

الاستثمار السياحي في العراق المقومات والتحديات (محافظة النجف انموذجاً)

م.د. بشرى محمد سامي الأسدي

م.د. أحمد عبد الكريم النجم

كلية الادارة والاقتصاد/ جامعة الكوفة

المقدمة:

تعد السياحة أحد الأنشطة الاقتصادية والمهمة، إذ إنها تعالج إنتاج وتوزيع موارد الثروة الاقتصادية، ومنافعها تعود بشكل مباشر على المجتمع المضيف، وقد ظهرت العديد من الدراسات التطبيقية في مجال الاستثمار السياحي وتركز في معظمها على تحليل الموارد الطبيعية والبشرية وسبل تأهيل الخدمات السياحية مثل خدمات الفنادق والمطاعم السياحية في استقبال السياح الوافدين مع زيادة معدلات الإقامة وتكرار الزيارة للمواقع السياحية، وشراء الهدايا والسلع التذكارية كلها عوامل تشجع على استقطاب الاموال الاجنبية والمحلية في تطوير الاستثمار السياحي في محافظة النجف .

إذ إن الهدف الأساسي في دراسة الاستثمار السياحي يكمن في مناقشة التحديات التي تواجه المستثمرين وعدد المشاريع المنجزة في محافظة النجف الاشرف والمشاريع المتوقفة او غير المنجزة فضلاً عن توافر مقومات الجذب السياحي الطبيعية والبشرية مما يسهم بشكل فاعل ومؤثر في استقطاب رؤوس الأموال مما ينعكس أثره على تحسين الواقع الاقتصادي لسكان المحافظة من خلال تطوير خدمات البنى التحتية وزيادة كفاءة أدائها وكذلك العمل على ايجاد فرص عمل للعاطلين مما يؤدي في النهاية الى تحقيق الانتعاش الاقتصادي بشكل عام .

أولاً: منهجية البحث:

١- مشكلة البحث:

يحظى الاستثمار السياحي في العديد من دول العالم بالاهتمام المتزايد من قبل المستثمرين، إذ إنه يمثل الدعامية الأساسية للإقبال على الاستثمار في الفرص الاستثمارية المتاحة فيها، ولذا يبحث المستثمر عن

البيئة المناسبة التي تكون آمنة ومستقرة، اذ ان هناك بيئات يتوافر فيها فرص استثمارية ولكنها غير جاذبة وذلك لعدم استقرارها السياسي والامني مما يجعل منها بيئة طاردة للاستثمار، ولذلك فان مشكلة البحث تتحدد ضمن هذا الإطار، التطرق الى المشاكل التي تواجه الاستثمار السياحي في العراق ومحافظة النجف على وجه الخصوص.

٢- فرضية البحث:

تتطلق فرضية البحث من خلال تقديم التسهيلات المالية والمصرفية للمستثمرين خصوصاً وان محافظة النجف الاشرف تتمتع بالكثير من مقومات الجذب السياحي وفي مقدمتها السياحة الدينية وذلك من خلال توفير بيئة استثمارية جاذبة لرؤوس الاموال مما ينعكس اثره على تطوير خدمات البنى التحتية بصورة عامة لسكان المحافظة .

٣- هدف البحث: يهدف البحث الى تحقيق ما يأتي:

□- دراسة وتحليل الاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف.

□- مقارنة الاستثمار السياحي مع البلدان العربية مع الاطلاع على اهم النتائج المتحققة في هذا المجال.

□- تحديد مقومات وتحديات الاستثمار السياحي في العراق والنجف الاشرف خصوصاً.

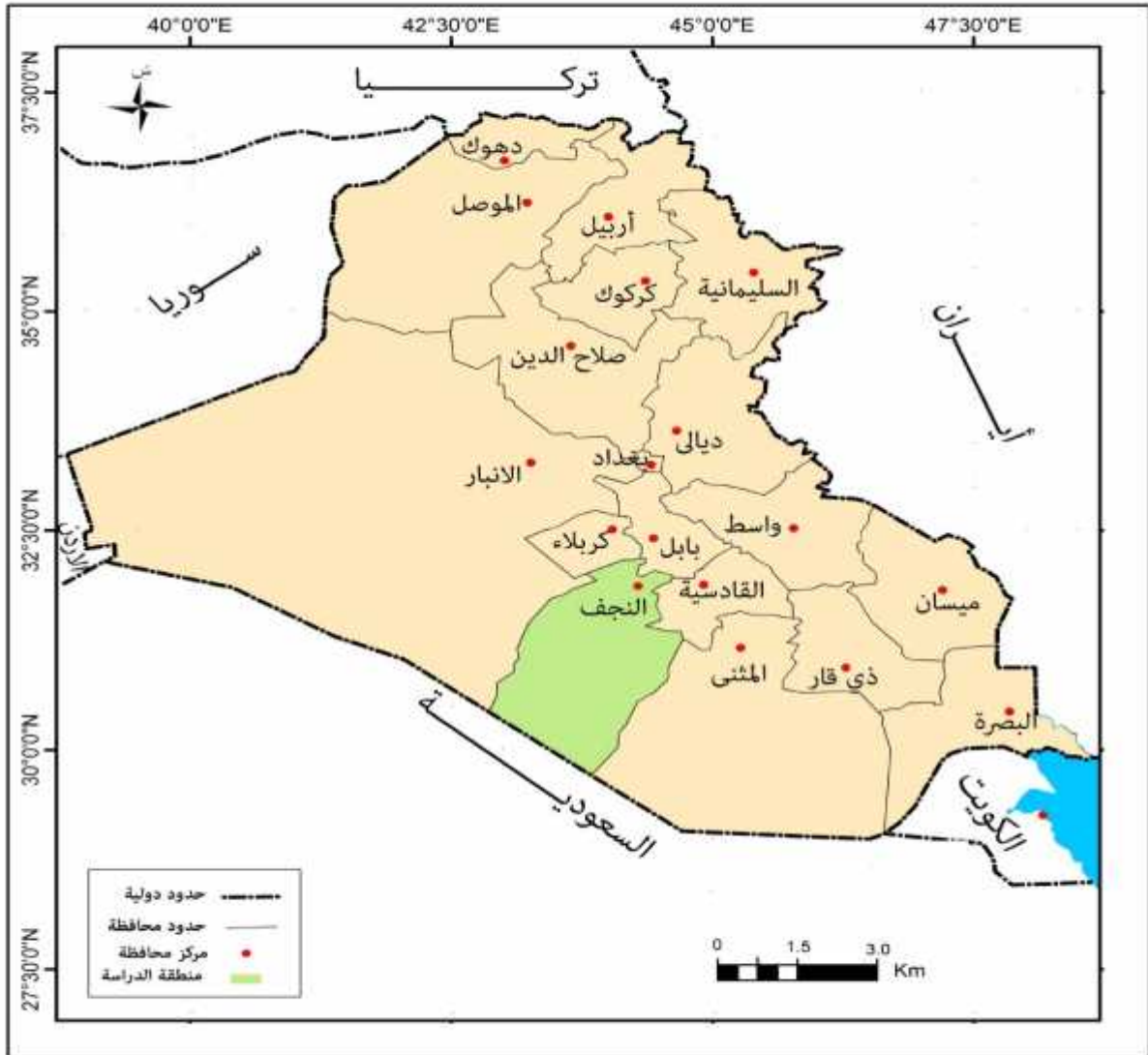
٤- اهمية البحث:

بالنظر للأهمية التي يتمتع بها الاستثمار السياحي كنشاط اقتصادي تنعكس آثاره الاقتصادية بشكل ايجابي على مسار التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذا فان مناقشة وتحليل مثل هذا الموضوع يمكن ان يحفز المستثمر المحلي أو الأجنبي لاستثمار أمواله في بلد معين كالعراق، وبالتالي تحقيق المنافع المرجوة من هذا الاستثمار السياحي، اذ يضع إمام المستثمر خيارات الاستثمار أو بدائل حسب مستوى العائد والمخاطرة، وبالتالي تقديم خدمة للمستثمرين العراقيين والأجانب والمهتمين في مجال الاستثمار السياحي.

٥- الحدود المكانية والزمانية للبحث:

تتمثل الحدود المكانية للبحث بمحافظة النجف والتي تبلغ مساحتها (٢٨٨٢٤) كم^٢ ويتحدد موقعها الفلكي بين دائرتي العرض (٢٩°٠٤٤'١٦" - ٣٢°٠١٥'٢٨") شمالاً وبين خطي الطول (٤٣°٠٣'٣٠" - ٤٤°٠٤٩'٤١") شرقاً، اذ انها تقع ضمن محافظات الفرات الأوسط التي يحدها من الشمال محافظة كربلاء، ومن الشمال الشرقي محافظة بابل، ومن الشرق محافظة القادسية، ومن الجنوب الشرقي محافظة المثنى، ومن الغرب والشمال الغربي محافظة الأنبار، ومن الجنوب والجنوب الغربي الحدود السياسية مع المملكة العربية السعودية كما في الخريطة (١)

الخريطة (١) موقع محافظة النجف الاشرف من العراق



المصدر: جمهورية العراق، الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، بغداد، ٢٠١٨ .

