة من داخل الأردن وخارجه، وتعرض المحلات التجارية الموجودة فيه البضائع المحلية والمنتجات التي تعكس تراث المنطقة، بالإضافة إلى الأزياء التراثية والمطرزات والمنسوجات والحرف والأشغال اليدوية والتذكارات والتحف وغيرها من البضائع المختلفة، كما يمكن مشاركة الحرفيين والأسر المنتجة من داخل المنطقة في السوق، حيث يمكن للزائر التجول في السوق والتبضع من المنتجات المعروضة ومن ثم الاستراحة في أحد المطاعم أو المقاهي الموجودة فيه.

الجدول 1: المؤشرات الأولية للمشروع

اسم المشروع	مشروع سوق تراثي سياحي في البحر الميت
القطاع	السياحي
المحافظة	البلقاء
المنطقة	البحر الميت
الخدمات / المنتجات	<p>تتقسم الخدمات المتوقعة للمشروع إلى خدمات مقدمة للمستثمرين/ المستأجرين في السوق وخدمات لزوار السوق، حيث تشمل الخدمات المقدمة للمستثمرين/ المستأجرين على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • توفير البنية التحتية لإقامة المحلات والمطاعم والمقاهي. • تجهيز المباني بكافة الخدمات اللازمة للتشغيل من ماء وكهرباء .. إلخ. • توفير خدمات الأمن والحماية. <p>وتشتمل الخدمات المقدمة لزوار السوق على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة إصطفاف السيارات. • الخدمات العامة.
وصف المشروع	<p>المشروع هو عبارة عن إنشاء سوق تراثي سياحي في منطقة البحر الميت، حيث يقوم المشروع على إقامة سوق تراثي مجهز من ناحية البنية التحتية وكافة الخدمات اللازمة لعمل السوق، بالإضافة إلى تجهيز السوق على شكل محلات تجارية بحيث يتم تأجير هذه المحلات للراغبين بالإستثمار في السوق.</p> <p>يستهدف السوق زوار المنطقة من داخل الأردن وخارجه، وتعرض المحلات التجارية الموجودة فيه البضائع المحلية والمنتجات التي تعكس تراث المنطقة، بالإضافة إلى الأزياء التراثية والمطرزات والمنسوجات والحرف والأشغال اليدوية والتذكارات والتحف وغيرها من البضائع</p>

<p>المختلفة، كما يمكن مشاركة الحرفيين والأسر المنتجة من داخل المنطقة في السوق. حيث يمكن للزائر التجول في السوق والتبضع من المنتجات المعروضة ومن ثم الاستراحة في أحد المطاعم أو المقاهي الموجودة فيه.</p>	
<p>يستهدف المشروع المستثمرين/ المستأجرين الراغبين بالإستثمار في:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ المحلات التجارية والتي تعرض البضائع المحلية والمنتجات التي تعكس تراث المنطقة ▪ المطاعم ▪ المقاهي 	<p>السوق المستهدف</p>
<p>تبلغ كلفة المشروع الاستثمارية 2.754 مليون دينار</p>	<p>التكلفة الاستثمارية</p>
<p>يبلغ متوسط العائد على الإستثمار خلال الخمس سنوات 17.7%</p>	<p>متوسط معدل العائد على الإستثمار</p>
<p>يبلغ معدل العائد الداخلي للمشروع 19%</p>	<p>معدل العائد الداخلي</p>
<p>يبلغ متوسط القيمة المضافة على المشروع خلال خمس سنوات 624 ألف دينار</p>	<p>متوسط القيمة المضافة على المشروع</p>
<p>يشير تحليل الحساسية إلى انخفاض درجة مخاطرة المشروع للتغير في زيادة الإستثمار 10%، أو انخفاض الإيرادات 10%، أو زيادة التكاليف التشغيلية 10%</p>	<p>درجة المخاطرة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تنشيط السياحة الداخلية والخارجية • خلق منطقة تراثية سياحية في منطقة البحر الميت • توظيف القوى العاملة • زيادة التكامل مع المشاريع السياحية 	<p>مبررات المشروع</p>
<ul style="list-style-type: none"> • وزارة السياحة والآثار • البلدية المعنية (التراخيص) 	<p>الجهات الشريكة</p>

2. البيئة الاقتصادية الكلية

2.1 لمحة عن المملكة الأردنية الهاشمية

تعد المملكة الأردنية الهاشمية بلداً محاطاً باليابسة بصورة شبه كلية باستثناء منطقة ميناء العقبة التي تقع في أقصى الجنوب حيث تعد تلك المنطقة منفذ الأردن الوحيد على البحر. ويحد المملكة من الغرب فلسطين والبحر الأبيض المتوسط كما وتحده السعودية من الجنوب والشرق، والعراق من الشمال الشرقي وسوريا من الشمال.

الشكل 1: خارطة المملكة الأردنية الهاشمية



هناك ثلاث مناطق مناخية تميز الأردن من الغرب إلى الشرق وتشمل هذه المناطق وادي الأردن الذي يقع أغلبه تحت مستوى سطح البحر ويعتبر شبه استوائي، والمناطق المرتفعة إلى الشرق من وادي الأردن، ويتراوح ارتفاعها ما بين 100 - 1500 متراً فوق سطح البحر وتعتبر من المناطق التي يسودها مناخ البحر الأبيض المتوسط والمناطق الصحراوية الممتدة إلى الشرق من المرتفعات.

تبلغ المساحة الكلية للمملكة حوالي 89.3 ألف كيلو متر مربع، وتسود الظروف شبه الصحراوية في ما يزيد على 80% من هذه المساحة التي تتواجد بها بعض الأراضي الرطبة كحوض الأزرق.

تنقسم المملكة إدارياً إلى إثنتي عشرة محافظة موزعة على ثلاثة أقاليم وهي: إقليم الشمال (ويضم محافظات إربد، المفرق، جرش وعجلون)، إقليم الوسط (ويضم محافظات العاصمة، الزرقاء، البلقاء، مادبا) وإقليم الجنوب (ويضم محافظات الكرك، الطفيلية، معان، العقبة)، أما المدن الرئيسية فهي عمان (العاصمة) والزرقاء وإربد.

2.2 السكان

استناداً إلى التعداد العام للسكان والمساكن لعام 2015، فقد بلغ عدد السكان في المملكة حوالي 9.5 مليون نسمة وبكثافة سكانية 107.3 نسمة/ كم²، حيث تربعت محافظة العاصمة على المحافظات الأخرى بعدد السكان والبالغ حوالي 4 مليون نسمة وبكثافة سكانية 538.8 نسمة/ كم² ويعود ذلك بشكل رئيسي لكونها المحافظة الأكثر جذباً للأردنيين وللقادمين إلى المملكة من الجنسيات الأخرى، وتلتها محافظة إربد بعدد سكان 1.8 مليون نسمة ومن ثم محافظة الزرقاء بعدد سكان 1.4 مليون نسمة. وتعتبر محافظة الطفيلة هي الأقل من حيث عدد السكان فبلغ عدد السكان فيها حوالي 96 ألف نسمة.

الجدول 2: عدد السكان والكثافة السكانية في المملكة لعام 2015

المحافظة	عدد السكان (نسمة)	المساحة (كم ²)	الكثافة السكانية (نسمة/ كم ²)
إقليم الوسط			
العاصمة	4007526	7,579	528.8
الزرقاء	1364878	4761	286.7
البلقاء	491709	1120	439.0
مادبا	189192	940	201.3
إقليم الشمال			
إربد	1770158	1572	1126.1
المفرق	549948	26551	20.7
جرش	237059	410	578.2
عجلون	176080	420	419.2
إقليم الجنوب			
الكرك	316629	3495	90.6
الطفيلة	96291	2209	43.6
معان	144082	32832	4.4
العقبة	188160	6905	27.2
مجموع المملكة	9531712	88793.5	107.3

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، التعداد العام للسكان والمساكن لعام 2015

ومن جهة أخرى، فقد بلغ معدل النمو السكاني حوالي 3% في عام 2010 وازداد ليصل إلى 9% خلال العامين 2013 و2014 ومن ثم انخفض بشكل قليل خلال عام 2015 ليصل نحو 8% وذلك بحسب المسوح السكانية لدائرة الإحصاءات العامة، ويعزى السبب في ارتفاع معدلات النمو إلى توافد أعداد كبيرة من اللاجئين السوريين إلى المملكة مما ترتب عليه حدوث تراجع ملحوظ في مؤشر نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ونسبة 5.4% ليصل إلى 1,197.4 دينار وذلك استناداً إلى البنك المركزي الأردني.

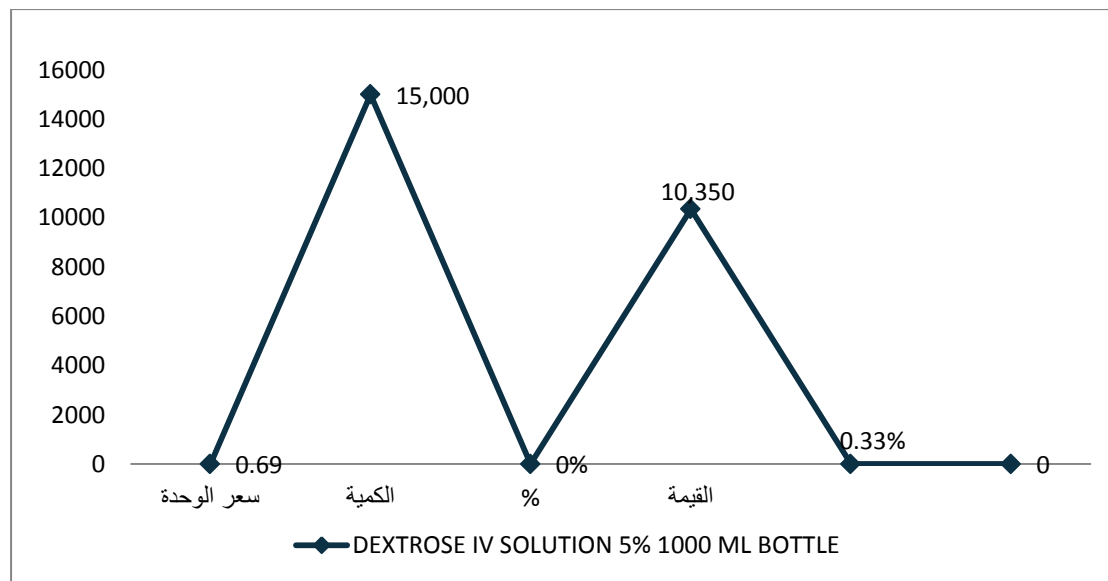
كما شهد معدل البطالة بين الأردنيين ارتفاعاً بمقدار 1.1 نقطة مئوية ليصل إلى 13%، وذلك نظراً لما يعانيه سوق العمل من اختلافات هيكلية واستحواذ العمالة الوافدة متدنية الأجر على عدد كبير من فرص العمل الجديدة في الاقتصاد وذلك بحسب البنك المركزي الأردني.

الجدول 3: عدد السكان والنمو السكاني في المملكة

2015	2014	2013	2012	2011	2010	
9531.7	8804.0	8114.0	7427.0	6993.0	6698.0	عدد السكان
%8	%9	%9	%6	%4	%3	معدل النمو

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة

الشكل 2: معدل النمو السكاني في المملكة



2.3 المؤشرات الاقتصادية في المملكة¹

ما زال الوضع الذي تعاني منه دول المنطقة من عدم الاستقرار والإغلاق الكلي أو الجزئي للحدود ومنها حدود لأسواق هامة لمنتجات المملكة إلى تراجع في أداء العديد من المؤشرات الاقتصادية بما فيها مؤشرات القطاع الخارجي، كالصادرات الوطنية، والدخل السياحي، والاستثمار الأجنبي المباشر الأمر الذي أسهم في تباطؤ النمو الاقتصادي إلى نحو 2.4% في عام 2015، مقابل 3.1% خلال عام 2014. وقد جاء النمو المتحقق خلال عام 2015 مدفوعاً بنمو معظم القطاعات الاقتصادية. لاسيما خدمات المال والتأمين والعقارات، والنقل والتخزين والاتصالات، والصناعة الاستخراجية، والصناعة التحويلية، والزراعة، إذ ساهمت هذه القطاعات مجتمعة بمقدار 1.8 نقطة مئوية (أو ما نسبته 75%) من معدل النمو المتحقق خلال عام 2015، وهو ما يشير إلى تنوع مصادر النمو الاقتصادي في المملكة.

