

## أثر قوانين الإستثمار على قرار المستثمر في صناعة الفنادق

إسماعيل محمد حسين<sup>١</sup>

<sup>١</sup> كلية السياحة والفنادق، جامعة مدينة السادات

### الملخص

مما لا شك فيه أن الاستثمار السياحي والفندقي من أهم جوانب التنمية السياحية التي يعتمد عليها القطاع السياحي في مصر، لذا كان لزاماً علي الدول السياحية تهيئة المناخ اللازم للاستثمار في هذا القطاع الحيوي حتي يصبح قادراً علي استيعاب أكبر عدد ممكن من السائحين. يهدف هذا البحث إلي التعرف علي دور الدولة في تهيئة المناخ الاستثماري بصفة عامة وأهمية التشريعات والقوانين التي تساعد علي ذلك بصفة خاصة حتي تتمكن الدولة من جذب المستثمرين والاستثمارات للقطاع السياحي، اعتمد البحث في الدراسة الميدانية علي تحليل ٥٠ استمارة استقصاء تم توزيعها علي المستثمرين في القطاع السياحي والفندقي في منطقتي البحر الأحمر والساحل الشمالي، وبتحليل النتائج توصل البحث إلي وجود العديد من العوامل و المتغيرات التي تؤثر في عملية اتخاذ قرار الاستثمار السياحي، ومن أهمها الاستقرار السياسي، والذي يعتبر أهم العوامل المؤثرة في جذب الاستثمار السياحي والفندقي، كذلك الإستقرار الاقتصادي، وثبات أسعار صرف العملات، إضافة الي البيئة التشريعية والتنظيمية المناسبة لخصائص النشاط الفندقي.

**الكلمات الدالة:** الاستثمار السياحي، قوانين الاستثمار، قرار المستثمر، صناعة الفنادق، مصر.

### ١. مقدمة

يعتبر الاستثمار المحرك الأساسي للتنمية الاقتصادية سواء كان هذا الاستثمار في رأس المال المادي أو البشري؛ لذلك تسعى جميع الحكومات لتحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي على لعب دوره الفاعل في النشاط الاقتصادي. وفي ظل فجوة الادخار و الاستثمار التي تعاني منها الدول النامية ولاسيما مصر، فإن هذه الدول تعول على الاستثمار الأجنبي المباشر لسد هذه الفجوة، ولدفع عجلة التنمية الاقتصادية (نصر الدين، ٢٠١٥).

لذلك يمكن القول بأن نجاح المشروع الاستثماري يتوقف إلى حد كبير علي مدي سلامة القرارات الاستثمارية التي اتخذت في بدء حياة المشروع؛ حيث يترتب عليها مجموعة من الأعباء الثابتة ليس من السهل تعديلها أو الرجوع فيها إذا ما تبين عدم سلامة هذه القرارات بنسبة كبيرة، كما أن التدفقات النقدية المرتبطة بهذه المشروعات الاستثمارية تتحقق علي مدار فترة زمنية طويلة مما يدعو إلى ضرورة أخذ مشكلة تغير القيمة الزمنية للنقود في الحسبان. (كما أن) بالإضافة لذلك فإن القرارات الاستثمارية يترتب عليها إنفاق مبالغ ضخمة قد تستدعي قيام المشروع باقتراض مبالغ ضخمة أو زيادة رأس ماله، مما يؤثر علي الهيكل المالي للمنشأة بصفة عامة والمنشأة الفندقية بصفة خاصة، ويتوقف نجاح المشروع في المستقبل علي القرارات الاستثمارية التي تتخذ عند بدء حياة المشروع ، مما سبق يمكن القول بأن قرار الاستثمار يعتبر من القرارات الهامة وربما لا يكون هناك قرار في قطاع الأعمال أهم ولا أخطر من قرار الإنفاق الاستثماري.

لذا تسعى الإدارة المصرية بجهد لجذب مزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر؛ فعلى سبيل المثال تم إصدار قانون الاستثمار الموحد (مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، ٢٠١٥) ، وتعديل بعض القوانين الخاصة بالضرائب، وبعض التشريعات الخاصة بالمنازعات القضائية المرتبطة بالاستثمار، وعقد مؤتمر شرم الشيخ، وتأجيل تنفيذ قانون الضرائب على الأرباح الرأسمالية.