ثانياً الاستثمار السياحي - اطار مفاهيمي:

١- الاستثمار - طبيعته وأنواعه:

١- طبيعة الاستثمار: الاستثمار هو نشاط اقتصادي واحد مكونات الاقتصاد الكلي، ويعمل على توظيف الأموال المتاحة في الفرص الاستثمارية التي يتوقع المستثمرون تحقيق أفضل عائد بأقل مستوى من المخاطرة، ويواجه الاستثمار عوامل اقتصادية مؤثرة إما إيجاباً أو سلباً حسب الحالة الاقتصادية السائدة، أي إذا كانت حالة رواج أو الكساد اقتصادي أو الحالة الاعتيادية، ويعتمد على وجود الأسواق المالية المتطورة التي تساعد على تداول الأوراق المالية والاستثمار فيها، ومن أبرز العوامل المؤثرة، هي العرض والطلب ومعدلات التضخم وأسعار الفائدة وأسعار الصرف، إذ إن التغيرات في هذه العوامل يؤدي إلى إحداث تغير في العوامل الأخرى، لأن العلاقات متشابكة بين هذه العوامل.

ويلعب الادخار دوراً مهماً، إذ يوضح الاقتصاد الكلي دور الادخار والاستثمار في تحقيق النمو الاقتصادي لأن الادخار يشكل مصدر تمويل لقطاعات مختلفة ولها تأثير إيجابي على التنمية الاقتصادية والاجتماعية كالقطاع الصناعي^(١)، كما أنها تمثل أموال موجودة في المصارف على شكل ودائع^(٢).

٢- أنواع الاستثمار: يصنف الاستثمار إلى عدة أنواع منها الاستثمار المحلي والاستثمار الاجنبي (المباشر وغير المباشر)، فالاستثمار المحلي هو مجمل الاستثمارات الوطنية والتي تشمل على استثمارات الدولة والقطاع الخاص، في حين يتناول الاستثمار الاجنبي المباشر الموجودات المادية (الحقيقية) مثل المكائن والمعدات والأبنية التي تدعم عمليات الاستثمار وبالتالي فهو لا يشمل الموجودات المالية وإنما يركز على الموجودات المادية^(٣) ويمتاز هذا النوع من الاستثمارات بمدة زمنية طويلة المدى مثل الاستثمار في مؤسسات الضيافة والمطارات الدولية، إما الاستثمار الأجنبي غير المباشر فهو الاستثمار في الأوراق المالية، ويغلب على هذا النوع من الاستثمار بأنه قصير الأجل يعتمد على حركة الأسعار للأسهم والسندات في الأسواق المالية، إذ إن بعض الشركات الاستثمارية لها سياسات محدودة فتعمل على مسك محفظات استثمارية قصيرة الأجل كالأوراق المتداولة في السوق

النقدية^(٤)، رغم إن الاستثمار في الأوراق المالية يواجه تحديات مالية تعد بمثابة مشكلات مالية ربما تؤدي بالشركة في اللجوء إلى التمويل الخارجي^(٥).

٣- أهمية الاستثمار: يكتسب الاستثمار اهميته من خلال ما يقدمه من نتائج ايجابية تعكس اثارها على الاقتصاد الوطني ككل سواء كان الاستثمار قطاع عام او قطاع خاص، وبذلك تعد الاستثمارات مقياسا لتطور ونمو الشعوب ان احسنت الحكومات او الجهات المعنية ادارة هذا النشاط الاقتصادي، ولذلك فان الكثير من الدول التي استطاعت ان تستثمر في مختلف قطاعاتها الاقتصادية استطاعت ان تخرج من بؤدة الفقر الى الرفاه والتنمية الاقتصادية وتوفير فرص العمل للعاطلين وبالتالي هو يسهم في حل جزء من المشاكل التي يعاني منها المجتمع وهي مشكلة البطالة. اضافة الى انه يسهم في استثمار المواد الاولية وتنشيط حركة النقل وما له صلة بالنشاط الاستثماري^(٦)

٤- أهداف الاستثمار: يهدف الاستثمار الى تحقيق منافع مختلفة مالية واخرى غير مالية، يمكن تلخيصها بما يأتي :

أ-الحصول على تدفقات نقدية مستقبلية تعتبر بمثابة مكافأة للمستثمر مقابل تنازله عن الاستهلاك الانبي واستثمار رأس المال المتاح اذ تعد فرصة فرصة استثمارية مقبولة ومربحة^(٧).

ب-المساهمة في الانتاج القومي وبالتالي نمو هذا الانتاج وهو تعبير عن مدى ما وصلت اليه الدولة في مجال النمو الاقتصادي.

ج-المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية مما ينعكس على المستويات المعاشية والثقافية والاجتماعية للسكان.

٥- الاستثمار السياحي:

١- طبيعة الاستثمار السياحي:

الاستثمار كمصطلح يعني توظيف الاموال او تخصيصها في المجالات او الفرص الاستثمارية التي يعتقد المستثمر بانها فرص ذات جدوى تحقق أفضل عائد في اقل مستوى من المخاطر لا يختلف الاستثمار السياحي عن بقية الاستثمارات الاخرى في دوره بتطوير وتنمية راس المال البشري والمادي

والذي يعد جزءا من العملية الانتاجية والخدمية في النشاط السياحي. فهو يعني "القدرة الهادفة الى تكوين راس المال المادي واعداد راس المال البشري في المجال الخدمات السياحية من اجل زيادة وتحسين طاقاته الانتاجية والتشغيلية وتقديم افضل الخدمات في مجال السياحة المختلفة مثل الفنادق السياحية والمطاعم ووسائل الترفيهية المختلفة اضافة الى تشييد الطرق والنقل اضافة الى اعداد ملاك متخصص وكفوء في مجال الخدمة السياحية.^(٨)

وان احد مجالات الاستثمار هو الاستثمار السياحي، ويقصد بهذا النوع من الاستثمار ان يوجه المستثمر جزء أو كلا من امواله التي بحوزته في الفرص الاستثمارية السياحية المتوفرة في البيئة التي ينوي الاستثمار فيها، ومما يشجع على الاستثمار ان الحركة السياحية العالمية تطورات بشكل واسع خلال (٢٧) سنة الاخيرة اذ تضاعف عدد المسافرين الى الوجهات السياحية في العالم^(٩)، ولذلك فان المستثمر العربي او الاجنبي هو ذلك المستثمر الذي يطلب استثمار امواله في تنشيط السياحة في العراق كمجال وكفرصة استثمارية لتشغيل ما لدى المستثمرين من موارد وفي مختلف المناطق والمواقع الاتارية والتاريخية او الدينية. فهي عملية تشغيل للأموال بدلا من اكتنازها وتوفير فرص عمل للناس وتوفير اجواء الراحة والاستجمام .

٣- سمات الاستثمار السياحي: يتميز الاستثمار السياحي بعدة سمات تميزه عن بقية الاستثمارات الاخرى ومن هذه السمات^{١٠}:

أ- الاستثمارات السياحية استثمارات موسمية والطلب السياحي عليها موسمي مما يؤدي الى عدم تحقيق عوائد مرتفعة.

ب- طول مدة انشاء المشروع السياحي اذ تصل بعض المشاريع الى عدة سنوات حتى يعطي المشروع ثماره والحصول على عائد مجزي^(١١)

ج- ضخامة الاموال المطلوبة للاستثمار في المشاريع السياحية اذ انها تضم تكاليف عالية مثل (الاراضي، واجهة الفنادق والاثاث والديكور... وغيرها).

د- تتميز الاستثمارات السياحية باعتمادها بالدرجة الاساس على العنصر البشري اذ هناك صعوبة في

احلال الماكنة محل اليد العاملة .

هـ- يحافظ الاستثمار السياحي بشكل كبير على العملة الصعبة ودعم التجارة الخارجية وميزان المدفوعات.

و- يتأثر الاستثمار السياحي بالبيئة المحيطة به كالبينة (السياسية والامنية، الاقتصادية، والثقافية والاجتماعية).

ز- علاقة الاستثمار السياحي (قطاع السياحة) بالاستثمارات الاخرى في قطاعات اخرى، اذ ان الاستثمار في مجال السياحي يولد استثمارات في أنشطة اخرى.

٤- خصائص الاستثمار السياحي.

تتنوع مجالات الاستثمار السياحي و تتعدد بحسب طبيعة النشاط السياحي في المنطقة، ويهتم بالمشاريع السياحية التي تتضمن جميع الوحدات المتخصصة بالحركة السياحية^(١٢) ويتميز الاستثمار السياحي بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

أ- يرتفع دخل الاستثمار السياحي بزيادة توفر كافة المتطلبات الصناعة السياحة خاصة وأن المتطلبات ليست دقيقة ولا تتطلب تكنولوجيا ضخمة مقارنة بقطاعات أخرى، اذ تحدد نوعية المنتج بتأصله وجذوره الثقافية وبساطته درجة الراحة التي يوفرها.

ب- يتصف الاستثمار السياحي بحاجته إلى أعداد كبيرة من العاملين (أيدي عاملة، ذات كفاءة مختصة وأعمال أخرى ترتبط بالخدمات السياحية.

د- تتعدد قنوات الاستثمار السياحي نتيجة ما يصرفه السياح من نقود وذلك بعد اقامتهم وتحويل نقودهم إلى عملة محلية، من أجل سد نفقات الخدمات والتسهيلات المقدمة للسياح الوافدين.