علاوة على ذلك سجل المستوى العام للأسعار انخفاضاً في أسعار النفط والسلع والخدمات المرتبطة بها في الأسواق العالمية، وبالتالي شهد المستوى العام للأسعار، مقاساً بالتغير النسبي في متوسط الرقم القياسي لأسعار المستهلك، انكماشاً بنسبة 0.9% خلال عام 2015 بالمقارنة مع تضخم نسبته 2.9% في عام 2014.

كما سجل عجز الموازنة العامة بعد المساعدات ارتفاعاً بمقدار 1.2 نقطة مئوية مسجلاً 3.5% كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي مقابل 2.3% خلال العام الماضي إضافة إلى تسجيل الحساب الجاري لميزان المدفوعات عجزاً بلغ 8.9% كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي، مقابل 7.3% خلال عام 2014. وفيما يتعلق بالمديونية، بشقيها الداخلي والخارجي، فقد بلغ صافي الدين العام 22,847.5 مليون دينار (85.8% من الناتج) في نهاية عام 2015، وارتفع مقداره 5.0 نقاط مئوية من الناتج. أما إجمالي الدين العام فيبلغ 24,876.5 مليون دينار (93.4% من الناتج). وقد جاء ذلك الارتفاع نتيجة لتمويل كل من عجز الموازنة العامة والقروض المكفولة لكل من شركة الكهرباء الوطنية وسلطة المياه، هذا فضلاً عن تباطؤ النمو الاقتصادي خلال عام 2015. ومن الجدير بالذكر أن مديونية شركة الكهرباء الوطنية وسلطة المياه سجلت ما قيمته 6.7 مليار دينار في نهاية عام 2015.

أما على الصعيد النقدي والمصرفي فقد شهدت معظم المؤشرات النقدية تطوراً إيجابياً في أداؤها في عام 2015، وفي مقدمتها الاحتياطيات الأجنبية للبنك المركزي التي حافظت على مستويات مريحة بلغت نحو 14.2 مليار دولار، وانخفاض معدل الدورة ليعكس تحسن الطلب على الدينار الأردني كعملة ادخارية مقابل العملات الأجنبية الرئيسية الأخرى. وفيما يتعلق بنشاط البنوك المرخصة، سجل الرصيد القائم للتسهيلات الإئتمانية ارتفاعاً نسبته 9.5% ليصل إلى 21,103.5 مليون دينار في نهاية عام 2015. كما سجل إجمالي الودائع لدى البنوك المرخصة ارتفاعاً نسبته 7.7% في نهاية عام 2015 ليصل إلى 32,598.5 مليون دينار. وقد جاء التحسن في الودائع نتيجة لارتفاع الودائع بالدينار بمقدار 2,001.4 مليون دينار (8.3%) وارتفاع الودائع بالعملات الأجنبية بمقدار 336.1 مليون دينار (5.4%).

¹ المصدر: البنك المركزي الأردني

بالإضافة الى ذلك فقد سجلت العديد من مؤشرات القطاع الخارجي تراجعاً في أداؤها خلال عام 2015 جراء تعمق حالة عدم الاستقرار في المنطقة والإغلاق شبه التام للحدود مع كل من سوريا والعراق، إلا أن انخفاض أسعار النفط في الأسواق العالمية ساهم في انخفاض فاتورة مستوردات المملكة من الطاقة بشكل ملموس، حيث انخفضت بنسبة 40.6%، والتي أسهمت بدورها بتراجع إجمالي المستوردات وعجز الميزان التجاري بنسبة 11.4% و 14.0%، على التوالي.

في حين ارتفع عجز الحساب الجاري بعد المساعدات ليصل إلى 2,365.6 مليون دينار (8.9% من الناتج) خلال عام 2015، بالمقارنة مع عجز بلغ 1,851.7 مليون دينار (7.3% من الناتج) خلال عام 2014. ويعود هذا التراجع بشكل رئيس إلى تراجع الصادرات الكلية بنسبة 6.6%، وتراجع الفائض في حساب الخدمات بنسبة 27.7%، حيث انخفض الدخل السياحي بنسبة 7.1%، كما تراجع الفائض في حساب التحويلات الجارية نتيجة انخفاض المساعدات الخارجية.

كما أسفرت المعاملات الرأسمالية والمالية عن صافي تدفق للداخل بلغ 1,593.7 مليون دينار خلال عام 2015، مقابل 909.0 مليون دينار خلال عام 2014، وذلك نتيجة لارتفاع صافي التزامات المملكة نحو العالم الخارجي، حيث سجل الاستثمار الأجنبي المباشر صافي تدفق للداخل مقداره 904.4 مليون دينار، كما سجلت استثمارات الحافظة تدفقاً للداخل بلغ 918.4 مليون دينار، وذلك بسبب قيام المملكة بإصدار ما قيمته 2.0 مليار دولار سندات اليوروبونز السيادية في الأسواق العالمية، كما ارتفعت مسحوبات القروض للبنك المركزي نتيجة لاستخدام تسهيلات صندوق النقد الدولي والعربي بمقدار 543.3 مليون دينار.

هذا وقد أظهر وضع الاستثمار الدولي في نهاية عام 2015 ارتفاعاً في صافي التزامات المملكة نحو الخارج لتصل إلى 24,357.5 مليون دينار، مقارنة مع 22,578.8 مليون دينار في نهاية عام 2014، نتيجة ارتفاع رصيد الأصول والخصوم المالية الخارجية لكافة القطاعات الاقتصادية المقيمة في المملكة لتبلغ 18,657.9 مليون دينار و 43,015.5 مليون دينار خلال عام 2015، على التوالي.

الجدول 4: المؤشرات الاقتصادية الرئيسية 2011-2015 بالمليون دينار

2015	2014	2013	2012	2011	
9,532	8,804	8,114	7,427	6,993	عدد السكان (بالمليون نسمة)
13.0	11.9	12.6	12.2	12.9	معدل البطالة
الإنتاج والأسعار					
26,289.6	25,141.2	23,611.2	21,690.0	20,288.8	الناتج القومي الإجمالي بأسعار السوق الجارية
26,637.4	25,437.1	23,851.6	21,965.5	20,476.6	الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق الجارية
2.4	3.1	2.8	2.7	2.6	معدل النمو في الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق الثابتة (%)
30,234.7	30,302.1	28,424.5	24,774.9	23,743.5	إجمالي الدخل القومي المتاح بالأسعار الجارية
-2.4	3.1	8.6	-0.2	4.7	معدل النمو في إجمالي الدخل القومي المتاح بالأسعار الثابتة (%)
-0.9	2.9	4.8	4.5	4.2	التغير في الرقم القياسي لأسعار المستهلك (%)
2.3	3.4	5.6	4.5	6.4	التغير في مخفض الناتج المحلي الإجمالي (%)

2015	2014	2013	2012	2011	
النقد والبنوك					
1.410	1.410	1.410	1.410	1.410	معدل سعر صرف الدينار مقابل الدولار الاميركي (دولار/دينار)
31,605.5	29,240.4	27,363.4	24,945.2	24,118.9	عرض النقد (ع2)
8,137.3	7,932.3	6,923.4	6,665.5	9,370.1	صافي الموجودات الأجنبية للجهاز المصرفي
23,468.2	21,308.1	20,440.0	18,279.7	14,748.8	صافي الموجودات المحلية للجهاز المصرفي
11,386.4	10,473.9	10,494.8	9,461.3	6,701.4	صافي الديون على الحكومة
18,704.5	17,852.8	17,222.5	15,953.6	14,925.0	الديون على القطاع الخاص (مقيم)
-6,622.7	-7,018.5	-7,277.3	-7,135.2	-6,877.6	صافي العوامل الأخرى ⁽¹⁾
26,014.5	24,013.1	21,003.0	17,711.1	19,119.1	الودائع بالدينار لدى البنوك المرخصة
6,584.0	6,247.9	6,590.2	7,258.6	5,258.8	الودائع بالعملة الأجنبية لدى البنوك المرخصة
3.75	4.25	4.50	5.00	4.50	سعر إعادة الخصم (%)
-	-	-	3.788	3.232	سعر فائدة اذونات الخزينة 6 أشهر (%)
المالية العامة					
6,796.4	7,267.6	5,758.9	5,054.2	5,413.9	إجمالي الإيرادات والمساعدات الخارجية
25.5	28.6	24.1	23.0	26.4	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
7,722.9	7,851.1	7,077.1	6,878.2	6,796	إجمالي الإنفاق
29.0	30.9	29.7	31.3	33.2	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
-926.5	-583.5	-1,318.2	-1,824.0	-1,382.7	العجز/ الوفر الكلي (على أساس الإستحقاق)
-3.5	-2.3	-5.5	-8.3	-6.8	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
13,457.0	12,525.0	11,863.0	11,648.0	8,915.0	صافي الرصيد القائم للدين العام الداخلي
50.5	49.2	49.7	53.0	43.5	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
9,390.5	8,030.1	7,234.5	4,932.4	4,486.8	الرصيد القائم للدين العام الخارجي ⁽²⁾
35.3	31.6	30.3	22.5	21.9	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
التجارة الخارجية وميزان المدفوعات					
-2,365.6	-1,851.7	-2,487.7	-3,344.9	-2,098.8	الحساب الجاري
-8.9	-7.3	-10.4	-15.2	-10.2	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
-7,249.3	-8,495.6	-8,270.1	-7,486.6	-6,261.7	الميزان التجاري (العجز -)
-27.2	-33.4	-34.7	-34.1	-30.6	النسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي (%)
5,558.3	5,953.6	5,617.9	5,599.5	5,684.5	الصادرات السلعية (فوب)
12,807.6	14,449.2	13,888.0	13,086.1	11,946.2	المستوردات السلعية (فوب) ⁽³⁾
1,286.4	1,778.9	1,209.5	1,332.3	896.0	ميزان الخدمات (صافي)
-347.8	-295.9	-240.4	-275.5	-187.8	حساب الدخل (صافي)
3,945.1	5,160.9	4,813.3	3,084.9	3,454.7	التحويلات الجارية (صافي)
1,593.7	908.9	1,811.1	3,808.9	2,298.9	الحساب الرأسمالي والمالي (صافي)، منه:
905.1	1,426.7	1,281.2	1,074.3	1,055.0	الاستثمار الأجنبي المباشر في الأردن (صافي)

المصدر: النشرة الإحصائية الشهرية-البنك المركزي الأردني.

(1): يشمل على الديون على المؤسسات العامة والديون على المؤسسات المالية وبنود صافي العوامل الأخرى كما يظهر في جدول المسح النقدي.

(2): يمثل هذا الرصيد إجمالي القروض المسحوبة مطروحا منه إجمالي التسديدات.

(3): لا تشمل على مستوردات الجهات غير المقيمة.

2.4 البيئة الاستثمارية في المملكة

قانون الاستثمار رقم 30 لسنة 2014

يعتبر قانون الاستثمار رقم 30 لسنة 2014 إطاراً تشريعياً ملائماً لجذب الإستثمارات الأجنبية وتحفيز للاستثمارات المحلية، فهو منافساً لما تضمنه من مزايا وحوافز و ضمانات لقوانين الإستثمار على مستوى الإقليم، حيث يقدم مجموعة من الحوافز والمزايا داخل وخارج المناطق التنموية والمناطق الحرة، كما ضمن القانون مجموعة من الاحكام العامة مثل ضمانات الاستثمار الاجنبي (إدخال وإخراج رأس المال، ادارة الاستثمار، التحويلات)، عدم جواز نزع ملكية الاستثمار. تسوية نزاعات الاستثمار، اتفاقيات حماية وتشجيع الاستثمار المتبادلة بين المملكة والدول الأخرى.

