

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: abdalmom@yahoo.com
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 المالكيين 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 بتربتها 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
حسابات قائمة الدخل					
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
حسابات التدفقات النقدية					
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
حسابات الميزانية العمومية					
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
حسابات مؤشرات الربحية					
%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



قَطَاعُ الزَّرَاعَةِ

رقم المشروع:	PIC-2010-IO-060
اسم المشروع:	مزرعة خراف
الشركة الراعية:	راسم صوان
للاتصال:	راسم صوان محمول: +970-59-8903728 البريد الإلكتروني: rasem.sawan@hotmail.com
التكلفة الإجمالية للمشروع	714,286 دولار أمريكي
اجمالي الاستثمارات الحالية	255,000 دولار أمريكي
الاستثمار المطلوب	459,286 دولار أمريكي

وصف المشروع

يتمثل هذا المشروع في إقامة مزرعة حديثة مستدامة بيئياً على أكثر من 30 دونم من الأراضي في قرية اماتين، وذلك بين نابلس وقلقيلية. سوف تقوم المزرعة بتربية 200-300 رأس من الأغنام، وبيع جميع أنواع منتجات الأغنام، بما في ذلك اللحوم ومنتجات الألبان. وسوف يكون العملاء المستهدفون من مصنعي الألبان، في حين ستباع الخراف في المزادات الحيوانية المحلية.

ويؤمن السيد صوان بشغف بأن الفلسطينيين قادرون على التنافس مع الإسرائيليين في القطاع الزراعي، نظراً لقدرتهم على استخدام التقنيات والتكنولوجيات الحديثة لتحقيق أقصى استفادة ممكنة من الأراضي والموارد. وجزء من الزخم في البحث عن التمويل اللازم لهذا المشروع هو للاستفادة من الأراضي غير المستغلة في المناطق الريفية الفقيرة بين نابلس وقلقيلية، وذلك لتربية الثروة الحيوانية عليها. وهناك مصدر ذو وفرة من اليد العاملة في هذا المجال، كما وسيوفر المشروع فرص عمل والتي تشتد الحاجة إليها. إن الأمل معقود على أن إنشاء هذه المزرعة المجدية تجارياً، والحديثة جداً، والمستدامة بيئياً يمكن له تسليط الضوء للآخرين على إمكانيات القطاع.

الجدول الزمني لتطوير المشروع

تم إنشاؤه	شراء الأرض
6 شهور بعد التمويل	التشييد
8 شهور بعد التمويل	شراء المعدات
8 شهور بعد التمويل	الخراف

التعريف المالكين الحاليين

راسم صوان هو مهندس زراعي متخصص في مجال الصحة الحيوانية والإنتاج الحيواني، لديه رؤية لرفع مستوى الزراعة الفلسطينية من خلال تطبيق الاساليب الهندسية المتطورة واحداث اساليب التكنولوجيا الحديثة. تعود خبرته الواسعة في

هذا المجال إلى عقود، حيث كانت عائلته تمتلك عددا من المزارع تم فيها تربية الدجاج والأبقار. كما أنها كانت تملك متجرًا في نابلس لاستيراد وبيع الدجاج والعلف الحيواني، والمعدات البيطرية والأدوية، فضلا عن تقديم الخدمات الاستشارية للمزارعين.

أبرز ملامح القطاع

ينمو قطاع المواد الغذائية والمشروبات بسرعة عموديا وأفقيا. وتشير الأرقام الرسمية إلى أن هناك أكثر من 1600 شركة في هذا القطاع بما في ذلك المخابز. وباستثناء المخابز، ينخفض هذا العدد إلى 224 شركة مصنعة بما في ذلك مزارع الأبقار واسعة النطاق (أكثر من 50 بقرة). 150 شركة من تلك الشركات هي أعضاء في اتحاد الصناعات الغذائية. ولا يشمل ذلك عددا كبيرا من التعاونيات النسائية العاملة في قطاع تصنيع الأغذية، بالإضافة إلى الحلويات التقليدية وصانعي الحلويات. كما ويقدر مجموع القوى العاملة بـ 8000 عامل. وتعزى أهمية هذا القطاع إلى علاقته المباشرة في تحقيق الأمن الغذائي للبلد. ويشكل قطاع الأغذية والمشروبات 4.8% من إجمالي الناتج المحلي الفلسطيني.