هـ- إن الصناعة السياحية تتطلب البحث عن اسواق جديدة ومتطورة نتيجة الإنتاج المستمر وغير المنقطع وذلك لتجنب مشكلة تكرار انتاج الخدمة نفسها^(١٣) .

ثالثاً تجارب الاستثمار السياحي في دول مختارة:

يعد الاستثمار السياحي من أكثر الاستثمارات تنوعاً، وذلك لكون المجالات التي تمتد إليها الاستثمارات السياحية متنوعة تشمل على المكان والزمان ونوع القطاع الذي يمثلها أو المؤسسة أو التنظيم، ويمتاز الاستثمار السياحي بكونه طويل الاجل سواء بصورة منفردة أو مجموعة مشاريع منتظمة وعلى هذا الاساس فهو يختلف عن الاستثمارات الاقتصادية الأخرى^(١٤).

وتكون هذه الاستثمارات أما بشكل مباشر من خلال الاستثمار في الفنادق السياحية الممتازة، أو المدن السياحية أو الاثرية والقرى والمجمعات السياحية، المطاعم السياحية، أو تكون بشكل غير مباشر من خلال الاستثمار في القطاعات المكمل للقطاع السياحي مثل قطاع الصناعة، أو القطاع الزراعي أو القطاع الصحي أو قطاع الخدمات العامة في الدولة^(١٥).

ويتطلب الاستثمار السياحي الأجنبي المباشر توافر عدد من المتطلبات الأساسية لضمان نجاح العملية الاستثمارية وجذب رؤوس الأموال الأجنبية ، ومن هذه العوامل الأمان، السيولة ، العائد ، استقرار العملة ، مستوى الدخل لذا لا بد من تهيئة المناخ المناسب لهذه الاستثمارات وتوفير عوامل الاستقرار السياسي والاقتصادي والسياحي فيها ، والعمل على حماية رؤوس الأموال الأجنبية من خلال التأمين والمصادرة ، مع وضع قواعد منتظمة لتحويل أرباح المستثمرين وتعديل القوانين والتشريعات على أن يكون للدولة دور في تحديد أنواع المشاريع الاستثمارية التي يرغب السكان بتحسينها في المستقبل القريب^(١٦).

أ- التجارب العربية في مجال الاستثمار السياحي:

١- التجربة المصرية:

تعد جمهورية مصر العربية من أوائل الدول العربية التي اتجهت نحو الاستثمارات الأجنبية في جميع القطاعات ومنها قطاع السياحة، وكانت لديها ظروفها ومبرراتها لاتخاذ مثل هذا القرار، ولغرض تحقيق ذلك قامت بالعديد من الإجراءات وأصدرت سلسلة من القوانين، فضلاً عن تهيئة المناخ الملائم لضمان استقطاب تلك الاستثمارات والحفاظ عليها وتنميتها^(١٧).

تقع جمهورية مصر العربية في الطرف الشمال الشرقي من قارة أفريقيا، اذ تقع بعض من اراضيها في قارة آسيا (شبه جزيرة سيناء)، ويحدها من الشمال البحر الأبيض المتوسط، ومن الشرق البحر الاحمر

ومن الشمال الشرقي فلسطين المحتلة، ومن الجنوب السودان، ومن الغرب ليبيا، وتبلغ مساحتها مليون كيلومتر مربع واكثر من (٩٦%) من هذه المساحة أراضي صحراوية والباقي اراضي صالحة للزراعة . ووفقاً لتقديرات السكان فقد بلغ عدد سكان جمهورية مصر العربية (٨٧) مليون نسمة مطلع عام ٢٠١٤م^(١٨). وتعتمد مصر على مياه نهر النيل في الزراعة والصناعة، إذ يمر هذا النهر من الجنوب إلى الشمال ويصب في البحر الأبيض المتوسط بعد أن ينقسم في شمال مصر إلى فرعين هما دمياط ورشيد اللذان يشكلان دلتا النيل.

وقد خطت مصر في هذا المجال خطوات واسعة ، و يعد القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٣ م من أوائل القوانين التي خصصها المشرع لتشجيع الاستثمار في مجال السياحة، إذ تم من خلاله إعفاء المنشآت السياحية والفندقية من الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية، وعلى إيرادات القيم المنقولة لمدة خمس سنوات تبدأ من أول سنة مالية تالية لمزاولة النشاط ، وهذه الإعفاءات جاءت عامة بالنسبة للقائم بالاستثمار سواء قام به مصري أو أجنبي، وتم تحديد طبيعة المنشآت السياحية والفندقية في المادتين الأولى والثانية غير أن قانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٧٨م قد أقصى بعض المنشآت السياحية والفندقية دون الأخرى ، وعُدل هذا القانون سنة ١٩٩٣ م ، بالقانون رقم (١٠٢) ليقرر إعفاء المنشآت الفندقية والسياحية التي تقام في المناطق النائية من الضريبة على الدخل لمدة عشر سنوات تبدأ من مزاولة النشاط ، أعقبه القانون رقم (٨) لسنة ١٩٩٧م الذي وصل من خلاله التشريع المصري إلى مستوى متقدم ، إذ وفر حوافز وتسهيلات وضمانات أكبر للمستثمرين والشركات الأجنبية وظهرت ثمار هذا القانون من خلال توسع عدد من الشركات العاملة في المجال السياحي من (١٠٨٣) شركة عام ٢٠٠٤ م إلى (١٤٠٩) شركة عام ٢٠٠٧م،^{١٩} وزاد عدد الفنادق السياحية والقرى السياحية من (٧١٨) عام ١٩٩٤ م إلى (١٤٩٠) فندق خلال عام ٢٠٠٨م، والنسبة الأكبر منها تعود للقطاع الخاص، وفي عام ٢٠٠٤م بلغ عدد فنادق القطاع العام (٢٥) فندق من أصل (١٢٠٧) فندق سياحي^(٢٠) .

٢- التجربة التونسية:

تقع تونس في شمال القارة الافريقية ويحدها من الشمال والشرق البحر الابيض المتوسط ومن جهة

الغرب الجزائر، ومن جهة الجنوب الشرق ليبيا وتبلغ مساحتها (١٦٣,٦١٠) كم^٢ ويبلغ عدد سكانها ما يقارب (١٤) مليون نسمة حسب احصائيات ٢٠١٣^(٢١)، لقد عملت تونس على تنمية الاستثمار السياحي من الداخل وذلك من خلال دعم جميع المشاريع الاستثمارية التي تخص القطاع السياحي ، ابتداء من الفنادق السياحية والمتنزهات الوطنية والحكومية والحدائق العامة والمطاعم السياحية والشعبية ، وكذلك العمل المستمر على تدريب الايدي العاملة في القطاع السياحي وتقديم البرامج التدريبية من اجل رفع كفاءاتها المهارية ونشر ثقافة تقديم الخدمة بين افراد المجتمع من خلال الدعاية والاعلان الموجه للمجتمع وجعل تقديم الخدمات السياحية صناعة متكاملة منذ وصول السياح وحتى مغادرتهم، مما عمل على توافر فرص العمل والقضاء على البطالة وتحسين دخول الافراد من العملات الصعبة ، فضلاً عن اهتمامها بالسياحة البيئية ومحمياتها الطبيعية، كما انها انشأت صندوق لقروض الاستثمار السياحي وعملت على الاعفاءات الضريبية وتوافر المنح المالية للمستثمرين، وكذلك حفزت مشاريعها الخدمية مثل خدمات طرق النقل البرية والجوية وسكك الحديد ومكاتب السفر والسياحة، وقد عملت على تخطيط خدمات البنى التحتية تحدد خلال مدة زمنية معينة وذلك من اجل تحقيق التكامل الخدمي للسكان والسياح معاً^(٢٢) .

ب- التجارب الاسيوية في مجال الاستثمار السياحي:

١- التجربة الماليزية:

تقع دولة ماليزيا في جنوب شرق قارة آسيا، يقسمها بحر الصين الجنوبي إلى نصفين، و يقع على حدودها كلاً من تايلاند، سنغافورة، بروناي وإندونيسيا، وتتميز البلاد بانتشار السهول الساحلية، التلال والجبال المغطاة بالأشجار والغابات الكثيفة، وتبلغ مساحتها أكثر من ٣٢٠,٠٠٠ كيلو متر مربع، تنقسم إلى قسمين أحدهما الجزء الغربي والآخر الجزء الشرقي، اذ يتمثل الجزء الشرقي في مجموعة من الولايات مثل سراك، صباح وغيرها، أما الجزء الغربي من ماليزيا يضم كوالالمبور، لنكاوي، كامبيرون، هاي لاند، وغيرها من المدن السياحية الأخرى. وتتمتع ماليزيا بمخزون سياحي وثقافي متنوع، اذ استطاعت أن توظفه بشكل مناسب من خلال تطوير مناطق الجذب السياحي فيها، وتوفير خدمات

البنى التحتية لقيام الصناعة السياحة، وقامت بإصدار القوانين التي تشجع الاستثمارات المحلية والأجنبية للاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية ومنها قطاع السياحة والسفر .