وفيما يلي أهم المزايا والحوافز التي يقدمها قانون الإستثمار للمشاريع الإستثمارية:

❖ الحوافز والمزايا خارج المناطق التنموية والمناطق الحرة

- إعفاء مدخلات انتاج القطاع الصناعي والحرفي من الرسوم الجمركية
- رد الضريبة العامة على المبيعات على مدخلات الانتاج للقطاع الصناعي والحرفي خلال (30) يوم
- إعفاء مستلزمات الإنتاج والموجودات الثابتة للقطاع الصناعي والحرفي من الرسوم الجمركية وتخفيض بنسبة (الصفر) على الضريبة العامة على المبيعات
- إعفاء الموجودات الثابتة للقطاع الصناعي والحرفي من الرسوم الجمركية وتخفيض بنسبة (الصفر) على الضريبة العامة على المبيعات
- رد للضريبة العامة على المبيعات على الخدمات اللازمة لممارسة النشاط الاقتصادي خلال (30) يوم
- تتمتع السلع اللازمة للأنشطة الاقتصادية المذكورة تالياً بالإعفاء من الرسوم الجمركية وتخضع للضريبة العامة على المبيعات بنسبة (الصفر):
- الزراعة والثروة الحيوانية، المستشفيات والمراكز الطبية المتخصصة، المنشآت الفندقية والسياحية، مدن التسلية والترفيه السياحي، مراكز الاتصال، مراكز البحث العلمي والمختبرات العلمية، الإنتاج الفني والاعلامي، مراكز المؤتمرات والمعارض، نقل و/أو توزيع و/أو استخراج المياه والغاز والمشتقات النفطية، النقل الجوي والنقل البحري والسكك الحديدية

❖ الحوافز والمزايا داخل المناطق التنموية والمناطق الحرة

- %5 ضريبة دخل على الدخل المتأتي من النشاط الاقتصادي داخل المنطة التنموية
- %5 ضريبة دخل على الدخل المتأتي من النشاط الاقتصادي في القطاع الصناعي
- الإعفاءات الضريبية الممنوحة في المملكة على الصادرات من السلع والخدمات

- تخفيض على ضريبة المبيعات بنسبة (الصفر) على السلع والخدمات التي تستخدمها المؤسسة لغايات ممارسة نشاطها داخل المنطقة التنموية
- %7 ضريبة مبيعات على خدمات محددة مقدمة من شركة مسجلة في المنطقة عند استهلاكها داخل المنطقة.
- إعفاءات من الرسوم الجمركية باستثناء عدد محدد من السلع

نظام تخفيض ضريبة الدخل في المناطق الأقل نمواً رقم (44) لسنة 2016

- تم إقرار نظام تخفيض ضريبة الدخل في المناطق الأقل نمواً رقم (44) لسنة 2016 والذي يهدف إلى إيجاد بيئة جاذبة للاستثمار تسهم في تعزيز التنمية الاقتصادية في من خلال تخفيض ضريبة الدخل خارج المناطق التنموية في المناطق الأقل نمواً في المملكة والذي تم فيه حديد المناطق التي تتمتع بهذا التخفيض وأسسها ومعاييرها ومدته إضافة إلى تحديد الأنشطة المستثناة من هذا التخفيض
- وبموجب أحكام المادتين الرابعة والخامسة من النظام تم تصنيف المناطق الأقل نمواً في المملكة والتي تتمتع بالتخفيض من ضريبة الدخل إلى أربع فئات تتمتع كل فئة منها بنسبة تخفيض على ضريبة الدخل المستحقة على الأنشطة لمدة (عشرين سنة):
 - الفئة (أ): وتشمل لواء الأغوار الشمالية ولواء ديرعلا ولواء الشونة الجنوبية ولواء الأغوار الجنوبية ولواء الرويشد ولواء البادية الشمالية ولواء البادية الشمالية الغربية وقضاء الأزرق ولواء الجيزة باستثناء حدود بلدية الجيزة الجديدة ولواء الموقر باستثناء حدود بلدية الموقر ومحافظة العقبة باستثناء منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وتكون نسبة التخفيض لهذه الفئة 100 %
 - الفئة (ب): وتشمل محافظة معان ومحافظة الطفيلة ومحافظة الكرك ومحافظة عجلون، وتكون نسبة التخفيض لهذه الفئة 80%
 - الفئة (ج): وتشمل محافظة جرش ومحافظة المفرق ومحافظة اربد باستثناء حدود بلدية اربد الكبرى، وتكون نسبة التخفيض لهذه الفئة 60%
 - الفئة (د): وتشمل محافظة مادبا ومحافظة البلقاء ومحافظة العاصمة باستثناء أمانة عمان الكبرى ومحافظة الزرقاء باستثناء حدود بلدية الزرقاء وحدود بلدية الرصيفة، وتكون نسبة التخفيض لهذه الفئة 40%

الإتفاقيات التجارية والحرّة

- من أهم هذه الإتفاقيات:
- انضمام الأردن إلى منظمة التجارة العالمية عام 2000، والذي أدى إلى فتح أسواق (150) دولة أمام الصادرات الأردنية من السلع والخدمات ووفر فرص جديدة للنفوذ إلى أسواق الدول الأخرى ضمن بيئة واضحة وشفافة من الإجراءات والقوانين والأنظمة
 - مجموعة الإتفاقيات التجارية الإقليمية مثل إتفاق الشراكة الأردنية مع الاتحاد الأوروبي، وإتفاقية أغادير، وإتفاقية التجارة العربية الحرة، وإتفاقية التجارة الحرة بين الأردن ودول رابطة التجارة الحرة الأوروبية، واعتماد نظام قواعد المنشأ

الأورومتوسطي بما فيه قرار تبسيط قواعد المنشأ بين الأردن والاتحاد الأوروبي الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 2016/7/19 ولغاية 2026/12/31

- مجموعة من الإتفاقيات التجارية الثنائية مع العديد من الدول مثل إتفاقية التجارة الحرة بين الأردن والولايات المتحدة، و المناطق الصناعية المؤهلة، وإتفاقية الأردن وسنغافورة للتجارة الحرة، وإتفاقية التجارة الحرة مع تركيا، وإتفاقية للتجارة الحرة مع كندا، وغيرها من الإتفاقيات
- توقيع أكثر من 35 إتفاقية مع الدول العربية والأجنبية لمنع الإزدواج الضريبي بين الأردن وتلك الدول حماية لحقوق المستثمرين
- توقيع "إتفاقية تشجيع وحماية الاستثمارات وانتقال رؤوس الأموال بين الدول العربية" عام 2000 مع 11 دولة عربية الأعضاء في مجلس الوحدة الاقتصادية العربية بهدف تهيئة البيئة المناسبة لإقامة الاستثمارات والتعاون الاقتصادي بين المستثمرين في الدول العربية وبالتالي دفع وتحفيز أنشطة الاستثمارات فيها من خلال تقديم التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات العربية

تقرير التنمية البشرية لعام 2015

ترجع ترتيب المملكة في تقرير التنمية البشرية لعام 2015 الصادر عن برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ب 3 مراكز واحتل المرتبة 80 بينما كان يحتل المرتبة 77 في تقرير التنمية البشرية لعام 2014، علماً بأن درجة المملكة على المؤشر قد تحسنت بشكل طفيف جداً.

تقرير التنافسية العالمي

تحسن ترتيب المملكة في تقرير التنافسية العالمي 2017/2016 ليففز نقطة واحدة، وليحقق المرتبة 63 من 138 دولة في تقرير التنافسية العالمي 2017/2016، بدلاً من المرتبة 64 من 140 دولة في تقرير العام الماضي (2016/2015)، وهو تحسن غير ملموس خصوصاً بسبب انخفاض عدد الدول المشاركة في التقرير في هذا العام. كما احتلت المملكة المركز السادس عربياً بعد كل من الإمارات العربية المتحدة، وقطر، والمملكة العربية السعودية والكويت والبحرين والتي حلت في المراتب: 16 و 18، و 29، و 34، و 39، على التوالي.

تقرير ممارسة الأعمال

أما في تقرير ممارسة الأعمال الصادر عن مجموعة البنك الدولي فلا زالت المملكة تروح مكانها باحتلالها المرتبة 118 في تقرير العام 2017 متقدماً بمرتبة واحدة عن تقرير العام 2016 والذي احتلت فيه المرتبة 119، وسط تباين في أداء المؤشرات الفرعية المختلفة. وقد احتلت المملكة المركز التاسع عربياً في حين جاءت الإمارات العربية المتحدة الأولى عربياً إذ جاءت في المرتبة 26، تليها البحرين 63، ثم سلطنة عمان 66.

2.5 البيئة الاقتصادية في الأجل القصير والمتوسط

يشير تحليل المخاطر الذي تقوم به BMI إلى إن مخاطر الأردن السياسية والاقتصادية في الأجل القصير والمتوسط هي أفضل من المتوسط العام للعالم والشرق الأوسط، كما جاءت مخاطر الدولة والمخاطر التشغيلية ضمن مستويات مقبولة، كما تشير توقعات المؤسسات الدولية إلى تحقيق معدلات نمو مقبولة في المؤشرات الاقتصادية والتجارة الخارجية باستثناء الزيادة المستمرة في المديونية الداخلية والخارجية.

الجدول 5: تقييم درجة المخاطر قصيرة وطويلة الأجل

مخاطر الدولة	المخاطر التشغيلية	المدى الطويل		المدى القصير		
		اقتصادي	سياسي	اقتصادي	سياسي	
55.4	58.7	46.2	66.6	39.2	63.1	الأردن
56.1	55.9	56.9	58.4	49.4	60.2	تركيا
47.5	42.9	48.7	52.4	45.0	53.3	مصر
49.5	44.2	53.5	55.4	54.0	45.8	لبنان
34.3	32.5	36.5	32.2	38.1	33.1	الضفة الغربية وعزة
26.1	29.3	23.6	22.4	24.4	22.9	سوريا
48.3	46.6	48.7	51.2	46.9	49.4	متوسط المنطقة
54.6	49.8	51.9	61.3	50.7	64.1	متوسط العالم

المصدر: الاقتصاد ومخاطر الدولة، IHS، 15/9/2016

الجدول 6: أهم المؤشرات الاقتصادية الرئيسية 2016-2020

2020	2019	2018	2017	2016	المؤشر
3.1	3.2	2.8	2.7	2.6	معدل النمو في الناتج المحلي الإجمالي
50.9	47.8	44.8	42.1	39.6	الناتج المحلي الإجمالي (بالبليون دولار أمريكي)
11.0	10.7	10.4	10.1	9.8	عدد السكان (بالمليون)
3.2	4.0	3.3	1.8	0.7-	الرقم القياسي لأسعار المستهلك (% تغير)
9.6	8.8	8.2	7.6	7.3	الصادرات (بالبليون دولار أمريكي)
22.8	21.3	20.1	19.2	18.3	الواردات (بالبليون دولار أمريكي)
1.7	1.6	1.6	1.5	1.5	الاستثمار الأجنبي المباشر، صافي (بالبليون دولار أمريكي)
3.3	3.4	3.6	3.7	3.7	الاستثمار الأجنبي المباشر، صافي (% إجمالي الناتج المحلي)
17.7	16.8	15.7	14.9	13.9	احتياطي النقد الأجنبي (بالبليون دولار أمريكي)
36.0	33.7	30.7	27.8	24.4	مجموع الدين الخارجي (بالبليون دولار أمريكي)
70.6	70.4	68.6	66.0	61.6	مجموع الدين الخارجي (% إجمالي الناتج المحلي)
147.8	147.5	143.6	138.3	127.3	مجموع الدين الخارجي (% من كسب العملات الأجنبية)

المصدر: الاقتصاد ومخاطر الدولة، IHS، 15/9/2016

3. دراسة السوق

3.1 وصف المشروع

المشروع هو عبارة عن إنشاء سوق تراثي سياحي في منطقة البحر الميت، حيث يقوم المشروع على إقامة سوق تراثي مجهز من ناحية البنية التحتية وكافة الخدمات اللازمة لعمل السوق، بالإضافة إلى تجهيز السوق على شكل محلات تجارية بحيث يتم تأجير هذه المحلات للراغبين بالإستثمار في السوق.

ويستهدف السوق زوار المنطقة من داخل الأردن وخارجه، وتعرض المحلات التجارية الموجودة فيه البضائع المحلية والمنتجات التي تعكس تراث المنطقة، بالإضافة إلى الأزياء التراثية والمطرزات والمنسوجات والحرف والأشغال اليدوية والتذكارات والتحف وغيرها من البضائع المختلفة، كما يمكن مشاركة الحرفيين والأسر المنتجة من داخل المنطقة في السوق، حيث يمكن للزائر التجول في السوق والتبضع من المنتجات المعروضة ومن ثم الاستراحة في أحد المطاعم أو المقاهي الموجودة فيه.

كما يتضمن المشروع وجود مبنى لإدارة السوق يتضمن وجود فريق عمل يتولى عملية إدارة السوق ومعالجة أي أمور قد تحدث مع المستثمرين/ المستأجرين والزوار.

3.2 وصف الخدمات المتوقعة

تتقسم الخدمات المتوقعة للمشروع إلى خدمات مقدمة للمستثمرين/ المستأجرين في السوق وخدمات لزوار السوق، حيث تشمل الخدمات المقدمة للمستثمرين/ المستأجرين على ما يلي:

- توفير البنية التحتية لإقامة المحلات والمطاعم والمقاهي.
- تجهيز المباني بكافة الخدمات اللازمة للتشغيل من ماء وكهرباء .. إلخ.
- توفير خدمات الأمن والحماية.

وتشتمل الخدمات المقدمة لزوار السوق على ما يلي:

- خدمة إصطفاف السيارات.
- الخدمات العامة.