## ٢. الإطار النظري

### ١/٢ مفهوم القرار الاستثماري

تعددت الكتابات في وضع مفهوم القرار الاستثماري، حيث يعتبر من القرارات الأكثر أهمية وخطورة لأي مشروع بصفة عامة وللمشاريع السياحية والفندقية بصفة خاصة؛ وذلك لأنه يحتوي علي ارتباط مالي كبير، ولا يمكن الرجوع عنه إلا بخسارة كبيرة، وعرف عرفة (٢٠٠٥) قرار الاستثمار بأنه " قرار يؤدي إلى تكاليف ثابتة إضافية وبمجرد تنفيذه لا يمكن الرجوع فيه، وتتوقع الإدارة تنفيذ أرباح مستقبلية، ولكنها أرباح غير مؤكدة الحدوث".

كما عرف سلام (٢٠١٠) قرار الاستثمار بأنه " القرار الذي ينطوي عليه تخصيص قدر معلوم من أموال المنشأة في الوقت الراهن علي مدار فترة زمنية طويلة بهدف تحقيق ربح في المستقبل، وهو يكون عرضة لدرجات مختلفة من الخطر وعدم التأكد"، ويرى موفق (٢٠٠١) بأن قرار الاستثمار " يتضمن ارتباطاً مالياً ضخماً لفترة زمنية طويلة بقصد الحصول علي عائد في المستقبل".

ويتضح من التعريفات السابقة تعدد وجهات نظر الكتاب حول مفهوم وأهمية قرار الاستثمار، إلا أن أغلبها يتفق في قرار الاستثمار في أموال ضخمة يخاطر بها المشروع في سبيل الحصول علي عوائد مناسبة يتوقع حدوثها في فترات زمنية مستقبلية. وطبقاً لهذه المفاهيم المتعددة فإن الباحث يرى أن مفهوم قرار الاستثمار يتضمن ما يلي :-

١ - قرارات استثمارية يترتب عليها استثمار أموال في إقامة مشروعات استثمارية يتولد عنها طاقات إنتاجية جديدة .

٢ - قرارات استثمارية يترتب عليها استثمار أموال للتوسع في المشروعات الحالية مما يتولد عنها زيادة الطاقة الإنتاجية الحالية للمشروع .

٣ - قرارات استثمارية يترتب عليها إحلال وتجديد الأصول الحالية، والغرض من هذه القرارات الاستثمارية هو المحافظة علي الطاقات الإنتاجية الحالية أو زيادتها.

ومما سبق يمكن تعريف قرار الاستثمار طويل الأجل (يمكن تعريفه) بأنه " قرار إداري يتضمن تخصيص أموال ضخمة لخلق طاقات إنتاجية جديدة أو لزيادة الطاقات الإنتاجية الحالية أو المحافظة عليها؛ وذلك بهدف الحصول علي عائد مناسب يمتد لفترة زمنية طويلة طيلة حياة المشروع الاستثماري".

### ٢/٢ التحديات التي تواجه القرار الاستثماري

بالرغم من توافر العديد من المقومات والموارد السياحية التي تميز مصر عن بقية دول العالم، إلا أنه لا يزال يوجد العديد من المعوقات التي تقف عائقاً أمام تقدم السياحة المصرية وأمام المستثمرين، والتي سيتم توضيحها فيما يلي:-

#### ١/٢/٢ التحديات الاقتصادية والسياسية

● يعاني الاقتصاد المصري من العديد من الأزمات سواء أكانت هذه الأزمات طبيعية أو مفتعلة من قبل البعض، خاصة مع عدم وجود سياسة سياحية فعالة تستخدم في للتنبؤ بالأزمة أو حتى في بداية وقوع هذه الأزمات وعدم تطويرها بما يتوافق مع التغيرات الحديثة في العالم (حنين، ٢٠٠٢).