لقد سعت ماليزيا منذ استقلالها في عام ١٩٧٢ في استثمار مقوماتها السياحية وقد اسهمت في تأسيس شركة سياحية من اجل اتساع برامجها التسويقية، وقد تم تطوير تلك الشركة الى ما يسمى بمجلس الترويج السياحي الماليزي الذي سعى الى زيادة عدد السياح الوافدين من مختلف دول العالم وبعد ذلك تم تشكيل وزارة السياحة من اجل تحقيق الاهداف الاتية^(٢٣):

- ١ . تحقيق المنفعة الاقتصادية من صناعة السياحة بأعلى مستوى في المنطقة .
- ٢ . الحد من الآثار السلبية الاجتماعية والثقافية وتأثيرات السياحة على البيئة المحلية في عملية التنمية.
- ٣ . تصميم خطة سياحية تتماشى مع الخصائص الطبيعية الفريدة والجميلة للدولة .
- ٤ . نشر ثقافة التنمية السياحية في المناطق الريفية والعمل على تقليل التركيز في مناطق المدن وبما يعود بالنفع على سكان الريف مع تحقيق العدالة الاجتماعية بين سكان الحضر وسكان الريف.
- ٥ . تحقيق مشاركة أكبر من القطاع الخاص في تطوير صناعة السياحة جنباً إلى جنب مع القطاع العام بوصفه منسق وداعم وميسر لها .

كما قدمت حوافز مغرية للاستثمار السياحي الأجنبي المباشر مما جعلها من أكثر الدول النامية نجاحاً في استخدام الحوافز لجذب وتوجيه الاستثمار الأجنبي المباشر والشركات متعددة الجنسيات لقطاعات وصناعات معينة ومنها السياحة ، وقد انتهجت الحكومة الماليزية سياسة التعديل المستمر لهياكل وطبيعة الحوافز في ضوء حاجات وأهداف التنمية الوطنية، من خلال تقديم إعفاءات ضريبية، والسماح للأجانب بامتلاك شركات بشكل متكامل ، فضلاً عن توقيع اتفاقيات لضمان الاستثمار السياحي مع مختلف الدول لحماية الشركات الأجنبية من التأميم الإجباري، وإمكانية لجوء الشركات المتعددة الجنسيات لنظام فض المنازعات الدولية والحصول على التعويضات القانونية ، وحرية تحويل أرباحهم وعوائدها ورأس المال الخارج^(٢٤) .

ويمكن إجمال الاعفاءات الضريبية للاستثمارات الأجنبية والمحلية لقطاع السياحة في ماليزيا بالآتي^(٢٥):

- ١ . الإعفاء الضريبي المضاعف على مصروفات البحث وخدمات معاهد البحوث .
 - ٢ . إعفاء ضريبي على المباني الصناعية بنسب تحددها اللوائح الرسمية.
 - ٣ . إعفاء ضريبي على رأس المال المستعمل لشراء الآلات المراد استعمالها في أعمال البحث والتطوير وكذلك المعدات والمواد الأولية المراد استعمالها في مراكز البحوث ويشمل الإعفاء من الرسوم الكمركية وضريبة المبيعات ورسوم الانتاج .
- ٢- التجربة الصينية:

تقع جمهورية الصين أو جمهورية الصين الشعبية في شرق قارة آسيا وتتألف من ٢٢ مقاطعة خمس مناطق ذاتية الحكم وتعتبر شنغهاي أكبر مدينة كما تعد جمهورية الصين الشعبية واحدة من اكثر الدول كثافة سكانية في العالم فحسب الاحصاءات قدر عدد سكان الصين بما يقارب المليار و نصف المليون نسمة وتبلغ مساحتها ٩,٦٧١,٠٧٨ كيلو متر مربع فهي دولة متنوعة التضاريس ما بين السهول و الجبال والوديان، وهي ذات طبيعة هادئة ومناخ متنوع ويعود سبب تنوع مناخها من مدينة لأخرى بسبب مساحتها الكبيرة و يمكن القول انها تتمتع بمناخ معتدل ، وتكثر في الصين المناظر الطبيعية الخلابة مما يجعلها مناطق جذب للسياحة من جميع دول العالم^(٢٦).

يشكل الاستثمار السياحي في الصين احد اهم الانشطة الاقتصادية في تطوير وتنمية القطاع السياحي، واصبحت تشكل الصين اكبر المنافسين في السوق السياحي العالمي ، اذ تضم الصين اكثر من (١٠٠) مدينة ذات شهرة حضارية وتاريخية يمتد تاريخها إلى أكثر من (١٠٠٠) سنة، وبعد انضمام الصين الى منظمة التجارة العالمية في عام ٢٠٠١-٢٠٠٣ هيأت اسواقها السياحية امام السياح الوافدين لتكون قادرة على مواجهة الظروف الاقتصادية الجديدة معتمدة على التكنولوجيا الحديثة كما اتخذت أجهزتها الرسمية إجراءات فعالة لتحسين نوعية المنتج السياحي وتعزيز قدرته التنافسية في الأسواق الدولية، وعملت على توظيف مختصين في مجال السياحة من اجل اجراء مسوحات ميدانية ذات صلة بتطوير القطاع السياحي، وقد عملت اجهزتها الحكومية من تخفيف الضرائب وحسم السندات، وتقديم القروض للمستثمرين فضلاً عن الاغراءات التي قدمتها الحكومة في مجال الاستثمار السياحي مثل تقديم

الاعلانات المجانية للمشاريع السياحية وحملاتها الترويجية بصورة مجانية للمستثمرين، والعمل على دعم المستثمرين الصينيين والاجانب من خلال مجموعة من القرارات التي تصب في نجاح المشاريع الاستثمارية مثل التأمين الصحي وتقديم الدعم المادي والمعنوي وتشجيع افراد المجتمع في العمل في المشاريع الاستثمارية من اجل كسب ثقة المجتمع الصيني في المشاريع السياحية مع تشجيع المستثمرين في اكمال مشاريعهم الاستثمارية والعمل على زيادة حجم الاستثمارات الداخلية والخارجية.

رابعاً: تحليل الاستثمار السياحي في العراق (محافظة النجف الاشرف انموذجاً):

يعد العراق احدى الدول العربية الذي يمتاز بمقوماته الطبيعية والبشرية، اذ يضم عدد من المواقع الاثرية والتاريخية ومرقد ومزارات دينية، الا ان هذا القطاع (القطاع السياحي) لم يلقى الاهتمام المطلوب قبل عام ٢٠٠٣ باعتباره قطاعاً يمكن ان يلعب دوراً كبيراً في المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي اذ تعذر الحصول على بيانات من هيئة السياحة للفترة المذكورة ، وتعرض العراق الى حصار شامل لمدة ثلاثة عشر عاماً ومر بظروف استثنائية وليس لديه علاقات مع الدول المجاورة وكذلك الدول الاخرى بسبب السياسة المتبعة آنذاك من قبل النظام الدكتاتوري، اما بعد عام ٢٠٠٣ وعلى مدى الخمس سنوات، و شهد البلد وضع سياسي غير مستقر مما ادى الى عدم تفعيل هذا القطاع الحيوي والمهم، وفي عام ٢٠٠٨ تم البدا بتنشيط القطاع السياحي وتفعيله وبالأخص السياحة الدينية اذ بدأت هيئة السياحة بعمل قاعدة بيانات تخص عدد الزائرين الوافدين وعدد الفنادق والمطاعم السياحية والشعبية (هيئة الاستثمار في محافظة النجف، ٢٠١٨) .

وتعد محافظة النجف الاشرف واحدة من المحافظات العراقية التي تمتاز بمقومات السياحة الدينية و التي تحمل الأصالة التاريخية والدينية في آن واحد، وقد اعتمدتها هذه الدراسة انموذجاً على اساس ان الاستثمار السياحي ينطلق من مواقع القصد او الجذب السياحي الديني، وقد شكلت محافظة النجف نقطة جذب سياحية سواء للسياح المحليين (السياح الوافدين من المحافظات العراقية) او على مستوى السياحة الدولية (السياح الوافدين من خارج العراق)، نظراً لما تحتويه من مرقد ومزارات دينية مثل مرقد الامام علي عليه السلام ومسجد الكوفة المبارك ومسجد السهلة المعظم، والمساجد ومقامات الاولياء

والصالحين والمقبرة الدينية ذات البعد الروحي، كل تلك المقومات جعلها من ابرز مناطق الجذب السياحي الديني في العراق، اذ تشير الاحصائيات الرسمية ان محافظة النجف يقصدها من الدول العربية (١٨) دولة ومن الدول الاسيوية (١٧) دولة، وعدد الدول الاوربية (١٩) دولة والافريقية (٢١) دولة^(٢٧).

أ- تحليل واقع الاستثمار السياحي في محافظة النجف للمدة (٢٠١٢-٢٠٠٨):

لقد بدأ الاستثمار بصورة حقيقة في محافظة النجف الاشراف منذ بداية عام ٢٠٠٨ وذلك بسبب تطور الحركة السياحية الوافدة وزيارة المراقد الدينية، وتشير البيانات ان معظم المستثمرين قد توجهوا نحو الاستثمار الفندقية ومن جنسيات عربية مختلفة، اذ اخذت شركة انترناشيونال كروب هولدنغ في استثمار المجمعات التجارية التي تقع بالقرب من الفنادق السياحية والتي بلغ عددها (٥) مشاريع كما في الجدول (١).