3.3 تحليل السوق

يتأثر الطلب على مشروع سوق التراث السياحي بالعوامل التالية:

- تدفق السياح من خارج الأردن
- عدد زوار منطقة البحر الميت من داخل الأردن
- درجة الاستقرار الأمني والسياسي في الأردن
- درجة النمو الاقتصادي وزيادة الدخل
- الموسمية حيث يزداد في أشهر الصيف وأيام العطل والإجازات والمناسبات الدينية والاجتماعية

منطقة البحر الميت

يعتبر البحر الميت من الأماكن السياحية المشهورة لقضاء الأوقات والاستجمام كذلك يعد من الأماكن المستهدفة لغايات علاجية، حيث تحتوي مياه البحر الميت على العديد من المركبات العلاجية التي تشفي العديد من الأمراض، كما تتركز في مياه البحر الميت نسب عالية من البوتاسيوم والمغنيسيوم وأملاح الكلوريد والبروميد وغيرها من المعادن، بالإضافة إلى طين البحر الميت المليء بالفوائد الصحية والذي يدخل في تركيب العديد من كريمات التجميل.

يتميز طقس البحر الميت بشدة حرارته في فصل الصيف وبرد في جوه في فصل الشتاء. تتواجد في منطقة البحر الميت العديد من الاستراحات والشواطئ الشعبية والمطاعم والفنادق، حيث تتضمن المنطقة ما يلي:

• شاطئ عمان السياحي:

يتبع شاطئ عمان السياحي لأمانة عمان الكبرى والتي بدورها تشرف على الشاطئ الذي أنشئ بالشراكة مع القطاع الخاص، ويتوفر في الشاطئ المرافق الصحية والترفيهية والتي تتضمن أحواض للسباحة وغرف خاصة لتبديل الملابس وأماكن للتنزه وعمل الحفلات كما يتضمن الشاطئ ملعب لكرة القدم وملعب لكرة السلة والطائرة، وملاعب أطفال، وأكشاك عدد (12) وكافيتيريا ودورات مياه عامة ومبنى إدارة، كذلك تتوفر فيه نوافير المياه الجميلة والمقاعد، بالإضافة إلى توفر مواقف للسيارات تتسع لـ (300) سيارة، ومساحات خضراء بمساحة (20,000) م² مشجرة بأنواع مناسبة لبيئة البحر الميت، كما تتوفر دوشات (مياه حلوة) موزعة على كامل الشاطئ، وتراسات وممرات مبلطة، ومظلات وعناصر إنارة، كما تم تركيب ألعاب أطفال، وتم تخصيص موقع لعمل رصيف لغايات تشجيع الألعاب المائية (قوارب، جدافات... الخ)، وممرات لذوي الاحتياجات الخاصة.

• مياه البحر الساخنة:

تعد من أكثر أماكن البحر الميت جاذبية فهي غنية بأملاح كلوريد المغنيسيوم والصوديوم والبوتاسيوم وغيرها من المعادن، حيث يستمتع السياح فيها من خلال العموم على ظهورهم كي تتغلغل المعادن في أجسادهم.

• الفنادق والمنتجعات:

اهتمت الدولة بشاطئ البحر الميت حيث سهلت إنشاء سلسلة من الفنادق العالمية الراقية والاستراحات والمنشآت العلاجية.

كذلك يوجد في المنطقة العديد من القاعات المتخصصة لعقد اللقاءات والمؤتمرات والاجتماعات المجهزة بكل الوسائل والمرافق والخدمات الضرورية لنجاح أي لقاء أو مؤتمر أياً كان مستواه. ولهذا عقدت في قاعات الفنادق الموجودة العديد من المؤتمرات واللقاءات الدولية والعربية والمحلية، لذلك ذاعت شهرته واكتسب سمعة عالمية كبيئة نموذجية لعقد اللقاءات بسبب ما يتوفر فيه من فنادق واستراحات عالية المستوى وخدمات فائقة الجودة.

زوار البحر الميت

لا يوجد إحصائيات لدى الجهات الرسمية في الأردن تحدد عدد زوار منطقة البحر الميت بشكل عام، وربما يعود ذلك لصعوبة إحصاء زوار هذه المنطقة حيث يزور البحر الميت العديد من الأشخاص دون إقامة ودون استخدام المرافق السياحية والشواطئ المغلقة، لذلك فقد أجرى فريق العمل لهذه الدراسة مسح لاستطلاع آراء الأشخاص في الأردن حول السياحة في منطقة البحر الميت، حيث شمل المسح 972 شخص وجرى في عدة محافظات من المملكة شملت كل من محافظة العاصمة والزرقاء ومادبا واريد والبلقاء وجرش. حيث سيساهم هذا المسح بتزويدنا ببعض المؤشرات الحقيقية التي تعكس آراء الأشخاص عن السياحة في منطقة البحر الميت.

وحسب نتائج المسح فقد بلغت نسبة الأشخاص الذين يقومون بزيارة البحر الميت للسياحة 51% من مجموع المستجيبين خلال فترة سبع سنوات مضت، وبلغ معدل عدد المرات التي يقوم بها الشخص بزيارة البحر الميت مع العائلة 2.78 مرة في السنة.

وهناك بعض الإحصائيات المتوفرة لدى الجهات الرسمية عن عدد زوار بعض الأماكن السياحية في البحر الميت والتي تشمل ما يلي:

زوار فنادق ومنتجعات البحر الميت:

تتضمن منطقة البحر الميت وجود العديد من الفنادق والمنتجعات السياحية التي يرتادها الزوار المحليون والسياح الأجانب والعرب، ويعد معرفة عدد زوار هذه الفنادق والمنتجعات مؤشر رئيسي لقياس مدى توافد السياح من كافة المناطق إلى منطقة البحر الميت، حيث يشير الجدول التالي إلى عدد نزلاء فنادق البحر الميت خلال عام 2015، حيث بلغ مجموع نزلاء فنادق البحر الميت 243,502 نزيل لعام 2015 ومن كافة دول العالم بالإضافة إلى النزلاء من الأردن والذي بلغ 119,431 نزيل أي بنسبة 49%.

الجدول 7: عدد الليالي وعدد نزلاء الفنادق حسب الموقع ومجموعة الدول لعام 2015

المنطقة	البحر الميت	
الدول الإفريقية	عدد الليالي	4,957
	عدد النزلاء	3,321
الدول الأمريكية	عدد الليالي	29,878
	عدد النزلاء	21,491
الدول العربية	عدد الليالي	72,146
	عدد النزلاء	38,562
دول آسيا والباسيفيك	عدد الليالي	26,178
	عدد النزلاء	17,882

المنطقة	البحر الميت	
الدول الأوروبية	عدد الليالي	74,231
	عدد النزلاء	42,815
أردني	عدد الليالي	210,536
	عدد النزلاء	119,431
المجموع	عدد الليالي	417,926
	عدد النزلاء	243,502

المصدر: وزارة السياحة والآثار

زوار شاطئ عمان السياحي:

تم التواصل مع إدارة شاطئ عمان السياحي من أجل الحصول على تقدير لعدد زوار الشاطئ، حيث قدرت إدارة شاطئ عمان السياحي أن عدد الزوار السنوي للشاطئ يتراوح ما بين 200,000 إلى 250,000 شخص.

زوار بانوراما البحر الميت:

تجدر الإشارة إلى أن بانوراما البحر الميت هو مجمع يتضمن مباني تبلغ مساحتها 2,764 م² مكوّنة من متحف البحر الميت وقاعة مؤتمرات ودكان الطبيعة ومدجج خارجي ومطعم تبلغ مساحته 245 م² ويتسع لـ 152 شخص، ويعتبر هذا المجمع نقطة جذب سياحي في المنطقة.

ويشير الجدول التالي إلى عدد زوار بانوراما البحر الميت للأعوام 2014 - 2015 حسب جنسية الزائر وحسب أشهر السنة، حيث بلغ عدد زوار بانوراما البحر الميت 28,400 لعام 2015، منهم 13,598 زائر أجنبي و 14,802 ألف زائر أردني. كما يشير الجدول إلى التغيير النسبي في عدد الزوار حيث نلاحظ أن عدد الزوار قد انخفض عن عام 2014 بنسبة 19.2% وكان عدد الزوار آنذاك 35,150 زائر.

الجدول 8: عدد زوار بانوراما البحر الميت للأعوام 2014 - 2015

الشهر	2014			2015			التغيير النسبي 14/15		
	أجنبي	أردني	المجموع	أجنبي	أردني	المجموع	أجنبي	أردني	المجموع
كانون ثاني	1,265	1,535	2,800	1,429	1,371	2,800	13.0%	-10.7%	0.0%
شباط	1,218	1,682	2,900	450	500	950	-63.1%	-70.3%	-67.2%
آذار	1,389	1,311	2,700	1,113	1,737	2,850	-19.9%	32.5%	5.6%
نيسان	2,289	1,911	4,200	970	1,930	2,900	-57.6%	1.0%	-31.0%
أيار	2,553	1,347	3,900	1,678	1,522	3,200	-34.3%	13.0%	-17.9%
حزيران	1,370	1,080	2,450	1,552	948	2,500	13.3%	-12.2%	2.0%

التغير النسبي 14/15			2015			2014			الشهر
المجموع	أردني	أجنبي	المجموع	أردني	أجنبي	المجموع	أردني	أجنبي	
-81.0%	-77.1%	-82.7%	600	227	373	3,150	990	2,160	تموز
34.5%	94.8%	-1.7%	3,900	2,117	1,783	2,900	1,087	1,813	آب
-10.2%	10.1%	-22.6%	2,200	1,021	1,179	2,450	927	1,523	أيلول
7.1%	5.7%	9.2%	3,000	1,715	1,285	2,800	1,623	1,177	تشرين أول
-47.1%	-43.5%	-50.3%	1,800	912	888	3,400	1,615	1,785	تشرين ثاني
13.3%	-12.3%	53.2%	1,700	802	898	1,500	914	586	كانون أول
-19.2%	-7.6%	-28.9%	28,400	14,802	13,598	35,150	16,022	19,128	المجموع

المصدر: وزارة السياحة والآثار

زوار المغطس:

يعتبر المغطس من أهم أماكن السياحة الدينية في الأردن وهو مقصد الحجاج المسيحي في شهر كانون الثاني من كل عام ونظراً لتوفر أماكن محدودة للإقامة في موقع المغطس فإن زوار هذا الموقع يقصدون فنادق ومنتجعات البحر الميت للإقامة فيها لأنه المكان الأقرب للموقع، لذلك لا بد من الإشارة إلى عدد زوار هذا الموقع لما له من تأثير على عدد زوار البحر الميت.

يشير الجدول التالي إلى عدد زوار موقع المغطس خلال عامي 2014 - 2015 بالإضافة إلى التغير النسبي بين العامين حيث بلغ عدد الزوار 65,990 زائر في عام 2015، كان عدد الأجانب منهم 56,886 زائر أما عدد الأردنيين فقد بلغ 9,104 زائر، وقد انخفض عدد زوار عام 2015 عن عام 2014 بنسبة 27.9%.

الجدول 9: عدد زوار المغطس 2014 - 2015

التغير النسبي 14/15			2015			2014			الشهر
المجموع	أردني	أجنبي	المجموع	أردني	أجنبي	المجموع	أردني	أجنبي	
-8.7%	-46.7%	2.0%	5,037	646	4,391	5,515	1,211	4,304	كانون ثاني
-37.6%	-40.1%	-37.1%	3,752	547	3,205	6,010	913	5,097	شباط
-41.3%	-14.2%	-44.1%	6,056	844	5,212	10,315	984	9,331	آذار
-40.9%	5.7%	-45.0%	7,550	1,086	6,464	12,779	1,027	11,752	نيسان
-39.4%	-19.4%	-41.6%	6,615	851	5,764	10,924	1,056	9,868	آيار
-42.5%	-58.1%	-39.3%	3,903	485	3,418	6,790	1,157	5,633	حزيران
-9.1%	-3.8%	-10.5%	4,151	902	3,249	4,567	938	3,629	تموز
-29.4%	-27.8%	-29.8%	4,248	872	3,376	6,017	1,207	4,810	آب
-10.5%	-6.7%	-11.0%	5,796	789	5,007	6,474	846	5,628	أيلول

الشهر	2014			2015			التغير النسبي 14/15		
	أجنبي	أردني	المجموع	أجنبي	أردني	المجموع	أجنبي	أردني	المجموع
تشرين أول	9,870	957	10,827	7,542	767	8,309	-23.6%	-19.9%	-23.3%
تشرين ثاني	6,526	573	7,099	5,549	603	6,152	-15.0%	5.2%	-13.3%
كانون أول	3,719	519	4,238	3,709	712	4,421	-0.3%	37.2%	4.3%
المجموع	80,167	11,388	91,555	56,886	9,104	65,990	-29.0%	-20.1%	-27.9%

المصدر: وزارة السياحة والآثار

زوار السياحة الترفيهية في البحر الميت:

تشتمل السياحة الترفيهية في البحر الميت على زوار اليوم الواحد للمنطقة والذين لا يستخدمون المرافق السياحية والشواطئ المغلقة، وقد أظهرت نتيجة المسح الميداني الذي أجري أن 51% من الأردنيين قد قاموا بزيارة البحر الميت خلال السبع سنوات الماضية بمعدل زيارة بلغ 2.78 مرة للشخص الواحد في السنة، وحسب التعداد العام للسكان لعام 2015 فقد بلغ عدد الأردنيين 6,613,587 نسمة، وبالتالي فإن نسبة الـ 51% منهم تشكل 3,372,929 شخص، وبالقسمة على 7 سنوات ينتج أن عدد الزوار خلال السنة الواحدة يبلغ 481,847 شخص، وحسب معدل الزيارة للشخص الواحد فإن عدد الزوار الكلي التقديري للبحر الميت يبلغ 1,339,534 مليون زائر خلال العام الواحد.