● عدم الاستقرار السياسي في المنطقة، والظروف السياسية والعسكرية التي تواجه منطقة الشرق الأوسط (دعيس، ٢٠٠٢).

● أعمال الإرهاب التي تستهدف السائحين في بقاع مختلفة حول العالم مثلما يحدث في مصر وغيرها من الدول، وما يتبعها من تداعيات في حركة السياحة والاستثمار (دعيس، ٢٠٠٧).

● التضخم، والذي يتمثل في الارتفاع المستمر لأسعار السلع والخدمات نتيجة الانخفاض المستمر في القوة الشرائية للجنيه المصري (عبد الموجود، ٢٠١١).

• ارتفاع تكلفة تأسيس المشروعات، والتي تشمل الرسوم اللازمة لتسجيل المشروع وإشهاره وتوثيق عقد الشركة ورسوم القيد في السجل التجاري وغيرها (المجالس القومية المتخصصة، ٢٠٠٦).

• انخفاض المستوى المعيشي، والفقر، والزيادة السكانية التي تعاني منها دول العالم الثالث مما أدى إلى توجيه غالبية الاستثمارات إلى البنية الأساسية والاحتياجات الضرورية، وهو ما أثر على حجم الاستثمارات في المجال السياحي بها (دعبس، ٢٠٠٧).

#### ٢/٢/٢ التحديات البيئية والسياحية

• تعاني مصر من زيادة نسبة تلوث الهواء، والبر، والبحار، والإضرار بالبيئة البحرية في بعض المناطق، وإهدار آلاف الكائنات والمكونات البحرية، بالإضافة إلى النمو العمراني غير المخطط في بعض المدن (سلام، ٢٠١٠).

• انخفاض مستوى الخدمات العامة المقدمة في العديد من الموانئ البحرية والجوية (عبد الموجود، ٢٠١١)

#### ٣/٢/٢ التحديات التنظيمية والتشريعية

• عدم وجود القواعد الكفيلة بتشجيع الاستثمار الدولي المشترك في مجال السياحة في المناطق السياحية الواعدة (عرفة، ٢٠٠٥).

• مشكلة التقاضي في حل المنازعات. تتسم إجراءات العدالة في مصر بالبطء إلى حد بعيد، وقد تنتضي سنوات قبل أن يحصل المستثمر على حقه (Mustafa, 2010).

• البيروقراطية وطول إجراءات تأسيس المشروعات. فعلى الرغم مما حدث من إجراءات للتيسير على المستثمرين إلا أن إجراءات تأسيس المشروعات في مصر ما زالت في حاجة لمزيد من التيسير (Hill, 2007).

• عدم وجود سياسة ثابتة للتصرف في أراضي الدولة التي تصلح لإقامة مشروعات سياحية (مكاوي، ٢٠١٥).

• توزيع الجهود، وتشتت الاستثمارات، وتعدد المناطق السياحية، وضعف الهياكل البنائية كل منها مما يؤدي إلى صورة مهزوزة للسياحة (مكاوي، ٢٠١٥).

#### ٤/٢/٢ معوقات أخرى

• غياب النظام الجيد للإحصاء والمعلومات عن حركة السياحة الداخلية والسياحة الخارجية القادمة من الدول الأخرى (عرفة، ٢٠٠٥). نقص المعلومات الإحصائية الدقيقة، والحديثة، والشاملة حول تدفقات وأرصدة الاستثمار الأجنبي، ومكوناته، ومصادره، واتجاهاته لدى الكثير من الدول العربية (المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ٢٠١٣).

• قلة البيانات المتوفرة بشأن الاستثمارات المباشرة العربية. كذلك ندرة المعلومات المتوفرة حول التوزيع القطاعي للاستثمار الأجنبي وأثره في مجالات العمالة، والقيمة المضافة، والصادرات، والواردات، والمديونية (المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ٢٠١٥).

• موسمية الطلب السياحي مما يؤدي إلى تذبذب الطلب السياحي، وبالتالي عدم تحقيق معدلات الأرباح المرغوبة من قبل المستثمرين (حنين، ٢٠٠٢).