الجدول (١) استثمار الشركات للمجمعات التجارية التي تقع بالقرب من الفنادق السياحية في محافظة النجف الاشرف في عام ٢٠٠٨

اسم الشركة المستثمرة	جنسية الشركة المستثمرة	كلفة المشروع بالدولار الامريكي	مساحة الارض المخصصة للمشروع	مدة الاستثمار	مدة انجاز المشروع	بدل الايجار السنوي/ دينار عراقي
انترناشيونال كروب هولدنغ	لبناني	١٧,٧٩٠,٠٠٠	١٧٩٤	٤٣ سنة	٣٦ شهر	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
انترناشيونال كروب هولدنغ	لبناني	٥٤,٧٥٠,٠٠٠	٢م ٨٤٣٠	٤٥ سنة	٣٦ شهر	١٠٦,٠٠٠,٠٠٠
انترناشيونال كروب هولدنغ	كويتي	١٠٩,١٨٥,٦٢٥	١٠, ٢م ١٠, اولك ١٠, دونم	—	٣٦ شهر	—
انترناشيونال كروب هولدنغ	لبناني	١٧,٧٩٠,٠٠٠	لم يخصص موقع	—	٣٦ شهر	—
مجموعة شركات بوخمسين	كويتي	٧٥,٥٨١,٨٧٠	١٢٣٨٢,٨٥	٤٠ سنة	٣٦ شهر	١,٥٤٧,٨٥٦,٢٥٠

المصدر : جمهورية العراق ، هيئة استثمار محافظة النجف الاشرف ، قسم التخطيط والمتابعة ، شعبة الحاسبة الالكترونية ، بيانات غير منشورة .

وفي عام ٢٠٠٩ زادت المشاريع السياحية المستثمرة في محافظة النجف اذ بلغ عدد المشاريع المستثمرة (١٨) مشروع سياحي شغل منها (١٢) مشروع فندقي و(٦) مشاريع من منتزهات ومدن العاب ومواقف مركبات وان معظم المستثمرين هم من العراقيين وبمساحات مختلفة الا ان معظمها لم ينفذ او يواجه مشكلة في التنفيذ بسبب البيروقراطية الادارية وتعدد الجهات المسؤولة عن قطع الاراضي كما لا توجد تسهيلات مالية وادارية للمستثمرين مثل القروض والتسهيلات المالية والمصرفية والاعفاءات الضريبية مما جعل معظم المشاريع تعاني من انخفاض في نسب الانجاز وعدم تحقيق المنفعة الاستثمارية للمحافظة كما في الجدول (٢) .

الجدول (٢) الاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف في عام ٢٠٠٩

اسم الشركة المستثمرة	جنسية الشركة المستثمرة	كلفة المشروع بالدولار الامريكي	مساحة الارض المخصصة للمشروع	مدة الاستثمار	مدة انجاز المشروع	بدل الايجار السنوي/ دينار عراقي
فندق عشر طوابق	عراقي	٤,٧٠٠,٨٨١	٤١٤ م٢	٣٢ سنة	٣٠ شهر	—
فندق أربع نجوم	عراقي	٥,٩١٣,٧٢٤	٧٧٠,٣٠ م٢	٤٠ سنة	٣٠ شهر	—
فندق ٥ نجوم	كويتي	٢٢٠,١٧٧,٤٦٤	٢٥ دونم	—	٣٩ شهر	—
فندق سياحي ٥ نجوم	عراقي	١٠,٥٧٦,٤٠٦	٦٠٠ م٢	٣١ سنة	٢٤ شهر	٤٨,٠٠٠,٠٠٠
مدينة ترفيهية	عراقي	١,١٨٢,٦٩١	١٣١٩٥ م٢	٣٥ سنة	١٥ شهر	٣٢,٩٨٧,٥٠٠
منتزه عائلي	عراقي	٢,٠٣٤,٩٤٩	١٣١٩٥ م٢	٣٥ سنة	١٢ شهر	٣٢,٩٨٧,٥٠٠
فندق الميقات السياحي	عراقي	٣,٥٥٩,٣٢٢	٣٥٠٠ م٢	٣٣ سنة	٢٤ شهر	١٦٦,٦٢٥,٠٠٠
مدينة ذو الفقار السياحية	لبناني	٢١٨,٣٤٦,٠٠٠	٢٥٢ دونم	٤٥ سنة	٤٨ شهر	—
فندق ٥ نجوم	عراقي	٢٦,٢٧١,١٨٦	٦٣٠٠ م٢	٤٠ سنة	٣٠ شهر	٢٩٤,٥٠٠,٠٠٠

	شهر					
٢٠,١٦٤,٠٠٠	٢٤ شهر	٢٨ سنة	٢,٥٢,٠٥ م	٢,٠٨٥,٤٤٠	عراقي	فندق سياحي
١٦٦,٦٢٥,٠٠٠	٣٦ شهر	٣٣ سنة	٢ م ٣٥٠٠	٢٠,٩٩٠,٠٠٠	عراقي	فندق ٥ نجوم
٤٠,١٦٠,٠٠٠	٣٠ شهر	٣١ سنة	٢ م ٥٠٢	٤,٧٤٦,٦١٠	عراقي	فندق سياحي
٩٢,٤٣٧,٥٠٠	٣٠ شهر	٣٠ سنة	٢ م ٤٩٢,٤٨	٣,٠٣٩,٨٣٠	عراقي	فندق سياحي
—	٢٤ شهر	—	—	٣,٣٣٧,٢٨٨	عراقي	منتزه ترفيهي
—	٢٤ شهر	—	لم يخصص موقع	٢٠,٦١٠,٩٦٦	عراقي	فندق سياحي
٣٣,٨٦٢,٥٠٠	٢٤ شهر	٢٥ سنة	٣ دونم و ١٥ اولك و ٣٠ م	١,١٣٨,٥٤٩	عراقي	منتزه عائلي
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٤ شهر	٣٠ سنة	٢ م ٣٠٠	١١,٤٠٦,٧٧٩	عراقي	فندق سياحي
٢٥٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠ شهر	٣٦ سنة	٢ م ٣١٥٠	١,٥١٣,٠٠٠	عراقي	موقف سيارات

المصدر : جمهورية العراق ، هيئة استثمار محافظة النجف الاشرف ، قسم التخطيط والمتابعة ، شعبة الحاسبة الالكترونية ، بيانات غير منشورة .

وفي عام ٢٠١٠ بلغ عدد المشاريع المستثمرة (٣٩) مشروع سياحي خدمي وذلك بسبب الحركة الاقتصادية في محافظة النجف والانفتاح الاقتصادي على الاسواق العالمية مع زيادة عدد السياح الوافدين، مما جعل محافظة النجف الاشرف تحتل مكانة متميزة في جذب اكبر عدد من المستثمرين وخصوصاً العراقيين وقد تم تنفيذ معظم تلك المشاريع الخدمية كما انها حققت ارباح مالية ويبين الجدول (٣) ان بعض من تلك المشاريع لم يتم تخصيص قطع الاراضي مما سبب مشكلة عند المستثمرين المتقدمين لهذه المشاريع السياحية التي كانت من المؤمل ان تعكس حالة الرقي والازدهار السياحي لمحافظة النجف بصورة خاصة والعراق بصورة عامة .

الجدول (٣) الاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف في عام ٢٠١٠

اسم الشركة المستثمرة	جنسية الشركة المستثمرة	كلفة المشروع بالدولار الامريكي	مساحة الارض المخصصة للمشروع	مدة الاستثمار	مدة انجاز المشروع	بدل الايجار السنوي/ دينار عراقي
فندق الضيافة	عراقي	١٤,٧٠٠,٠٠٠	المساحة ١٠٢٢ م ^٢	—	٣٦ شهر	—
فندق غدير النجف	بحريني	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	لم يخصص موقع	—	٣٦ شهر	—
فندق ٥ نجوم	عراقي	٨,٤٠٠,٠٠٠	—	—	٢٤ شهر	—
فندق سياحي	عراقي	٣,٥٣٦,٤٤٠	٣٠٠ م ^٢	٣٠ سنة	٢٨ شهر	٢٤,٠٠٠,٠٠٠
مدينة السلام السياحية	عراقي	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٣٦ دونم	—	٤٨ شهر	—
مطعم وكازينو	عراقي	٢,٥٤٢,٣٧٢	١٦٢٠ م ^٢	—	١٨ شهر	—
فندق سياحي وقاعة مؤتمرات	لبناني	٥,٨١٣,٥٥٩	٢١٢٥٠٠ م ^٢	٣٥ سنة	٢٦ شهر	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
متنزه الزيتون العائلي	عراقي	٦٨٤,٤٠٠	٢٥٤٤,٢٤ م ^٢	٢٨ سنة	١٢ شهر	١٠,٥٠٠,٠٠٠

—	٢٤ شهر	—	—	١,٢٤٧,٩١٦	عراقي	مركز ترفيهي
—	١٢ شهر	—	—	١,١١٤,٤٠٦	عراقي	كازينو عائمة
—	٢٤ شهر	—	لم يخصص موقع	٤,٠٧٦,٠٠٠	عراقي	مجمع ترفيهي
—	١٤ شهر	—	لم يخصص موقع	٢,٤٨٠,٠٠٠	عراقي	منتزه ترفيهي
—	١٢ شهر	—	لم يخصص موقع	٥٣٧,٠٠٠	عراقي	مجمع ترفيهي
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢ شهر	١٥ سنة	١٥٠,٠٠٠ م٢	١٤,١٩٥,٠٠٠	عراقي	تطوير مدينة العاب النجف
—	١٥ شهر	—	—	٩٩٥,٢٥٤	عراقي	كازينو عائمة
—	٢٤ شهر	—	—	١,١٤٠,٠٠٠	عراقي	كازينو عائمة
—	٣٦ شهر	—	لم يخصص موقع	٢٥,٧٤٠,٦٤٩	عراقي	مدينة المعارض
٣١٤,٢١٢,٥٠٠	٢٤ شهر	٣٢ سنة	٥٥ دونم و ٢١ أولك	٢,١٧٣,٨١٨	عراقي	مدينة ألعاب مائية
—	٣٦ شهر	—	لم يخصص موقع	٣,٤٩٧,٩٤٤	عراقي	فندق سياحي

