

# مشاريع واعدة





# قَطَاعُ السِّيَاحَةِ

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-079
اسم المشروع:	مركز تجاري
الشركة الراعية:	بلدية قلقيلية
عناوين الاتصال:	بلدية قلقيلية- فلسطين سمير دوايشة محمول: +970-59-7916585 البريد الإلكتروني: <a href="mailto:abdalmom@yahoo.com">abdalmom@yahoo.com</a>
التكلفة الاجمالية للمشروع:	11,230,000 دولار أمريكي
استثمار المالكين الحاليين:	5,440,000 دولار أمريكي
قيمة الاستثمار المطلوب:	5,790,000 دولار أمريكي

## وصف المشروع

تسعى بلدية قلقيلية إلى الحصول على شريك مالي للمساعدة في تأسيس مركز تجاري في قلب مدينة قلقيلية . تفتقر العديد من المباني التجارية في مدينة قلقيلية إلى الراحة المناسبة للزوار ، وكما تفتقر إلى الخدمات . تفتقر العديد من المباني إلى خدمات مواقف السيارات ، وخدمة المصاعد والأهم من ذلك تفتقر هذه المباني إلى تنظيم المكان .

ولذلك تسعى بلدية قلقيلية إلى بناء المركز التجاري الذي سوف يقوم بتزويد الخدمات والتي تشمل ساحة للتسوق ومرآب للسيارات إضافة إلى مكتب تأجير مساحات في الطوابق العليا . سوف يحسن المركز التجاري من مظهر المدينة وكما سيحسن الظروف الحالية للمباني في مدينة قلقيلية . سوف يتيح المبنى الفرصة للأطباء والمهنيين من استئجار مساحات مكتبية بحيث يتمركزون في قلب المدينة ، الأمر الذي سوف يسهل العملية على أولئك المعنيين في الحصول على سهولة الدخول إلى الموقع .

يهدف المبنى التجاري إلى استهداف الأعمال التجارية المحلية ، مثل المتخصصين (الأطباء) والمتسوقين الذين يرغبون في استئجار مساحات خارجية في هذا المبنى المنشأ حديثاً في قلب المدينة . بحيث سيتكون زبائن المنشأة من المواطنين المحليين ، والفلسطينيين القادمين من الضفة الغربية فضلاً عن أولئك الذين يعيشون في إسرائيل .

كون مدينة قلقيلية على مقربة من الخط الأخضر فإن ذلك سوف يضيف قيمة إلى المركز التجاري حيث سيقوم هذا الأمر بجذب الفلسطينيين الذين يقيمون في إسرائيل لزيارة المنشأة ، والتمتع بالخدمات المتوفرة هناك ، وكما أنه سوف يتيح الفرصة لهم لفتح أعمال تجارية والقيام بتقديم الخدمات الأناس ذات العلاقة بهم .

## الجدول الزمني لتطور المشروع

عدد الأشهر المتوقعة منذ توفر التمويل	24
تأسيس المبنى التجاري	

## التعريف المالكين الحاليين

لقد تم تأسيس بلدية قلقيلية في عام 1912 من قبل المجلس المحلي الأول ووفقا لهيكلية محددة من الأسرة برئاسة الراحل عمر حسين يونس .

تقدم بلدية قلقيلية خدمات متنوعة لمواطنيها وأولئك الذين من القرى المحيطة من خلال دوائرها المختلفة ، والتي تعمل تحت إشراف رئيس البلدية والمجلس البلدي الذي يتكون من 15 عضوا .

تعمل بلدية قلقيلية على تطوير النظام التعليمي في المدينة من خلال مساهمتها الكبيرة في بناء المدارس كنتيجة لتنامي الحاجة إلى وحدات تعليمية وصيانة مستمرة في كافة المدارس والمرافق التعليمية . وتقوم البلدية أيضا بدعم قطاع الصحة في المدينة عن طريق معالجة التلوث البيئي ، وإيجاد طرق إدارة المخلفات الملائمة . إضافة إلى ذلك ، فإن البلدية تحاول التغلب على معدلات البطالة العالية من خلال خلق فرص عمل التواصل مع الدول المانحة لتقديم المساعدة لقطاع الزراعة حيث أن أراضي قلقيلية معروفة بترتبتها الصحية وجودة منجاتها . على الرغم من الجهود التي تبذلها البلدية في تحسين الظروف المعيشية للمواطنين والاقتصاد في قلقيلية ، إلا أنها ما زالت تعاني بشدة من الظروف السياسية التي أدت إلى الإلاق والحصار الاقتصادي المفروض على الأراضي الفلسطينية ، وتحديدًا مدينة قلقيلية . وبالرغم من كل ذلك ، إلا أن بلدية قلقيلية تبذل كل جهودها للحفاظ على جودة وكفاءة الخدمات التي تقدمها لمواطنيها .