تنوع القطاع

يتألف القطاع من مجموعة واسعة من المنتجات تشمل: اللحوم والخضار (الطازجة والمجمدة)، والزيوت والدهون، ومنتجات الألبان، والدقيق، والعلف الحيواني، والشوكولاتة والحلويات، والمعكرونة، والمياه والمشروبات، والرقائق والوجبات الخفيفة وغيرها.

الجودة كميزة

ترتبط المنتجات الغذائية مباشرة بصحة الإنسان وسلامته، وبالتالي فهي تستحق اهتماما خاصا من حيث ضمان ومراقبة الجودة. كما أن تواريخ انتهاء الصلاحية القصيرة، وزيادة الوعي بين المستهلكين، والمنافسة الشديدة كلها عوامل لا تزال تدفع المنتجين نحو رفع مستويات الجودة. فقد حصلت العديد من الشركات على الشهادات اللازمة لإصدارات الأيزو ونظام تحليل المخاطر. كما ويتم تغطية حوالي 95% من المواد الغذائية من قبل التعليمات الفنية للمواصفات الفلسطينية. كما وحصلت العديد من الشركات أيضا على الشهادات الوطنية اللازمة، فضلا عن نظام تحليل المخاطر الدولية (هاسب)، ومعايير أيزو 22000.

وضع التسويق

يشكل متوسط شراء المواد الغذائية للأسر الفلسطينية حوالي 42% من مجموع نفقات المعيشة الأخرى، ويسلط هذا الرقم الضوء على أهمية هذا القطاع. وتستهدف غالبية المبيعات السكان الفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة، وتباع منتجات قليلة في القدس ومنتجات أقل في إسرائيل. وأدى إغلاق قطاع غزة والقدس إلى حرمان القطاع من 55% من مجموع مستهلكي هذا القطاع في الوضع الطبيعي. تتراوح حصة السوق بالنسبة للمنتجات الغذائية ما بين 90% بالنسبة لمنتجات اللحوم إلى 30% لمنتجات الألبان، بمتوسط يبلغ نحو 50%. هذا وجاءت صادرات الصناعات الغذائية في المقام الأول إلى الدول العربية. كما تم تصدير زيت الزيتون وغيره من المنتجات لكثير من البلدان في جميع أنحاء العالم.

تحليل البيئة الرباعي

التحليل الداخلي	
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> يمتلك المالك خبرة واسعة كمهندس زراعي المنتجات هي محلية تماما سيكون للمزرعة مرعاها الخاص 	<ul style="list-style-type: none"> عدم وجود موارد مالية كافية من قبل المالك الحالي

التحليل الخارجي	
الفرص	المخاطر
<ul style="list-style-type: none"> منافسة محدودة في سوق شمال الضفة الغربية إمكانية لتطوير أسواق التصدير المستقبلية 	<ul style="list-style-type: none"> استمرار حالة عدم الاستقرار السياسي

التوقعات المالية بالدولار الأمريكي لكامل المشروع (الاستثمار القديم والجديد)

المؤشرات	2010	2011	2012	2013	2014
حسابات قائمة الدخل					
الإيرادات	-	142,857	171,429	205,714	226,286
اجمالي الأرباح	-	71,429	92,857	124,286	136,714
صافي الدخل	-	4,067	23,133	44,869	53,927
حسابات التدفق النقدي					
التدفقات النقدية التشغيلية	-	49,420	68,490	92,369	101,427
التدفقات النقدية الاستثمارية	(685,714)	-	(42,857)	-	-
التدفقات النقدية التمويلية	685,714	28,571	(14,286)	(28,571)	(28,571)
حسابات الميزانية العمومية					
إجمالي الأصول	685,714	718,354	727,200	743,497	768,851
إجمالي الالتزامات	-	-	-	-	-
إجمالي حقوق الملكية	685,714	718,354	727,200	743,497	768,851
مؤشرات الربحية					
العائد على الأصول	-	%1	%3	%6	%7
العائد على حقوق الملكية	-	%1	%3	%6	%7

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

E-mail: info@pipa.gov.ps
Website: www.pipa.gov.ps