قاعة ألعاب داخلية	عراقي	٨١٩,٤٠٠	لم يخصص موقع	—	١٢ شهر	—
مدينة ترفيهية	عراقي	١,٣٠٠,٠٠٠	٢م ٧٥٠٠	٢٥ سنة	١٩ شهر	١٦,٨٧٥,٠٠٠
مدينة ترفيهية	عراقي	١٠,١٨٧,٨٢٠	٢م ٧٥٠٠٠	٣٠ سنة	٢٤ شهر	٢٠٧,٣٢٦,٢٠٠
مدينة ألعاب مائية	عراقي	٣,٠٠٥,٢٥١	دونم ١٤	—	١٨ شهر	—
منتزه ترفيهي	عراقي	٩٨٠,٠٠٠	٢م ٣٠٥٠	—	٢٤ شهر	—
فندق سياحي	عراقي	٨,٠٠٠,٠٠٠	٢١٠٨,٢٤ ٢م	٣٥ سنة	٢٤ شهر	٣٩٥,٢٩٥,٠٠٠
تطوير مجمع زمزم السياحي	عراقي	٢٧,٢٣٠,٠٠٠	٢م ٥٣٢٦	٣٢ سنة	٢٣ شهر	الارض عائدته للمستثمر
منتزه بانيقيا	عراقي	٣٧٤,٩٠٠	—	—	١٤١ يوم	—
فندق سياحي	عراقي	٤,٢٣٧,٢٨٨	٢م ٣٩٢	٣١ سنة	٣٦ شهر	٣١,٣٦٠,٠٠٠
فندق سياحي	عراقي	١٠,٥٣٥,٥٩٣	٢م ٣٩٢ ٢م ٣٩٢+	٣١ سنة	٢٤ شهر	٦٢,٧٢٠,٠٠٠
فندق سياحي	عراقي	٢,٣٨٩,٠٠٠	٢م ٣٩٢	٣١ سنة	٣٦ شهر	٣١,٣٦٠,٠٠٠

فندق سياحي	عراقي	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٤٥٠ م	٣٢ سنة	٢٤ شهر	الارض عائدة للمستثمر
مدينة ترفيهية	عراقي	١٣,٨٠٠,٠٠٠	٢٠٢٨٠٠٠ م	٣٠ سنة	٣٤ شهر	٦٣,٠٠٠,٠٠٠
فندق سياحي	عراقي	٣٨,١٣٥,٥٩٣	٢٧٧٧,٥٢ م	—	٣٠ شهر	—
تطوير متنزه الطاقة الاول متنزه ترفيهي	عراقي	١,٨٤٣,٣٣١	١٣ دونم و ٥ اولك و ٢١ م	٢٦ سنة	٢٤ شهر	٤١,٢٠٠,٠٠٠
مدينة ألعاب مائية	عراقي	١٤,٤١٤,٠٥١	—	—	٢٤ شهر	—
منطقة ترفيهية	عراقي	١,٤٢٠,٥٠٠	—	—	١٩ شهر	—
فندق سياحي	عراقي	٣,٧٨٦,٠٠٠	—	—	٣٦ شهر	—
فندق سياحي	عراقي	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٦٢٠ م	٣٢ سنة	٢٤ شهر	الارض عائدة للمستثمر
فندق سياحي	عراقي	١٤,٥٠٩,٢٣٣	٢٠٢٥٠٠ م	—	٣٦ شهر	—

المصدر : جمهورية العراق ، هيئة استثمار محافظة النجف الاشرف ، قسم التخطيط والمتابعة ، شعبة الحاسبة الالكترونية ، بيانات غير منشورة .

وفي عام ٢٠١١ بلغ عدد المشاريع السياحية (٩) مشروع، اذ تم توجه معظم المستثمرين نحو القطاع الفندقية نتيجة لارتفاع عدد السياح الوافدين من مختلف دول العالم الاسلامي وغير الاسلامي خصوصاً خلال المناسبات الدينية التي تشهدها المحافظة كما في الجدول (٤) وفي مقدمة تلك المناسبات استشهاد الامام علي عليه السلام وزيارة الاربعينية الامام الحسين عليه السلام ، مما يتطلب توافر خدمات الغرف والاسرة الفندقية نتيجة لزيادة الطلب السياحي الديني .

الجدول (٤) الاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف في عام ٢٠١١

اسم الشركة المستثمرة	جنسية الشركة المستثمرة	كلفة المشروع بالدولار الامريكي	مساحة الارض المخصصة للمشروع	مدة الاستثمار	مدة انجاز المشروع	بدل الايجار السنوي/ دينار عراقي
إنشاء فندق سياحي	عراقي	٢,٣٩٣,٠٠٠	٢١١٠	—	١٨ شهر	—
فندق ٥ نجوم	تركية	٣٦,١٢٤,٠٠٠	٥٤٢١,٦٢م	٣٢ سنة	٢٨ شهر	٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠
تطوير مشروع استراحة أرز الفرات	عراقي	٤,٧٨٩,١٥٠	١٢٠	—	١٤ شهر	—
فندق سياحي	عراقي	٦,٨٨٥,١٧١	٧٧٠,٣٠٢م	٣٢ سنة	٢٤ شهر	٩٦,٣٧٥,٠٠٠
المدينة السياحية والترفيهية في الكوفة	عراقي	٢٢٠,٦٧٤,٨٥٠	٢١٠	٣٧ سنة	٥ سنوات	—
فندق سياحي	عراقي	١,٦٠٠,٠٠٠	٢م ٨٠٣	٣٠ سنة	٢٤ شهر	٣٠,١٣٨,٧٥٠

تطوير مطعم سوبا	عراقي	٢,٣١٨,٢٦٣	٢٢١٠٠م	—	٦ أشهر	الأرض عائدة للمستثمر
تطوير وتوسيع فندق زمزم السياحي	عراقي	٥,٥٥١,٨٨٥	٣١٢م اولك ١١,٥٠	٣٠ سنة	٣٩ شهر	الأرض عائدة للمستثمر
فندق سياحي	عراقي	٥,١٨٥,٨٣٥	٣٩,٦٨٢م	٣٢ سنة	٢٤٥ يوم	الأرض عائدة للمستثمر

المصدر : جمهورية العراق ، هيئة استثمار محافظة النجف الاشرف ، قسم التخطيط والمتابعة ، شعبة الحاسبة الالكترونية ، بيانات غير منشورة .

اما في عام ٢٠١٢ فقد انخفضت عدد المشاريع الاستثمارية اذ بلغ عددها (٤) مشاريع كما في الجدول (٥)، وهذا ان دل على شيء فانه يدل على وجود مشكلات حقيقية يعاني منها المستثمرين سواء كانوا عراقيين او اجانب، تتمثل في الحصول على التسهيلات المالية والاعفاءات الضريبية، مع تخصيص قطع الاراضي، اذ يجد المستثمر عدد من المشكلات والتحديات المالية والادارية مما يؤدي الى ترك المشروع او توقفه عن العمل .

الجدول (٥) الاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف في عام ٢٠١٢

اسم الشركة المستثمرة	جنسية الشركة المستثمرة	كلفة المشروع بالدولار الامريكي	مساحة الارض المخصصة للمشروع	مدة الاستثمار	مدة انجاز المشروع	بدل الايجار السنوي/ دينار عراقي
مجمع الانوار السياحي	كويتي	٣٣,٤٦٤,١٩٩	١٦٥٢١,٦٥ م	٣٩ سنة	٤ سنوات	١,٠٣٢,٦٠٣,١٢٥
منتزه زيد	عراقي	٦٠٤,٧٥٠	١٣٠٦٠ ٢ م	٢٧ سنة	١٨ شهر	٢٤,٤٨٧,٥٠٠
انشاء منتزه ترفيهي	عراقي	١,٧٦٠,٠٠٠	—	—	٢٤ شهر	—
مول	عراقي	١٥,٠٢٦,٠٤٠	٣٤٦٨,٣٢ ٢ م	٣٠ سنة	٢٤ شهر	١٥١,٧٣٩,٠٠٠

المصدر : جمهورية العراق ، هيئة استثمار محافظة النجف الاشرف ، قسم التخطيط والمتابعة ، شعبة الحاسبة الالكترونية ، بيانات غير منشورة .

الاستنتاجات:

توصل الباحثان الى عدد من الاستنتاجات هي:

١- لم يكن الاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف بالمستوى السياحي المطلوب، اذ أنها تعاني من عدة مشكلات اذ لم يراع فيها التسهيلات المالية والمصرفية، والاعفاءات الضريبية وانما جاءت بشكل عشوائي وغير منتظم مما ادى الى انخفاض كفاءتها الخدمية بشكل عام وعلى الرغم من وجود بذرات للاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف الا انها لم تسهم بشكل فاعل ومؤثر في تطور الخدمات السياحية.