ويبين الجدول التالي عدد الزوار الفعلي للأماكن السياحية في البحر الميت خلال عام 2015 بالإضافة إلى الأعداد التقديرية لزوار السياحة الترفيهية.

الجدول 10: ملخص عدد زوار الأماكن السياحية في البحر الميت وتقديرات السياحة الترفيهية

عدد الزوار	الأماكن السياحية
243,000	الفنادق والمنتجعات
250,000	شاطئ عمان السياحي
28,000	بانوراما البحر الميت
66,000	المغطس
752,534	السياحة الترفيهية*
1,339,534	المجموع

المصدر: وزارة السياحة والآثار، إدارة شاطئ عمان السياحي

* تقديرات فريق الدراسة (من خلال طرح عدد زوار الأماكن السياحية من المجموع التقديري للزوار)

وبالعودة إلى المسح الذي أجري لهذه الدراسة فإننا نشير إلى النتائج التالية:

نسبة الإنفاق في البحر الميت من قبل الزوار

فيما يتعلق بقيمة الإنفاق في المنطقة فقد تضمن المسح سؤال المستجيبين عن قيمة الإنفاق التي يقومون بدفعها عند زيارة البحر الميت في حالة كانت الزيارة مع إقامة أو بدون إقامة، حيث بلغت قيمة متوسط الإنفاق مع إقامة للشخص الواحد

69.1 دينار أردني، بينما بلغت قيمة متوسط الإنفاق مع إقامة للعائلة 238 دينار أردني. أما قيمة متوسط الإنفاق للشخص الواحد بدون إقامة فقد بلغت 17.6 دينار أردني وبلغت قيمة متوسط الإنفاق للعائلة بدون إقامة 72 دينار أردني.

إحتمالية زيارة السوق التراثي السياحي

تضمن المسح سؤال الأشخاص المستجيبين عن إحتتمالية زيارتهم للسوق التراثي السياحي الذي يحتوي على المحلات التي تعرض البضائع المتنوعة والمطاعم والمقاهي في حالة إقامة مثل هذا السوق في المنطقة، حيث أشار 34% منهم إلى أن إحتتمالية زيارتهم لهذا السوق مرتفعة جداً، وأشار 38% منهم إلى أن إحتتمالية زيارتهم مرتفعة. بينما أشار 18% منهم إلى أن إحتتمالية زيارة السوق منخفضة، وأشار 9% إلى أنهم لا يرغبون بزيارة السوق وهي نسبة منخفضة، وهذا يعطي مؤشر واضح برغبة الأشخاص الذين يزورون المنطقة بزيارة مثل هذا السوق.

وبالنسبة للأنشطة السياحية التي يقوم بها زوار المنطقة فقد أشار 55% من مجموع الأشخاص الذين يزورون المنطقة إلى قيامهم بزيارة المطاعم السياحية الموجودة في البحر الميت، بالإضافة إلى قيامهم بزيارة سمارة مول والتسوق فيه.

3.4 تحليل العرض

لا يوجد في منطقة البحر الميت حالياً سوق تراثي سياحي مشابه لفكرة المشروع المقدم في هذه الدراسة، ولكن تتوفر في المنطقة العديد من المحلات والمطاعم التي تقدم خدماتها للزوار بشكل متفرق وليس ضمن سوق، وتتضمن هذه الجهات ما يلي:

سمارة مول

يوجد سمارة مول في منطقة البحر الميت وهو وجهة التسوق الوحيدة في المنطقة، وتبلغ مساحته 5000 م² ويتضمن مجموعة من المحلات والمطاعم المتنوعة التي يبلغ عددها 14 محل، حيث تشمل المطاعم زعتر وزيت، وروفرز ريترن، وباستيش، وزيتونة، وجافا يو، وجوس بانغ بانغ، وكاندي بوكس، وبافلو وينغز آند رينغز، والمحيط، بالإضافة إلى المحلات التي تعرض المنتجات المحلية وتشمل وريجينا وهدايا الأراضي المقدسة وكنوز البحر الميت.

تقدر تكلفة إيجار المحل في المول بحوالي 250 دينار أردني للمتر الواحد.

الفنادق والمنتجعات

كما ذكر سابقاً تتوفر في منطقة البحر الميت العديد من المنتجعات السياحية والفنادق المصنفة إلى أربع نجوم وخمس نجوم والتي تشمل ما يلي:

فنادق أربع نجوم

- فندق البحر الميت العلاجي
- فندق ومنتجع رمادا البحر الميت

فنادق الخمس نجوم

- منتجع هوليدي إن البحر الميت
- منتجع كراون بلازا البحر الميت
- منتجع وسبا ماريوت وادي الأردن
- فندق كمبنسكي عشتار
- فندق ومنتجع البحيرة
- منتجع وسبا موفنك البحر الميت

حيث تشمل فنادق البحر الميت على محلات تجارية تعرض مختلف البضائع مثل الهدايا والتذكارات والمواد العلاجية من منتجات البحر الميت الشهيرة.

كذلك تتوفر في الفنادق العديد من المطاعم والمقاهي والتي تقدم أنواع متنوعة من الأطعمة الشرقية والغربية على حد سواء. ويبين الجدول التالي المطاعم والمقاهي المتوفرة في فنادق ومنتجعات البحر الميت وفي المنطقة، حيث يبلغ عدد المطاعم 35 مطعم تتنوع حسب تصنيفاتها بالإضافة إلى وجود 4 مقاهي.

الجدول 11: مطاعم البحر الميت

مطاعم البحر الميت	الموقع	التصنيف
أكاسيا	ماريوت وادي الأردن	سياحي/وجبات سريعة
أروشة	ماريوت وادي الأردن	عربي
كاسكيد	ماريوت وادي الأردن	سياحي/وجبات سريعة
شامبيونز	ماريوت وادي الأردن	سياحي/وجبات سريعة
تيرازو تو	ماريوت وادي الأردن	إيطالي
جو براسيري	ماريوت وادي الأردن	فرنسي
موزايكو	ماريوت وادي الأردن	سياحي/وجبات سريعة
ذا أويسيس	ماريوت وادي الأردن	مقهى
أكاد بوول جريل	فندق كمبنسكي عشتار	سياحي/وجبات سريعة
عاشور	فندق كمبنسكي عشتار	إيطالي
ذا كودز	فندق كمبنسكي عشتار	تاييلندي
ذا أوبيليسك	فندق كمبنسكي عشتار	عالمي
الديرة	منتجع هوليدي إن	سياحي/وجبات سريعة
بيلو 393	منتجع هوليدي إن	سياحي/وجبات سريعة
دايف إن بوول سناكس	منتجع هوليدي إن	سياحي/وجبات سريعة
هورايزن	منتجع هوليدي إن	سياحي/وجبات سريعة
الخيام	منتجع وسبا موفنك	مقهى
هنا لاونج	منتجع وسبا موفنك	سياحي/وجبات سريعة
شوبستيكس	منتجع وسبا موفنك	آسيوي
جوس بار	منتجع وسبا موفنك	سياحي/وجبات سريعة
لويجي	منتجع وسبا موفنك	إيطالي
ذا جريل	منتجع وسبا موفنك	سياحي/وجبات سريعة
ذا سبلاش	منتجع وسبا موفنك	سياحي/وجبات سريعة
بار آند كافيه فالي	منتجع وسبا موفنك	مقهى
أكوا بوول بار	منتجع كراون بلازا	سياحي/وجبات سريعة
رابيل	منتجع كراون بلازا	عالمي

التصنيف	الموقع	مطاعم البحر الميت
ساندويش	فندق البحر الميت	أكوا فن سناكس
عربي	فندق البحر الميت	كريستال
سياحي/وجبات سريعة	فندق البحر الميت	سبورت بار
عربي	فندق البحر الميت	ليانيز
سياحي/وجبات سريعة	فندق البحر الميت	لوبي لاونج
ساندويش	فندق ومنتجع رمادا	تشيلاكس
عالمي	فندق ومنتجع رمادا	ايليمنتس
عربي	فندق ومنتجع رمادا	نجوم
عالمي	فندق ومنتجع رمادا	زيررو فايف
برجر	البحر الميت/سويمة	تشيلي هاوس
مقهى	البحر الميت/سويمة	فيزا في
برجر	البحر الميت/سويمة	وايت هاوس
عربي	البحر الميت/دير علا	زاد زينة

المصدر: هيئة تنشيط السياحة

3.5 الاستراتيجية التسويقية

السوق المستهدف

يستهدف المشروع المستثمرين الراغبين بالإستثمار أو الاستئجار في:

- المحلات التجارية والتي تعرض البضائع المحلية والفلكورية التي تعكس تراث المنطقة
- المطاعم
- المقاهي

الإيجارات المتوقعة

تشتمل استراتيجية الإيجار للمشروع على ما يلي:

- إيجارات المحلات: تقدر بـ 80 دينار أردني للمتر المربع.
- إيجارات المطاعم والمقاهي: تقدر بـ 250 دينار أردني للمتر المربع.

الترويج

تشتمل الاستراتيجية الترويجية للمشروع على ما يلي:

- تصميم موقع إلكتروني للسوق يبين كافة المعلومات عن السوق وبيانات الاتصال
- تصميم صفحة للسوق على مواقع التواصل الإجتماعي والإعلان عن كافة الفعاليات التي تقام في السوق
- تصميم وطباعة بروشور للسوق يوضح مكوناته والخدمات المتوفرة فيه
- نشر الإعلانات في الصحف المحلية والقنوات الإعلامية على التلفزيون عن المشروع

التأجير

تشتمل استراتيجية تأجير المحلات والمطاعم والمقاهي على ما يلي:

- الإعلانات التي تجذب المستثمرين/ المستأجرين المهتمين بالمشروع
- الإتصال المباشر مع أصحاب المطاعم والمقاهي المعروفة لتشجيعهم على الإستثمار والاستئجار في المشروع

التعامل مع الزوار

تشتمل استراتيجية تقديم الخدمات للمشروع على ما يلي:

- المحافظة على المكان ومختلف المرافق في السوق
- الإهتمام بالمعاملة الحسنة واللائقة للزوار
- صيانة مرافق السوق بشكل مستمر
- المصداقية بالتعامل مع الزوار
- النظافة الدائمة والمستمرة

3.6 الحصة السوقية المتوقعة

يبين الجدول التالي الحصة السوقية للمشروع، وذلك وفق الافتراضات التالية:

- تبلغ مساحة المباني 8,130 م² مقسمة إلى مطاعم ومقاهي ومحلات، حيث تبلغ مساحة المطاعم والمقاهي 1,626 م² وتبلغ مساحة المحلات 6,504 م².
- يبلغ معدل إشغال المطاعم في السنة الأولى للمشروع 50%، ومن ثم يرتفع إبتداءً من السنة الثانية للمشروع إلى السنة العاشرة ليصل إلى 100%.
- يبلغ معدل إشغال المحلات في السنة الأولى للمشروع 30% وفي السنة الثانية 60% ويصل إلى 90% من السنة الثالثة إلى السنة العاشرة للمشروع.
- يبلغ إيجار المطاعم في السنة الأولى للمشروع 250 دينار أردني للمتر المربع ويزداد بنسبة 3% سنوياً ابتداءً من السنة السادسة للمشروع.
- يبلغ إيجار المحلات في السنة الأولى للمشروع 80 دينار أردني للمتر المربع ويزداد بنسبة 3% سنوياً ابتداءً من السنة السادسة للمشروع.