## ٣/٢ العوامل المؤثرة في اتخاذ القرار الاستثماري

تتعدد المتغيرات والعوامل التي تؤثر علي طبيعة اتخاذ القرار الاستثماري وقد حدد بعض الكتاب تلك العوامل في أربعة عشر عاملاً تشمل فلسفة الإدارة، تحليل السوق، سلوك المنافسين، الفرص البديلة، الضرائب والاستهلاك، مصادر التمويل، مصادر شراء الآلات، رأس المال العامل، موازنة التدفقات النقدية، التغيرات في مستوى الأسعار، نمط الإنتاج، المخاطرة وعدم التأكد، توقيت اتخاذ القرار الاستثماري، الظروف الاقتصادية، ويمثل كل عامل من هذه العوامل أهمية كبيرة في اتخاذ القرار الاستثماري؛ فقد يكون المشروع الاستثماري ناجح وله جدوي اقتصادية، إلا أن عدم توفر مصادر لتمويله قد يعوق من تنفيذه، وهكذا بالنسبة للعوامل الأخرى التي تؤثر في اتخاذ القرار الاستثماري، ويركز البحث علي أهم تلك العوامل التي تؤثر بدرجة كبيرة في اتخاذ القرار الاستثماري، والتي يجب أن تتال العناية بالاهتمام لما لها من آثار بالغة علي قبول أو رفض المشروع الاستثماري المقترح، وتتمثل أهم هذه العوامل فيما يلي(عرفة، ٢٠٠٥) :-

- ١ - فلسفة الإدارة .
- ٢ - إمكانية السوق والتنبؤ بحجم المبيعات .
- ٣ - نوع المنتج .
- ٤ - مصادر التمويل .
- ٥ - رأس المال العامل .
- ٦ - موازنة التدفقات النقدية .
- ٧ - الفرص البديلة .
- ٨ - المخاطرة وعدم التأكد(الخضيري، ٢٠٠٠) .

### ● فلسفة الإدارة :

إن سياسة الإدارة وفلسفتها قد تؤثر علي اتخاذ القرار الاستثماري؛ فقد تري إدارة ضرورة الإسراع في إجراء توسعات بالمشروع نظراً لما يلاقه هذه المشروع من الإقبال الشديد علي منتجاته قد تعجز عنه الطاقة الإنتاجية الحالية من تغطية هذا الطلب من العملاء، في حين تري سياسة إدارة أخرى بمشروع مشابه عدم إجراء التوسعات في الوقت الحالي؛ وذلك توقعاً منها لإقامة مشروع استثماري مشابه يقوم بإنتاج نفس منتج المشروع أو قد يكون هذا الطلب المتزايد موسمي يستمر لفترة وجيزة مما لا يستدعي معه إجراء توسعات لزيادة الطاقة الإنتاجية للمشروع(عرفة، ٢٠٠٥) .

### ● إمكانية السوق والتنبؤ بحجم المبيعات :

تمثل دراسة السوق بداية دراسات الجدوى للمشروع الاستثماري؛ فتهتم الدراسة التسويقية بتحديد إمكانية السوق، وتحديد حجم الطلب المتوقع علي منتجات المشروع الاستثماري، وبالتالي تقدير حجم المبيعات، ويتوقف عادة علي دراسة السوق رفض أو قبول المشروع المقترح، فأول خطوة جديرة بالبحث والاهتمام في دراسات الجدوى هي القيام بإجراء تحليل دقيق لسوق السلعة المزمع إنتاجها؛ إذ يعتبر الطلب علي السلعة حالياً أو مستقبلاً نقطة البدء والأساس لتبرير قيام أي مشروع استثماري، ولنجاح المشروع يجب أن تكون دراسة السوق وتقديرات الطلب أكثر واقعية وأقرب إلى الدقة، وما لم تكن هذه التقديرات صحيحة فإن تخطيط المشروع الاستثماري يصبح عديم الفائدة؛ ويترتب علي ذلك مصاعب كثيرة في عمليات البيع، وسينشأ عن ذلك وجود طاقات إنتاجية غير مستغلة، واحتمال كبير لتعرض المشروع للخسائر؛ لذا يجب علي الإدارة بحث إمكانية السوق لمدي تقبل منتجات المشروع المقترح، وكذلك التنبؤ بحجم المبيعات، والتي علي ضوئها يتم تحديد الإيرادات المتوقعة للمشروع الاستثماري، ويمكن لهذا الغرض استخدام أساليب التنبؤ الكمية لرفع درجة الثقة في تلك البيانات (عبد الباقي، ٢٠١١)