٢- لقد بلغ عدد المشاريع الاستثمارية في محافظة النجف خلال عام ٢٠٠٨ (٤) مشاريع في مجال الاستثمار الفندقية ومن جنسيات عربية ، اذ انها تعد البذرة الاولى للاستثمار السياحي في محافظة النجف .

٣- لقد زادت عدد المشاريع الاستثمارية في عام ٢٠٠٩، اذ بلغت (١٨) مشروع وازيادة (١٤) مشروع عن عام ٢٠٠٨، وكان معظم تلك المشاريع الاستثمارية تتركز على المتنزهات ومدن الالعاب وتطوير الخدمات الفندقية .

٣- اتجهت المشاريع الاستثمارية نحو الزيادة خلال عام ٢٠١٠ اذ بلغ عددها (٣٩) مشروع استثماري في المجال السياحي، مما يدل على تطور المشاريع الاستثمارية في محافظة النجف وازيادة بلغت (٢١) عن عام ٢٠٠٩ وان سبب تلك الزيادة راجع الى تطور حجم الحركة السياحية الوافدة الى محافظة النجف فضلاً عن الاستقرار الامني .

٤- لقد انخفض عدد المشاريع الاستثمارية خلال عام ٢٠١١، اذ بلغ عدد المشاريع في مجال الاستثمار السياحي (٩) وقد بلغ مقدار الانخفاض عن عام ٢٠١٠ ما مقداره (٣٠) مشروع مما يدل على الافتقار الى استراتيجية واقعية وواضحة مبنية على اسس علمية سليمة للاستثمار السياحي في النجف الاشرف على الرغم من كل المحاولات التي عملت على تبنيها وزارة السياحة وعزل القطاع الخاص للمشاركة فيها .

٥- ضعف القرارات الادارية والاقتصادية اثر مباشر على ضعف الاستثمار السياحي مثل اسعار السياح الوافدين وطريقة التعامل معهم فضلاً عن طبيعة مدة الاقامة التي تشكل ركناً اساسياً في زيادة معدلات الانفاق وتنشيط الحركة الاقتصادية للمنطقة .

٦- ان ظروف الحرب التي واجهها البلد منذ اكثر من اربعة عقود وكذلك العقوبات الاقتصادية التي فرضت على العراق بعد حرب الخليج الثانية في تسعينات القرن المنصرم، اضعفت من فرص تطور قطاع السياحة.

التوصيات:

توصلت الدراسة الى مجموعة من التوصيات العملية التي تخص تطوير الاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف وهي كما يأتي :

١- تقديم التسهيلات المالية والمصرفية للمستثمرين الاجانب او المحليين مع تهيئة البيئة الاستثمارية المناسبة من استقطاب رؤوس الاموال وتوظيفها في تطوير خدمات البنى التحتية لمحافظة النجف .

٢- العمل على زيادة المشاريع الاستثمارية في محافظة النجف على اعتبارها منطقة استقطاب سياحي ذات تأثير فاعل في السوق السياحي وذلك من خلال برامج يعلن عنها مجلس محافظة النجف الاشرف وحسب الاولوية لكل مشروع سياحي وخير مثال على ذلك منخفض بحر النجف الذي يعد من البيئات المهمة للاستثمار السياحي .

٣- تقديم برامج في الاذاعة والتلفزيون ومواقع التواصل الاجتماعي تشجع على الاستثمار السياحي في محافظة النجف الاشرف مع بيان كافة التسهيلات التي سوف تقدم للمستثمر الاجنبي او المحلي ، وهذا سوف يساعد على تحفيز المستثمرين في بناء في مختلف القطاعات الاقتصادية ومنها القطاع السياحي

٤- تطوير القدرة التنافسية للقطاع السياحي على أساس تنويع عناصر المنتج السياحي وجودة الخدمات والانشطة السياحية لتحقيق الزيادة في الطلب السياحي.

٥- الاهتمام بتسويق المنتجات السياحية خصوصاً وان محافظة النجف تمتلك مجموعة من الصناعات

الشعبية الاصيلة وذلك من خلال الدعاية والاعلان، اذ إن مهمة التسويق السياحي هو معرفة وفهم سلوك السياح، الأمر الذي يجعل الخدمة ملائمة لهم و تبيع نفسها بنفسها .

٦- الاسراع في صياغة قانون تشريعات سياحية التي تضمن نجاح المشاريع السياحية واستمرارها في محافظة النجف الاشرف بما يحقق الفائدة لحماية المستثمر وكذلك على اكمال المشاريع .

٧- العمل على انشاء مراكز تدريبية تزيد من كفاءة ومهارة الايدي العاملة في مجال تقديم الخدمات السياحية خصوصاً في مجال الفنادق السياحية والمطاعم السياحية وشركات السفر والسياحة من اجل القضاء على ظاهرة البطالة وتوافر العملات الصبة لسكان المدينة بدلاً من الاعتماد على الايدي العاملة الاجنبية .

الهوامش:

(١) Hahm,Sung DEUK& HEO,UK,U.s. and Japanese Foreign Direct Investment in East Asia:AComparative Analysis., The policy Studies Journal.vol.٣٦.No.٣,٢٠٠٨.

(٢) عبد الغفار، هناء، الاستثمار الأجنبي المباشر والتجارة الدولية، الصين أنموذجا، بغداد، ٢٠٠٢.

(٣)Madura, JEFF, international Corporate Finance,١٠ed,Australia,٢٠٠٦.

(٤)BODIE,ZVI,&ALEXkane and MARCUS J.MAN, Investment<Boston, ١٩٩٩.

(٥)Ismail,MohdAdib&Ibrahim,H,mansor&yusoff,mohammed& zainal,Mohd-pisal. , Financial constraints firm investment in Malaysia: An investigation of investment. Cash flow. International Journal of Economics & Management,v٤,No.١ June ٢٠١٠.

(٦) كامل ، محمود ، السياحة الحديثة علما و تطبيقا ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، ١٩٧٥ ، ص٧٦

(٧) هرمز، نور الدين ، التخطيط السياحي والتنمية السياحية ، مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية المجلد

(٢٨) العدد (٣) ، جامعة تشرين ، اللاذقية ، سوريا، ٢٠٠٦ ، ص٧٦

(٨) العريشي ، علي بن محمد شيبان ، جزر فرسان دراسة في تنمية السياحة الداخلية بالمملكة العربية السعودية ، مجلة دراسات الخليج العربي و الجزيرة العربية، العدد ١١٢، جامعة الملك خالد ، المملكة العربية السعودية ، ٢٠٠٤ ، ص٣٣٣.

- ٩ (الزهراني، عبد الناصر بن عبد الرحمن ، قسيمة ، كباشي ، الاستثمار السياحي في محافظة العلا ،مركز المعلومات والابحاث السياحية ، الرياض المملكة العربية السعودية ، ١٤٢٩ هـ ٢٠٠٨ ، ص ١٥ .
- ١٠ (احمد ، موفق ، خضير ، حلا سامي ، الاستثمار الاجنبي واثره في البيئة الاقتصادية (نظرة تقويمية لقانون الاستثمار العراقي) مجلة كلية الادارة والاقتصاد ، العدد الثمانون ، ٢٠١٠ ، ص ١٤١ .
- ١١ (عيسى ، رجاء عبد الله ، حسن ، خولة رشيد ، اثر الاستثمار السياحي في تنويع مصادر الدخل في العراق للسنوات (٢٠١٥-٢٠٠٠) ، مجلة العلوم الاقتصادية ، المجلد (١٢) ، العدد (٤٥) ، ٢٠١٧ ، ص ٨ .
- (١٢) إبراهيم ، مثنى معان ، تحليل واقع الاستثمار السياحي في العراق للمدة من ١٩٨٠ إلى ١٩٩٧ و إمكانات تطويره ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الإدارة والاقتصاد ، الجامعة المستنصرية ، ١٩٩٩ ، ص ٤٠ .
- (١٣) مقداد ، محمد ابراهيم ، اثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل (دراسة خاصة في المدن الصناعية والمناطق الصناعية الحرة الخاصة للهيئة العامة للمدن الصناعية) ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية التجارة ، الجامعة الاسلامية ، ٢٠٠٧ ، ص ٢٧٦ .
- (١٤) الخوام عبد المطلب محمود:"العلاقة بين الاستثمارات السياحية والتاثيرات البيئية مع اشارة خاصة لتجربة العراق "، اطروحة دكتوراه - اقتصاد/ الجامعة المستنصرية ،بغداد ، ٢٠٠١ ، ص ٢٧ .
- (١٥) حسن ، تغريد سعيد ، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تنمية القطاع السياحي - تجارب مختارة مع التركيز على الواقع العراقي ، اطروحة دكتوراه غير منشورة ، كلية الادارة والاقتصاد ، الجامعة المستنصرية ، ٢٠١٣ ، ص ٧١
- (١٦) النجم ، احمد عبد الكريم كاظم ، تحليل جغرافي للإمكانيات السياحية في مدينة النجف الكبرى ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة الكوفة ، ٢٠٠٩ ، ص ٦٨ .
- ١٧ مكايي ، مصطفى احمد السيد ، الاستثمار السياحي في مصر والدول العربية الاهمية والتحديات و رؤية التطوير ،مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية ، الطبعة الاولى ، دولة الامارات العربية المتحدة ، ٢٠١٤ ، ص ٨٦ .
- (١٨) <http://ar.wikipedia.org>
- ويكيبيديا ، الموسوعة الحرة-تعداد سكان مصر، تاريخ الدخول للموقع ٢٠١٨/٧/١٢
- ١٩ (سالم ، محمود معوض تمام ، فرص الاستثمار السياحي في مصر : الامكانيات والقيود ، مجلة كلية السياحة والفنادق، جامعة الفيوم ، المجلد التاسع ، العدد (٢/١) سبتمبر، ٢٠١٥ ، ص ٨٣ .
- (٢٠) حسن ، تغريد سعيد ، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تنمية القطاع السياحي - تجارب مختارة مع التركيز على الواقع العراقي ، مصدر سابق ، ص ٧٣ .