## أبرز ملامح القطاع

يملك الفلسطينيون مواهب ريادية قوية وتقاليد ، وتعج القرى والمدن في الضفة الغربية وقطاع غزة بالمحال التجارية الصغيرة وورش العمل . غالبية هذه المحال (75%) من مؤسسات القطاع الخاص والعام والمؤسسات الأهلية في الأراضي الفلسطينية تعمل في مجال التجارة الداخلية . حيث أكثر من 80% من هذه المؤسسات تعمل في التجارة بالتجزئة في حين أن 4% هم تجار جملة والشركات المتبقية تقوم ببيع وتصليح السيارات .

مؤسسات التجارة الداخلية تتشابه مع المؤسسات الفلسطينية بشكل عام من حيث أنه يهيمن عليها النشاطات ذات النطاق الصغير ، و 97% من هذه المؤسسات تقوم بتوظيف أقل من 5 أشخاص . ينخرط معظم الأشخاص في هذا القطاع من فئة الرجال ، فقط 7% من النساء . تتواجد مؤسسات التجارة الداخلية في كافة أنحاء الأراضي الفلسطينية ، بوجود ما يقارب ثلث هذه المؤسسات وفرص العمل المتاحة في قطاع غزة .

لقد عانى هذا القطاع من الإغلاق الخارجي والداخلي المفروض على تنقل الأشخاص والبضائع في الضفة الغربية وقطاع غزة . تقوم الإجراءات الأمنية الإسرائيلية بتأخير وصول وحركة البضائع ، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة في تكلفة العمليات التجارية ، بحيث يتسبب ذلك في تقليل المنافسة .

## تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط الضعف	نقاط القوة
المشروع مكلف بعض الشيء مقارنة مع غيره من المباني والمراكز التجارية	• موقع المبنى في قلب مدينة قلقيلية، وقريب جدا من الخط الأخضر
محدودية تصاميم ومعايير البناء	• سوف يقدم المبنى خدمات ذات جودة عالية والتي لا تتوافر في كثير المباني الأخرى في المدينة
من الممكن أن تؤثر البيئة الاقتصادية والسياسية الصعبة على عملية جذب المستأجرين	• وسيتم استخدام أحدث التقنيات في بناء وإدارة المبنى

التحليل الخارجي	
المخاطر	الفرص
عدم استقرار الحالة السياسية والاقتصادية في فلسطين	• ارتفاع الطلب على المكاتب التي تستخدم لأغراض مهنية
	• عدم توافر العديد من المباني الحديثة والآمنة

## التوقعات المالية بالدولار الأمريكي

2014	2013	2012	2011	2010	المؤشرات
<b>حسابات قائمة الدخل</b>					
454,686	424,463	404,250	385,000	0	الإيرادات
421,376	401,310	382,200	364,000	0	إجمالي الأرباح
41,297	24,087	7,723	(7,837)	0	صافي الدخل
<b>حسابات التدفقات النقدية</b>					
325,797	308,587	292,223	276,663	0	التدفقات النقدية التشغيلية
0	0	0	0	(11,130,000)	التدفقات النقدية الاستثمارية
0	0	0	0	11,230,000	التدفقات النقدية التمويلية
<b>حسابات الميزانية العمومية</b>					
11,295,269	11,253,973	11,229,885	11,222,163	11,230,000	إجمالي الأصول
0	0	0	0	0	إجمالي الالتزامات
11,295,269	11,253,973	11,229,885	11,222,163	11,230,000	حقوق الملكية
<b>حسابات مؤشرات الربحية</b>					
%0.52	%0.37	%0.21	%(0.07)	%0.00	العائد على الأصول
%0.52	%0.37	%0.21	%(0.07)	%0.00	العائد على حقوق الملكية

P.O.Box 1984, Ramallah, Palestine  
Phone: +970 2 2988791/2, Fax: +970 2 2988793

E-mail: [info@pipa.gov.ps](mailto:info@pipa.gov.ps)  
Website: [www.pipa.gov.ps](http://www.pipa.gov.ps)