الجدول 12: الحصة السوقية للمشروع

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة
المساحات (م ²)	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130
مساحات المطاعم والمقاهي (م ²)	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626
معدل الاشغال المطاعم	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
مساحات المحلات (م ²)	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504
معدل اشغال المحلات	30%	60%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ايجار المطاعم (دينار/ م ²)	250	250	250	250	250	258	265	273	281	290
ايجار المحلات (دينار/ م ²)	80	80	80	80	80	82	85	87	90	93
ايجارات المطاعم (دينار)	203,250	406,500	406,500	406,500	406,500	418,695	431,256	444,194	457,519	471,245
ايجارات المحلات (دينار)	156,096	312,192	468,288	468,288	468,288	482,337	496,807	511,711	527,062	542,874
إجمالي الإيرادات ألف دينار	359	719	875	875	875	901	928	956	985	1,014

4. الدراسة الفنية للمشروع

4.1 الطاقة التصميمية للمشروع

تبلغ المساحة الإجمالية المخصصة للمباني في السوق 8,130 م² تقسم كما يلي:

- المساحة التجارية للمحلات: 6,504 م²
- المساحة التجارية للمطاعم والمقاهي: 1,626 م²

يبين الجدول التالي المساحات المطلوبة للمشروع

الجدول 13: المساحات المطلوبة للمشروع

الوحدة (م ²)	البند
16,633	الأرض م ²
8,130	المباني
2,000	الأعمال الخارجية
	المجموع

وتوجد حالياً في منطقة البحر الميت أرض مخصصة للمشروع بهذه المساحة المحددة.

4.2 الموارد المادية المطلوبة

يبين الجدول التالي الموارد المادية المطلوبة للمشروع.

الجدول 14: الموارد المادية المطلوبة

البند	الوحدة (م ²)	السعر (دينار/ م ²)	القيمة الإجمالية (دينار)
الارض م ² (القيمة الإيجابية)	16,633	5	-
المباني	8,130	300	2,439,000
الأعمال الخارجية	2,000	50	100,000
تقنية معلومات			10,000
أخرى			10,000
المجموع			2,559,000

*تم تقدير الأرقام من واقع دراسة السوق

4.3 الموارد البشرية المطلوبة

يبين الجدول التالي الموارد البشرية المطلوبة للمشروع، حيث يبلغ عدد الموظفين المطلوب حوالي 13 موظف بإجمالي رواتب تبلغ 74,400 دينار أردني سنوياً.

الجدول 15: الموارد البشرية المطلوبة للمشروع

البند	عدد الموظفين	الراتب (دينار/ شهرياً)	إجمالي الراتب (دينار/ سنوياً)	التشغيلي (دينار/ سنوياً)	الإداري (دينار/ سنوياً)
مدير عام	1	2,000	24,000		24,000
محاسب	1	700	8,400		8,400
تسويق	1	500	6,000	6,000	
عمال	10	300	36,000	36,000	
المجموع	13		74,400	42,000	32,400

كما يبين الجدول التالي الوصف الوظيفي العام للوظائف المطلوبة في المشروع.

الجدول 16: الوصف الوظيفي العام للوظائف المطلوبة في المشروع

الوظيفة	وصف الوظيفة
مدير عام	التخطيط والتنظيم والتنسيق والمراقبة لكل ما يتعلق بالإدارة الداخلية للسوق، والمشاركة في تحديد سياسة السوق وإدارة كل ما له علاقة بالعمل. ومراجعة التقارير التي ترد إلى قسم الإدارة والإشراف على عملية تحليلها ودراسة المشاكل التي تبرز ووضع الحلول لها، والإشراف الفني والإداري على الموظفين ورفع كفاءتهم، ومراعاة تطبيق تعليمات السلامة والصحة المهنية.
محاسب	إثبات قيود العمليات المحاسبية وإعداد كشوف الحسابات الشهرية بالإضافة إلى المراجعة والمطابقة بين أرصدة حسابات البنوك بالسجلات مع كشوف حسابات هذه البنوك.
تسويق	إدارة وتوجيه وتنسيق ورقابة أنشطة التسويق داخل السوق ووضع الخطط والأهداف التسويقية التي تساهم في تحقيق حصة سوقية أكبر، بالإضافة إلى وضع خطة الإعلان والترويج.
عمال	تشمل هذه الوظيفة كل من: مساعد إداري: تقديم الدعم الإداري والذي يشمل حفظ الملفات والرد على المكالمات الهاتفية وتسجيل الملاحظات أثناء الاجتماعات والإشراف على الأمور اللوجستية والسكرتارية. عمال نظافة: المحافظة الدائمة على نظافة كافة الأماكن والمرافق في السوق. عمال أمن وحماية: توفير الأمن والحماية للسوق والحفاظ على أمن وسلامة الممتلكات فيه والزوار ووقايته من السرقة أو الإعتداء أو حصول أي أضرار مادية ومعنوية.

4.4 التراخيص المطلوبة

يبين الجدول التالي التراخيص اللازمة من الجهات المختلفة لتنفيذ المشروع.

الجدول 17: التراخيص المطلوبة للمشروع

التحليل	البيان
<ul style="list-style-type: none"> ▪ وزارة السياحة والآثار ▪ وزارة الصناعة والتجارة 	تسجيل الشركة وترخيصها
<ul style="list-style-type: none"> ▪ البلدية ▪ منطقة البحر الميت التنموية 	بدء المشروع
<ul style="list-style-type: none"> ▪ وزارة السياحة والآثار 	تصنيف المطاعم
<ul style="list-style-type: none"> ▪ غرفة التجارة ▪ ضريبة الدخل والمبيعات ▪ مؤسسة الضمان الإجتماعي 	تشغيل المشروع

4.5 الجدول الزمني للمشروع

يبين الجدول التالي المدة الزمنية اللازمة لتنفيذ المشروع والتي تبلغ 17 شهراً، وذلك كما يلي:

السنة الثانية (بالأشهر)					السنة الأولى (بالأشهر)												المرحلة	
17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
																		الدراسات
																		الموافقات وتسجيل الشركة
																		البناء والتنظيف
																		التجهيز والتأثيث
																		التوظيف والتشغيل التجريبي
																		إجمالي المدة
17 شهراً																		

5. الدراسة المالية للمشروع

5.1 الإفتراضات المالية

يبين الجدول التالي الفرضيات المتعلقة بالتكاليف المتوقعة للمشروع.

الجدول 18: الفرضيات المتعلقة بالتكاليف المتوقعة للمشروع

البيان	الإفتراض
معدل التضخم في الأسعار	3%
التمويل	75% من الاستثمار هو رأس المال و25% قروض
معدل الفائدة	9%
رأس المال العامل	ثلاث شهور من التكاليف
مصاريف ما قبل التشغيل	55,800 دينار
معدل الضريبة	20%
الإعفاءات	الأصول الثابتة معفاة من الجمارك، وإعفاء 40% من ضريبة الدخل لأنها منطقة (د)
كلفة المواد المستخدمة في الطعام	35% من الإيرادات
مصاريف الموظفين من الضمان والتأمين الصحي	25% من الرواتب
الزيادة السنوية في الرواتب	5%
حوافز الموظفين	7% من الإيرادات
معدل إهلاكات الأصول	4% - 20% من قيمة الأصل
إيجارات	83,200 دينار
الصيانة	12,800 دينار في السنة الأولى وتزداد بنسبة 5% سنوياً
مصاريف IT	5 آلاف دينار وتزداد بنسبة 5% سنوياً
قرطاسية ومصاريف	3 آلاف دينار وتزداد بنسبة 5% سنوياً
اتعاب مهنية	3 آلاف دينار وتزداد بنسبة 5% سنوياً
مصاريف تسويقية	3,600 دينار
مصاريف إدارية وعمومية أخرى	5 آلاف دينار وتزداد بنسبة 5% سنوياً
مصاريف موظفين أخرى	10,500 دينار وتزداد بنسبة 25% سنوياً
مصاريف تشغيلية أخرى	15 ألف دينار وتزداد بنسبة 5% سنوياً
الذمم المدينة	4% من الإيرادات
المصاريف المستحقة	8% من المصاريف

5.2 تكاليف الاستثمار

تقدر التكلفة الاستثمارية للمشروع بحوالي 2.754 مليون دينار موزعة على الأصول الثابتة بقيمة 2.459 مليون دينار، ورأس المال العامل ومصاريف ما قبل التشغيل بحوالي 295 ألف دينار .

يبين الجدول التالي تكاليف الاستثمار للمشروع.

الجدول 19: تكاليف الاستثمار للمشروع

البند	القيمة (ألف دينار)
الأصول الثابتة	2,459
مصاريف ما قبل التشغيل	55
رأس المال العامل	240
المجموع	2,754

5.3 التمويل

سيتم تمويل المشروع عن طريق مساهمات الشركاء بنسبة 75% وتقدر بحوالي 2,065 مليون دينار و25% عن طريق قروض بحوالي 688.5 ألف دينار.

يبين الجدول التالي التمويل اللازم لتنفيذ المشروع، حيث يبلغ معدل الفائدة 9% وسيتم تسديد القرض خلال 3 سنوات.

الجدول 20: تمويل المشروع

البند	القيمة (ألف دينار)	%
رأس المال	2,065.4	75%
قروض	688.5	25%
المجموع	2,754	100%

5.4 الإيرادات

يبين الجدول التالي الإيرادات الكلية للمشروع، حيث يلاحظ بأن الإيرادات تبلغ في السنة الأولى للمشروع حوالي 359 ألف دينار وتزداد لتصل إلى 1.014 مليون دينار في السنة العاشرة للمشروع وذلك بسبب النمو.

الجدول 21: إيرادات المشروع

السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البيان
8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	8,130	المساحات
1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	1,626	مساحات المطاعم والمقاهي
%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%50	معدل الاشغال المطاعم
6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	6,504	مساحات المحلات
%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%60	%30	معدل اشغال المحلات
290	281	273	265	258	250	250	250	250	250	ايجار المطاعم
93	90	87	85	82	80	80	80	80	80	ايجار المحلات
471,245	457,519	444,194	431,256	418,695	406,500	406,500	406,500	406,500	203,250	ايجارات المطاعم
542,874	527,062	511,711	496,807	482,337	468,288	468,288	468,288	312,192	156,096	ايجارات المحلات
1.014	985	956	928	901	875	875	875	719	359	إجمالي الإيرادات الف دينار

5.5 التكاليف المتوقعة

وتبين الجداول التالية التكاليف التشغيلية والمصاريف الإدارية والعمومية للمشروع وفق الفرضيات التي تم ذكرها سابقاً.

الجدول 22: التكاليف التشغيلية للمشروع

التكاليف التشغيلية (ألف دينار)										
السنة العاشر	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند
65.2	62.1	59.1	56.3	53.6	51.1	48.6	46.3	44.1	42.0	الرواتب
16.3	15.5	14.8	14.1	13.4	12.8	12.2	11.6	11.0	10.5	مصاريف موظفين أخرى
7.8	7.4	7.0	6.7	6.4	6.1	5.8	5.5	5.3	5.0	مصاريف IT
101.6	101.6	101.6	101.6	101.6	101.6	101.6	101.6	101.6	101.6	اهلاكات
19.8	18.9	18.0	17.1	16.3	15.6	14.8	14.1	13.4	12.8	صيانة
83.2	83.2	83.2	83.2	83.2	83.2	83.2	83.2	83.2	83.2	ايجارات
23.3	22.2	21.1	20.1	19.1	18.2	17.4	16.5	15.8	15.0	مصاريف أخرى
317.0	310.7	304.7	299.0	293.6	288.4	283.5	278.8	274.3	270.0	المجموع

الجدول 23: المصاريف الإدارية والعمومية

المصاريف الإدارية والعمومية (ألف دينار)										
السنة العاشر	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	البند
50.3	47.9	45.6	43.4	41.4	39.4	37.5	35.7	34.0	32.4	الرواتب
12.6	12.0	11.4	10.9	10.3	9.8	9.4	8.9	8.5	8.1	مصاريف موظفين أخرى
6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	حوافز الموظفين
4.7	4.4	4.2	4.0	3.8	3.6	3.5	3.3	3.2	3.0	قرطاسية ومصاريف
4.7	4.4	4.2	4.0	3.8	3.6	3.5	3.3	3.2	3.0	انتعاب مهنية
10.1	9.8	9.6	9.3	9.0	8.7	8.7	8.7	7.2	3.6	مصاريف تسويقية
7.8	7.4	7.0	6.7	6.4	6.1	5.8	5.5	5.3	5.0	مصاريف أخرى
									55.1	إطفاء مصاريف ما قبل التشغيل
96.0	90.9	86.0	81.3	76.7	72.3	69.4	66.5	62.3	111.2	المجموع