- (٢) رشام كهينة ، قاسمي آسيا ، التجربة التونسية في مجال السياحة واقع ابعاد ورهانات ، الملتقى الوطني الاول (السياحة في الجزائر : الواقع والافاق) ، ٢٠١٢، ص ٢٤ .
- (٢٢) بجاوية ، سهام ، التخطيط السياحي كأداة لتحقيق التنمية السياحية دراسة استراتيجية بتجربة تونس - اسقاط على الجزائر ، اطروحة دكتوراه غير منشورة ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التيسير ، جامعة امحمد بوقرة بومرداس ، ٢٠١٥، ص ٢٠٦ .
- (٢٣) حسن ، تغريد سعيد ، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تنمية القطاع السياحي - تجارب مختارة مع التركيز على الواقع العراقي ، مصدر سابق ، ص ٨٢ .
- (٢٤) درج ، علي احمد ، التجربة الماليزية والدروس المستفادة منها عربياً ، مجلة جامعة بابل ، العلوم الصرفة والتطبيقية ، المجلد (٢٣) ، العدد (٣)، ٢٠١٥، ص ١٣٦٥ .
- (٢٥) شانج جي وي : "الاستثمار تشجيعه وحوافزه وضمانه التجربة الماليزية" ، مجلة التمويل والتنمية ، مجلد ٣ ، العدد ١٢ ، ٢٠٠٥، ص ٢٦ .

(٢٦) <https://www.marefa.org/>

- (٢٧) جمهورية العراق ، وزارة الداخلية ، مديرية الامن السياحي ، شعبة الحاسبة الالكترونية ، بيانات غير منشورة .

المراجع:

- ١- عبد الغفار، هناء، الاستثمار الأجنبي المباشر والتجارة الدولية، الصين أنموذجاً، بغداد، ٢٠٠٢.
- ٢- كامل ، محمود ، السياحة الحديثة علما و تطبيقا ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، ١٩٧٥، ص ٧٦
- ٣- هرمز، نور الدين ، التخطيط السياحي والتنمية السياحية ، مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية المجلد (٢٨) العدد (٣) ، جامعة تشرين ، اللاذقية ، سوريا، ٢٠٠٦، ص ٧٦
- ٤- العريشي ، علي بن محمد شيبان ، جزر فرسان دراسة في تنمية السياحة الداخلية بالمملكة العربية السعودية ، مجلة دراسات الخليج العربي و الجزيرة العربية، العدد ١١٢، جامعة الملك خالد ، المملكة العربية السعودية ، ٢٠٠٤ ، ص ٣٣٣.
- ٥- الزهراني ، عبد الناصر بن عبد الرحمن ، قسيمة ، كياشي ، الاستثمار السياحي في محافظة العلا ، مركز المعلومات والابحاث السياحية ، الرياض المملكة العربية السعودية ، ١٤٢٩ هـ ٢٠٠٨ ، ص ١٥.
- ٦- عيسى ، رجاء عبد الله ، حسن ، خولة رشيد ، اثر الاستثمار السياحي في تنويع مصادر الدخل في العراق للسنوات (٢٠١٥-٢٠٠٠) ، مجلة العلوم الاقتصادية ، المجلد (١٢) ، العدد (٤٥) ، ٢٠١٧، ص ٨ .

- ٧- احمد ، موفق ، خضير ، حلا سامي ، الاستثمار الاجنبي واثره في البيئة الاقتصادية (نظرة تقييمية لقانون الاستثمار العراقي) مجلة كلية الادارة والاقتصاد ، العدد الثمانون ، ٢٠١٠ ، ص١٤١ .
- ٨- إبراهيم ، مثنى معان ، تحليل واقع الاستثمار السياحي في العراق للمدة من ١٩٨٠ إلى ١٩٩٧ و إمكانات تطويره ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الإدارة و الاقتصاد ، الجامعة المستنصرية ، ١٩٩٩ ، ص ٤٠ .
- ٩- مقداد ، محمد ابراهيم ، اثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل (دراسة خاصة في المدن الصناعية والمناطق الصناعية الحرة الخاصة للهيئة العامة للمدن الصناعية) ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية التجارة ، الجامعة الاسلامية ، ٢٠٠٧ ، ص٢٧٦ .
- ١٠- الخوام عبد المطلب محمود:"العلاقة بين الاستثمارات السياحية والتاثيرات البيئية مع اشارة خاصة لتجربة العراق "، اطروحة دكتوراه - اقتصاد/ الجامعة المستنصرية ،بغداد ، ٢٠٠١ ، ص٢٧ .
- ١١- حسن ، تغريد سعيد ، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تنمية القطاع السياحي - تجارب مختارة مع التركيز على الواقع العراقي ، اطروحة دكتوراه غير منشورة ، كلية الادارة والاقتصاد ، الجامعة المستنصرية ، ٢٠١٣ ، ص٧١
- ١٢- النجم ، احمد عبد الكريم كاظم ، تحليل جغرافي للإمكانيات السياحية في مدينة النجف الكبرى ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة الكوفة ، ٢٠٠٩ ، ص٦٨ .
- ١٣- مكاي ، مصطفى احمد السيد ، الاستثمار السياحي في مصر والدول العربية الاهمية والتحديات و رؤية التطوير ،مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية ، الطبعة الاولى ، دولة الامارات العربية المتحدة ، ٢٠١٤ ، ص٨٦ ،
<http://ar.wikipedia.org> . ١٤
- ١٥- ويكيبيديا ، الموسوعة الحرة-تعداد سكان مصر، تاريخ الدخول للموقع ٢٠١٨/٧/١٢
- ١٦- سالم ، محمود معوض تمام ، فرص الاستثمار السياحي في مصر : الامكانيات والقيود ، مجلة كلية السياحة والفنادق، جامعة الفيوم ، المجلد التاسع ، العدد (٢/١) سبتمبر، ٢٠١٥ ، ص٨٣ .
- ١٧- حسن ، تغريد سعيد ، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تنمية القطاع السياحي - تجارب مختارة مع التركيز على الواقع العراقي ، مصدر سابق ، ص٧٣ .
- ١٨- رشام كهينة ، قاسيمي آسيا ،التجربة التونسية في مجال السياحة واقع ابعاد ورهانات ، الملتقى الوطني الاول (السياحة في الجزائر : الواقع والافاق) ، ٢٠١٢ ، ص ٢٤ .
- ١٩- بجاوية ، سهام ، التخطيط السياحي كأداة لتحقيق التنمية السياحية دراسة استراتيجية بتجربة تونس - اسقاط على الجزائر ، اطروحة دكتوراه غير منشورة ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة امحمد بوقرة بومرداس ، ٢٠١٥ ، ص٢٠٦ .

- ٢٠- حسن ، تغريد سعيد ، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تنمية القطاع السياحي - تجارب مختارة مع التركيز على الواقع العراقي ، مصدر سابق ، ص ٨٢ .
- ٢١- درج ، علي احمد ، التجربة الماليزية والدروس المستفادة منها عربياً ، مجلة جامعة بابل ، العلوم المصرفية والتطبيقية ، المجلد (٢٣) ، العدد (٣) ، ٢٠١٥ ، ص ١٣٦٥ .
- ٢٢- شائع جي وي : "الاستثمار تشجيعه وحوافزه وضمانه التجربة الماليزية" ، مجلة التمويل والتنمية ، مجلد ٣ ، العدد ١٢ ، ٢٠٠٥ ، ص ٢٦ .
- ٢٣- جمهورية العراق ، هيئة استثمار محافظة النجف الاشرف ، قسم التخطيط والمتابعة ، شعبة الحاسبة الالكترونية ، بيانات غير منشورة .

٢٤- <https://www.marefa.org>

المراجع الأجنبية:

- ١- Hahm,Sung DEUK& HEO,UK,U.s. and Japanese Foreign Direct Investment in East Asia:AC omparative Analysis., The policy Studies Journal.vol.٣٦.No.٣,٢٠٠٨.
- ٢-Madura, JEFF, internationmal Corporate Finance,١٠ed,Australia,٢٠٠٦.
- ٣-BODIE,ZVI,&ALEXkane and MARCUS J.MAN, Investment<Boston,١٩٩٩
- ٤- Ismail,MohdAdib&Ibrahim,H,mansor&yusoff,mohammed& zainal,Mohd-pisal. , Financial constraints firm investment in Malaysia: An investigation of investment. Cash flow. International Journal of Economics & Management,v٤,No.١ June ٢٠١٠.