### ● نوع المنتج :

توضح دراسة السوق نوع وكمية الطلب علي المنتجات التي تحتاج إلى إنفاق استثماري لإنتاجها، ويمثل تحديد نوع المنتج أحد العوامل التي تؤثر علي اتخاذ القرار الاستثماري؛ فقد يحتاج نوع المنتج إلى آلات متخصصة أو عمالة من نوع معين يصعب توفيرها في الوقت الحالي، كما قد

يحتاج هذا المنتج إلى مواد خام غير متوفرة في السوق المحلي، أو قد تكون متوفرة في أسواق خارجية ولكن توجد صعوبة في استيرادها. ففي هذه الحالة قد يكون لتحديد نوع المنتج أثر بالغ في قبول أو رفض المشروع الاستثماري (عبد الباقي، ٢٠١١).

• مصادر التمويل:

إن من أهم العوامل الأساسية والتي قد تؤثر علي اتخاذ القرارات الاستثمارية بقبول أو رفض المشروع الاستثماري تحديد مصادر الأموال اللازمة لتمويل المشروع الاستثماري المقترح (رقان، ١٩٩١). وتتعدد مصادر التمويل؛ فمنها التمويل الذاتي بمعرفة المستثمر، والتمويل عن طريق القروض طويلة الأجل، والقروض قصيرة الأجل من البنوك، أو من صناديق الاقتراض،

• رأس المال العامل:

يمثل رأس المال العامل أهمية كبيرة في اتخاذ القرارات الاستثمارية، ويجب ألا ينصب اهتمام الإدارة عند اتخاذ القرارات الاستثمارية علي التكاليف الاستثمارية، والتكاليف التشغيلية، وعلي الإيرادات المتوقع الحصول عليها من المشروع الاستثماري، بل يجب أن تسعى الإدارة دائماً للمحافظة علي توفر رأس المال العامل؛ ويمثل رأس المال العامل الحركة الأساسية للأموال، وهو يمثل المبلغ الذي يتعين تدبيره مقدماً لاستكمال الأموال اللازمة للاستثمار (المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ٢٠٠٥)، ويحسب رأس المال العامل عن طريق دراسة تقديرات كل عنصر من عناصر الأصول المتداولة والخصوم المتداولة خلال سنوات حياة المشروع الاستثماري، ويتطلب رأس المال العامل الدقة في تقديره؛ حيث إن تقديره بأقل من قيمته المطلوبة يسبب اختناقات في عمليات التشغيل بالمشروع، وإن تقديره بأكثر من قيمته يسبب تجميد الأموال الزائدة مما يترتب عليه مشاكل تمويلية وأعباء إضافية علي المنتجات.

• موازنة التدفقات النقدية:

تتطلب عملية المفاضلة بين البدائل الاستثمارية تقدير التدفقات النقدية لكل بديل؛ لهذا يجب إعداد موازنة التدفق النقدي والتي توضح تدفق الأموال بالنسبة للاستثمارات المقترحة، وتقدير التدفقات النقدية الداخلية المنتظر تحقيقها مستقبلاً تكون أصعب بكثير من تقدير التدفقات النقدية الخارجية، وهذا يساعد الإدارة علي اختيار المشروعات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية التي يتناسب توقيتها مع الظروف والأحداث النقدية للمشروع، فقد يؤدي إعداد التدفقات النقدية إلى تأجيل أو رفض مشروع استثماري، إذا ما كان تنفيذه يتطلب تدفقات نقدية تتعارض في توقيتها مع مدفوعات أخرى متوقعة لا يمكن تأجيلها (الخصيري، ٢٠٠٠).