5.6 القوائم المالية المتوقعة

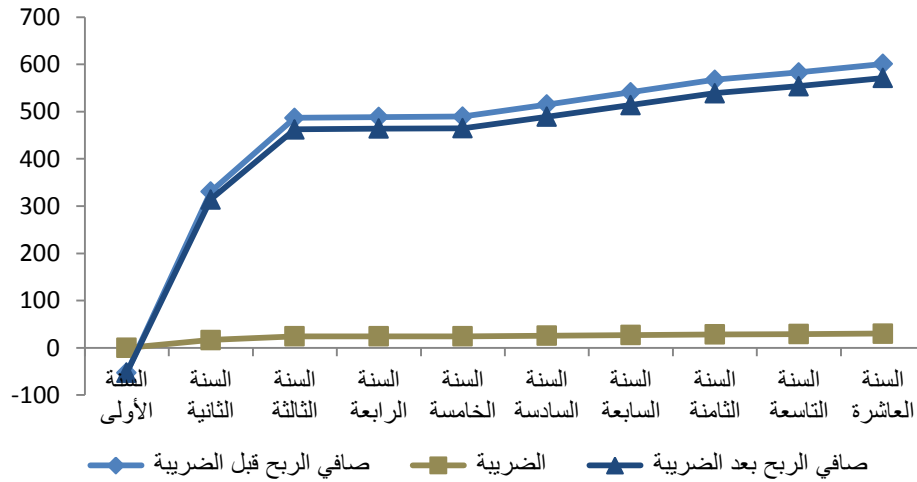
قائمة الدخل

يبين الجدول التالي قائمة الدخل المتوقعة للمشروع، حيث يلاحظ أن مجمل الربح سيزداد من 89.3 ألف دينار في السنة الأولى إلى 697.1 ألف دينار في السنة العاشرة، وسيسجل صافي الربح قبل الضريبة في السنة الأولى خسارة بمقدار 83.8 ألف دينار وسيبدأ بتسجيل ربح ابتداءً من السنة الثانية للمشروع إلى السنة العاشرة ليصل إلى 601 ألف دينار في السنة العاشرة، وسيزداد صافي الربح بعد الضريبة من 312.7 ألف دينار في السنة الثانية إلى 571 ألف دينار في السنة العاشرة.

الجدول 24: قائمة الدخل المتوقعة للمشروع

قائمة الدخل (ألف دينار)										
السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	البند
العاشرة	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	
1,014.1	984.6	955.9	928.1	901.0	874.8	874.8	874.8	718.7	359.3	الإيرادات
317.0	310.7	304.7	299.0	293.6	288.4	283.5	278.8	274.3	270.0	التكاليف التشغيلية
697.1	673.8	651.2	629.0	607.4	586.4	591.3	596.0	444.4	89.3	مجمل الربح
96.0	90.9	86.0	81.3	76.7	72.3	69.4	66.5	62.3	111.2	مصاريف إدارية
601.0	582.9	565.1	547.7	530.7	514.0	522.0	529.5	382.1	(21.8)	صافي الربح
-	-	-	8.0	17.0	26.0	35.0	44.0	53.0	62.0	مصاريف بنكية
									-	اطفاء مصاريف ما قبل التشغيل
601.0	582.9	565.1	539.8	513.7	488.1	487.0	485.5	329.2	(83.8)	صافي الربح قبل الضريبة
30.1	29.1	28.3	27.0	25.7	24.4	24.3	24.3	16.5	-	الضريبة
571.0	553.8	536.9	512.8	488.1	463.7	462.6	461.3	312.7	(83.8)	صافي الربح بعد الضريبة

الشكل 3: الدخل المتوقع للمشروع



قائمة المركز المالي

يبين الجدول التالي الميزانية العمومية المتوقعة للمشروع خلال العشر سنوات الأولى، حيث يلاحظ أن مجموع الأصول سيزداد من 2.7 مليون دينار في سنة التأسيس ليصل إلى 3.3 مليون دينار في السنة العاشرة، وسيزداد مجموع حقوق الملكية من 2.1 مليون دينار في سنة التأسيس إلى 3.3 مليون دينار في السنة العاشرة.

الجدول 25: المركز المالي المتوقع للمشروع

قائمة المركز المالي (ألف دينار)											
السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	سنة	البيان
العاشرة	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الأولى	التأسيس	
الأصول											
1,601	1,335	1,074	818	658	536	395	254	152	147	240	النقدية
254	246	239	232	225	219	219	219	180	90		الذمم
1,855	1,582	1,313	1,050	883	754	613	472	332	236	240	مجموع الأصول المتداولة
2,534	2,534	2,534	2,534	2,534	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	2,514	الأصول الثابتة
1,071	969	868	766	664	563	461	360	258	157	-	مجموع الأهلاك
1,463	1,565	1,667	1,768	1,870	1,951	2,053	2,154	2,256	2,357	2,514	صافي الأصول
3,318	3,146	2,980	2,818	2,752	2,706	2,666	2,627	2,588	2,594	2,754	مجموع الأصول
الالتزامات وحقوق الملكية											
28	27	27	26	26	25	25	25	24	24		مصاريف مستحقة وذمم
-	-	-	-	88	188	288	388	488	588	688	قروض طويلة الأجل
28	27	27	26	114	214	313	413	513	612		مجموع الالتزامات
2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	مساهمات الشركاء
1,225	1,054	888	727	573	426	287	148	10	(84)		أرباح مدورة
3,290	3,119	2,953	2,792	2,638	2,492	2,353	2,214	2,075	1,982	2,065	مجموع حقوق الملكية
3,318	3,146	2,980	2,818	2,752	2,706	2,666	2,627	2,588	2,594	2,754	مجموع الالتزامات لحقوق الملكية

قائمة التدفق النقدي

يبين الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع خلال العشر سنوات الأولى، حيث يلاحظ أن التدفق النقدي من التشغيل سيزداد من 7 ألف دينار في السنة الأولى إلى 666 ألف دينار في السنة العاشرة، أما النقد آخر المدة فسيزداد من 240 ألف دينار في سنة التأسيس إلى 1.601 مليون دينار في السنة العاشرة.

الجدول 26: قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع

البيان	التأسيس	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة
الأنشطة التشغيلية											
صافي الربح	-	(84)	313	461	463	464	488	513	537	554	571
الإهلاكات	-	157	102	102	102	102	102	102	102	102	102
التغير في رأس المال العامل	-	(66)	(89)	(39)	0	0	(6)	(6)	(6)	(7)	(7)
التدفق النقدي من التشغيل	-	7	325	524	565	566	584	608	632	649	666
الأنشطة الاستثمارية											
الاصول الثابتة	(2,514)	-	-	-	-	-	(20)	-	-	-	-
التدفق النقدي من الاستثمار	(2,514)	-	-	-	-	-	(20)	-	-	-	-
الأنشطة التمويلية											
رأس المال	2,065	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
القرض	688	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(88)	-	-	-
توزيع الارباح	-	-	(219)	(323)	(324)	(325)	(342)	(359)	(376)	(388)	(400)
التدفق النقدي من التمويل	2,754	(100)	(319)	(423)	(424)	(425)	(442)	(447)	(376)	(388)	(400)
صافي التدفق النقدي	240	(93)	6	101	141	141	122	161	256	261	266
النقد اول المدة	0	240	147	152	254	395	536	658	818	1,074	1,335
النقد اخر المدة	240	147	152	254	395	536	658	818	1,074	1,335	1,601

5.7 التحليل المالي والاقتصادي والاجتماعي

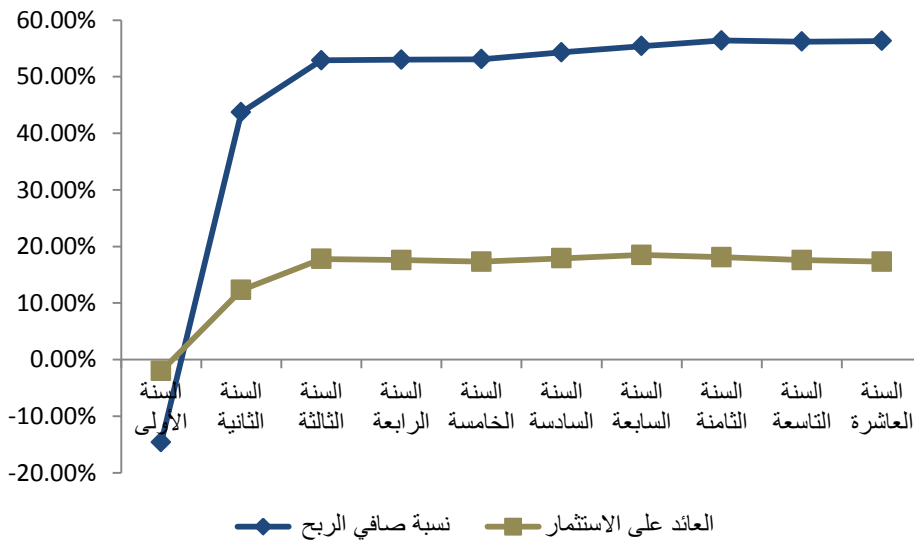
التحليل المالي

يبين الجدول التالي التحليل المالي للمشروع حيث يلاحظ أن نسبة صافي الربح ستزداد من - 23.3% في السنة الأولى إلى 56.3% في السنة العاشرة، كما أن العائد على الاستثمار سيزداد من - 3.2% في السنة الأولى إلى 17.2% في السنة العاشرة.

الجدول 27: التحليل المالي للمشروع

السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	السنة	البند
السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	
3,318	3,146	2,980	2,818	2,752	2,706	2,666	2,627	2,588	2,594	الاصول
1,014	985	956	928	901	875	875	875	719	359	الايرادات
571	554	537	513	488	464	463	461	313	(84)	الارباح
2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	2,065	رأس المال
56.3%	56.2%	56.2%	55.3%	54.2%	53.0%	52.9%	52.7%	43.5%	-23.3%	نسبة صافي الربح
17.2%	17.6%	18.0%	18.2%	17.7%	17.1%	17.4%	17.6%	12.1%	-3.2%	العائد على الاستثمار
27.6%	26.8%	26.0%	24.8%	23.6%	22.4%	22.4%	22.3%	15.1%	-4.1%	العائد على رأس المال
56.3%	56.2%	56.2%	55.3%	54.2%	53.0%	52.9%	52.7%	43.5%	-23.3%	معدل العائد على الإيرادات
0.31	0.31	0.32	0.33	0.33	0.32	0.33	0.33	0.28	0.14	معدل دوران الأصول (مرة)

الشكل 4: التحليل المالي للمشروع



التحليل الاقتصادي

يبين الجدول التالي التحليل الاقتصادي للمشروع خلال العشر سنوات الأولى، حيث يلاحظ ما يلي:

- بلغ معدل العائد الداخلي 19% والذي تجاوز 4 أضعاف معدل العائد على الأصول مما يعني جدوى المشروع اقتصادياً
- بلغت القيمة الحالية للمشروع حوالي 2,997 مليون دينار وقد ازدادت عن الاستثمار بقيمة 2,065 ألف دينار مما يعني جدوى المشروع اقتصادياً
- بلغ مؤشر الربحية للمشروع 1.45 مرة مما يعني أن قيمة المشروع المتوقعة 1.45 مرة من قيمة الاستثمار ولذلك يعتبر المشروع مجدي اقتصادياً
- بلغت فترة استرداد المشروع حوالي 7.2 سنوات

الجدول 28: التحليل الاقتصادي للمشروع

التحليل الاقتصادي (ألف دينار)											
السنة العاشرة	السنة التاسعة	السنة الثامنة	السنة السابعة	السنة السادسة	السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	التأسيس	البيان
666	649	632	520	484	466	465	424	225	(93)	(2,065)	صافي التدفق النقدي من العمليات والاستثمار
3,290	-	-	-	-	-						القيمة المتبقية
3,956	649	632	520	484	466	465	424	225	(93)	(2,065)	التدفق النقدي
										19.0%	العائد الداخلي
										2,997	القيمة الحالية
										932	صافي القيمة الحالية
										1.45	مؤشر الربحية (مرة)
										7.20	فترة الاسترداد (سنة)

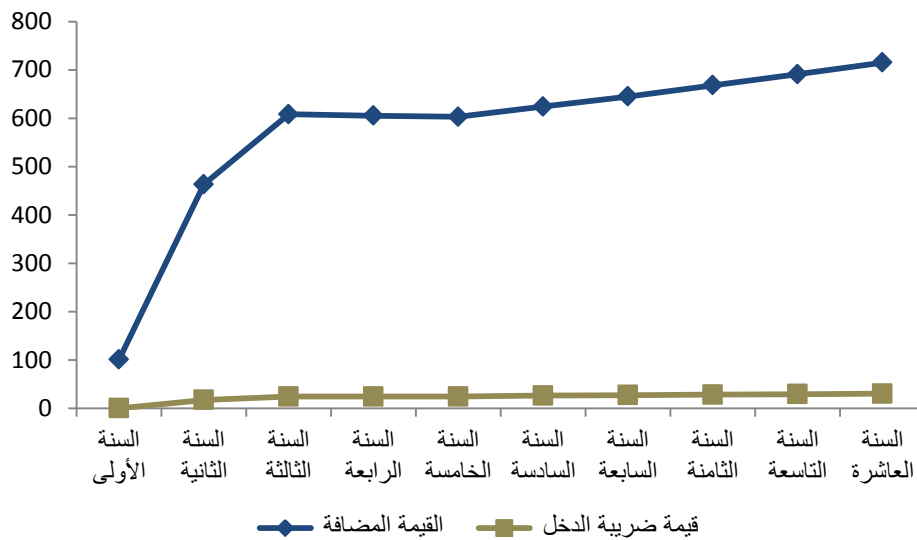
التحليل الاجتماعي

يبين الجدول التالي التحليل الاجتماعي للمشروع، حيث يلاحظ من التحليل أن عدد الموظفين المطلوب في المشروع سيزداد من 13 موظف في السنة الأولى ليصل إلى 16 موظف في السنة العاشرة بنسبة زيادة تبلغ 2% سنوياً. كما أن القيمة المضافة للمشروع ستزداد من 71 ألف دينار في السنة الأولى لتصل إلى 715 ألف دينار في السنة العاشرة، كما ستصل ضريبة الدخل في السنة العاشرة إلى 30 ألف دينار.

الجدول 29: التحليل الاجتماعي للمشروع

البيان	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	السنة السادسة	السنة السابعة	السنة الثامنة	السنة التاسعة	السنة العاشرة
عدد الموظفين	13	13	14	14	14	14	15	15	15	16
عدد الموظفين الاردنيين المتوقع	13	13	14	14	14	14	15	15	15	16
القيمة المضافة	71	463	608	605	603	624	645	668	691	715
قيمة ضريبة الدخل	-	16	24	24	24	26	27	28	29	30

الشكل 5: التحليل الاجتماعي للمشروع



6. دراسة المخاطر وتحليل الحساسية

6.1 دراسة المخاطر

يبين الجدول التالي مصفوفة المخاطر التي تواجه المشروع وأسس تجنب المخاطر المتوقعة.

الجدول 30: مصفوفة المخاطر للمشروع

المخاطر	نوع المخاطر	تقييم المخاطر / التجنب
المخاطر المالية	<ul style="list-style-type: none"> ▪ مخاطر الائتمان تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم التجارية والأخرى. ▪ مخاطر السيولة إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة. ▪ مخاطر تقلب أسعار العملات تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. ▪ مخاطر التضخم هي المخاطر المرتبطة باحتمال أن يؤدي التضخم أو الارتفاع في كلفة المعيشة إلى تآكل جزء من القيمة الحقيقية للاستثمار. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعتبر المخاطر المالية التي يمكن ان تواجه الشركة قليلة وذلك لان طريقة الدفع نقدياً ▪ لا يوجد مخاطر تقلب سعر العملات لان مشتريات الشركة ومبيعاتها في السوق المحلي ▪ لا يوجد مخاطر للتضخم لأن تسعير الشركة يقوم على أساس سنوي

المخاطر	نوع المخاطر	تقييم المخاطر / التجنب
مخاطر الأعمال (مخاطر القطاع)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ المخاطر الإستراتيجية هي المخاطر الناجمة عن إتخاذ إدارة الشركة قرارات خاطئة أو تنفيذ القرارات بشكل خاطئ أو عدم إتخاذ القرار في الوقت المناسب، الأمر الذي قد يؤدي الى إلحاق خسائر أو ضياع فرص بديلة. ▪ المخاطر القانونية والتنظيمية تتجلى هذه المخاطر نتيجة عدم الإلتزام بالقوانين والإرشادات والتعليمات المنظمة للعمل، وتنشأ المخاطر القانونية عن عدم التزام الشركة بالقوانين المنظمة للعمل في الدولة التي تعمل بها الشركة، في حين تنشأ المخاطر التنظيمية عن مخالفة الشركة للقوانين والمعايير الصادرة عن السلطات الرقابية. ▪ مخاطر السمعة تنتج مخاطر السمعة عن الآراء العامة السلبية المؤثرة والتي ينتج عنها خسائر كبيرة للعملاء أو الأموال، حيث تتضمن الأفعال التي تمارس من قبل إدارة الشركة أو موظفيه والتي تعكس صورة سلبية عن الشركة وأدائها وعلاقاتها مع عملائها والجهات الأخرى، كما أنها تنجم عن ترويج إشاعات سلبية عن الشركة ونشاطها. ▪ مخاطر المنافسة تنتج مخاطر المنافسة من السوق المحلي والخارجي والتي تؤثر على تقليل المبيعات وتخفيض الأرباح. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعتبر المخاطر متوسطة قبل تأسيس الشركة وذلك للحصول على موافقة الجهات الرسمية مثل البلدية والصحة والسياحة ▪ مخاطر السمعة مرتفعة جداً بسبب تعامل الشركة مع موضوعات حساسة جداً مثل الطعام والشراب ▪ مخاطر السوق في الاجل القصير سوف تكون متوسطة بسبب عدم وجود شركات منافسة من نفس المستوى
المخاطر التشغيلية	<ul style="list-style-type: none"> ▪ مخاطر تقنية المعلومات الخسائر الناشئة عن تعطل العمل أو فشل الأنظمة بسبب البنية التحتية، تكنولوجيا المعلومات، أو عدم توفر الأنظمة، وأي عطل أو خلل في الأنظمة، وتشمل: إهيار أنظمة الحاسوب، الأعطال في أنظمة الاتصالات، أخطاء 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعتبر المخاطر التشغيلية متدنية جداً حيث ستتعاقد الشركة مع جهات فنية متخصصة لتطوير أنظمة المعلومات المطلوبة لإدارة العمليات ▪ سوف يتم دفع رواتب منافسة في السوق ▪ سوف يتم وضع خطة أمن

المخاطر	نوع المخاطر	تقييم المخاطر/ التجنب
	<p>البرمجة، فيروسات الحاسوب، الفائدة المفقودة بسبب العطل.</p> <p>▪ مخاطر الموارد البشرية</p> <p>الخسائر التي يتسبب بها الموظفون أو تتعلق بالموظفين (بقصد أو بدون قصد)، كما تشمل الأفعال التي يكون الهدف منها الغش أو إساءة استعمال الممتلكات أو التحايل على القانون واللوائح التنظيمية أو سياسة الشركة من قبل المسؤولين أو الموظفين، وكذلك الخسائر الناشئة عن العلاقة مع العملاء، المساهمين، الجهات الرقابية وأي طرف ثالث.</p>	<p>معلومات للحفاظ على معلومات الشركة</p>
مخاطر الدولة	<p>تشمل المخاطر السياسية تدخل السياسيين، والاضطرابات المدنية، والحروب، والسياسات المالية والنقدية وارتفاع مستوى الديون.</p>	<p>▪ تعتبر مخاطر متدنية بسبب الأمن والاستقرار السياسي، حيث تشير التقارير الدولية إلى تندي مخاطر الدولة في الأجل المتوسط والأجل الطويل</p>

6.2 تحليل الحساسية

أولاً: زيادة الاستثمار بنسبة 10%

يبين الجدول التالي نتائج تحليل الحساسية عند زيادة الاستثمار بمعدل 10%.

الجدول 31: زيادة الاستثمار 10%

التغيير	الأثر	الأساس	المؤشر
1.7%	17.3%	19.0%	معدل العائد الداخلي
1	2,996	2,997	القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
215	717.1	932	صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
0.14	1.31	1.45	مؤشر الربحية (مرة)
0.30	6.90	7.20	فترة الاسترداد (سنة)
0.7%	53.5%	54.2%	نسبة صافي الربح - متوسط 10 سنوات
1.8%	16.0%	17.7%	العائد على الاستثمار - متوسط 10 سنوات
2.5%	21.1%	23.6%	العائد على رأس المال - متوسط 10 سنوات
0.7%	53.5%	54.2%	معدل العائد على الإيرادات - متوسط 10 سنوات
0.0	0.3	0.3	معدل دوران الأصول (مرة) - متوسط 10 سنوات
-0.3	624	624	القيمة المضافة - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)
0.3	25	26	قيمة ضريبة الدخل - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)
0	0	0	قيمة ضريبة المبيعات - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)

ويشير التحليل السابق إلى جدوى الاستثمار في المشروع في ظل ارتفاع كلفة الاستثمار الكلي للمشروع بنسبة 10%، حيث يلاحظ ما يلي:

- يبلغ معدل العائد الداخلي 17.3% وهو مرتفع لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 6.9 سنوات و9 أشهر وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 21.1% وهو مناسب لأغراض الاستثمار

ثانياً: تخفيض الإيرادات بنسبة 10%

يبين الجدول التالي نتائج تحليل الحساسية عند تخفيض الإيرادات بنسبة 10%.

الجدول 32: تخفيض الإيرادات 10%

المؤشر	الأساس	الأثر	التغيير
معدل العائد الداخلي	19.0%	14.5%	4.5%
القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)	2,997	2525.1	472.4
صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)	932	246.1	685.9
مؤشر الربحية (مرة)	1.45	1.11	0.34
فترة الاسترداد (سنة)	7.20	7.90	(0.70)
نسبة صافي الربح - متوسط 10 سنوات	54.2%	48.9%	5.3%
العائد على الاستثمار - متوسط 10 سنوات	17.7%	13.9%	3.9%
العائد على رأس المال - متوسط 10 سنوات	23.6%	17.4%	6.2%
معدل العائد على الإيرادات - متوسط 10 سنوات	54.2%	48.9%	5.3%
معدل دوران الأصول (مرة) - متوسط 10 سنوات	0.3	0.3	0.0
القيمة المضافة - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)	624	538	85
قيمة ضريبة الدخل - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)	26	21	5
قيمة ضريبة المبيعات - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)	0	0	0

ويشير التحليل السابق إلى انخفاض درجة الحساسية في حالة تخفيض الإيرادات أو الطلب بنسبة 10%، حيث يلاحظ ما يلي:

- يبلغ معدل العائد الداخلي 14.5% وهو مرتفع لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 7.9 سنوات و9 أشهر وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 17.4% وهو مناسب لأغراض الاستثمار

ثالثاً: زيادة تكاليف التشغيل بنسبة 10%

يبين الجدول التالي نتائج تحليل الحساسية عند زيادة تكاليف التشغيل بنسبة 10%.

الجدول 33: زيادة تكاليف التشغيل 10%

التغيير	الأثر	الأساس	المؤشر
2.8%	16.3%	19.0%	معدل العائد الداخلي
178.3	2819.1	2,997	القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
391.9	540.1	932	صافي القيمة الحالية على معدل خصم 13% (ألف دينار)
0.2	1.24	1.45	مؤشر الربحية (مرة)
0.0	7.20	7.20	فترة الاسترداد (سنة)
3.8%	50.4%	54.2%	نسبة صافي الربح - متوسط 10 سنوات
2.3%	15.4%	17.7%	العائد على الاستثمار - متوسط 10 سنوات
3.7%	19.9%	23.6%	العائد على رأس المال - متوسط 10 سنوات
3.8%	50.4%	54.2%	معدل العائد على الإيرادات - متوسط 10 سنوات
0.0	0.3	0.3	معدل دوران الأصول (مرة) - متوسط 10 سنوات
27.6	596	624	القيمة المضافة - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)
1.8	24	26	قيمة ضريبة الدخل - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)
0	0	0	قيمة ضريبة المبيعات - متوسط 10 سنوات (ألف دينار)

ويشير التحليل السابق إلى جدوى المشروع في ظل زيادة تكاليف التشغيل للمشروع بنسبة 10%. حيث يلاحظ ما يلي:

- يبلغ معدل العائد الداخلي 16.3% وهو مرتفع لأغراض الاستثمار
- تبلغ فترة الاسترداد الجديدة 7.2 سنوات وشهرين وتعتبر فترة معقولة لأغراض الاسترداد
- يبلغ معدل العائد على رأس المال 19.9% وهو مناسب لأغراض الاستثمار