• الفرص البديلة:

من المفاهيم الأساسية التي تؤثر علي اتخاذ القرار الاستثماري هو مفهوم تكلفة الفرصة البديلة وتعرف بأنها " أقصى ما يجب الحصول عليها من مكاسب من السلع والخدمات والطاقات الإنتاجية إذا ما تم تخصيصها للاستخدامات البديلة"، ويقوم مفهوم تكلفة الفرصة البديلة يقوم علي النظرة الاقتصادية بأن لكل مورد اقتصادي منفعة يستمد قيمتها من إشباعه لحاجات متعددة، وأن استخدامه لتحقيق فرصة أو إشباع معين يعني التضحية بالفرص الأخرى البديلة، ويجب أن تؤخذ تكلفة الفرص البديلة في الاعتبار عند اتخاذ القرار الاستثماري، فالقاعدة الأساسية في تقييم المشروعات الاستثمارية هي استخدام صافي التدفقات النقدية. إلا أن خروجاً علي هذه القاعدة فإن التدفقات النقدية المحسوبة لا تشمل صافي التدفقات النقدية المنتظر دفعها فقط، ولكن تشمل أيضاً التدفقات النقدية التي حرم المستثمر منها نتيجة لتنفيذ المشروع الاستثماري المقترح محل التقييم. وهنا لزم التأكيد علي ضرورة أخذ تكلفة الفرصة البديلة في الحسبان عند تحديد تكاليف الاستثمار أو تكاليف التشغيل حتى يتم التقييم علي أساس سليم (عبد الباقي، ٢٠١١).

• المخاطرة وعدم التأكد:

إن من أهم العوامل المؤثرة بدرجة كبيرة في اتخاذ القرارات الاستثمارية عنصر المخاطرة، وعدم التأكد المرتبطين بالمستقبل، وهذا يجعل العائد المتوقع من المشروع الاستثماري غير محدد، وربما يكون غير مؤكد الحدوث، وينشأ عدم التأكد لصعوبة واستحالة التنبؤ في بعض الأحيان لعدد من المتغيرات، وتكون النتيجة عدم التحديد الدقيق لحجم المنافع والتكاليف في المستقبل نتيجة للتغيرات التكنولوجية التي قد تحدث للمشروع طيلة حياته الإنتاجية، ونتيجة أيضاً للتضخم وفي ذلك يقول

(Corbett, 2008) إن التضخم يؤدي إلى زيادة الأسعار، ولا ترتفع لكل السلع بدرجة واحدة، ولكن يكون هناك اتجاه عام إلى الارتفاع في حالة التضخم، واتجاه عام إلى الانخفاض في حالة الانكماش " أما في حالة المخاطر فهي تلك الحالة التي يستطيع فيها متخذ القرار أن يتنبأ أو يقدر احتمال حدوث حالات الطبيعة.

كما أوضح (Farrar, 2010) إن الفاصل بين ظروف المخاطرة وظروف عدم التأكد هو توفر أو عدم توفر بيانات موضوعية عن التوزيع الاحتمالي للحدث " ففي حالة عدم التأكد يواجه متخذ القرار بموقف يكون فيه من الممكن حدوث أكثر من حدث ويعرف المحلل في هذا الموقف احتمال حدوث كل حدث، ويتم تقدير تلك الاحتمالات من واقع الخبرة السابقة أو نتيجة لبعض الدراسات الإحصائية " .

مما سبق يتضح لنا أهمية العوامل المؤثرة في اتخاذ القرار الاستثماري والتي قد تؤدي إلى قبول أو رفض المشروع الاستثماري، والتي لا يجب إغفال دراستها عند اتخاذ قبول أو رفض المشروع الاستثماري، خصوصاً وأن من طبيعة المشروع الاستثماري أنه يحتاج إلى إنفاق مالي كبير؛ لذا يجب العناية بكل ما قد يؤثر على اتخاذ القرار الاستثماري .

## ٤/٢ العوامل التي تؤثر في مناخ الاستثمار السياحي والفندقي

يتحدد مناخ الاستثمار السياحي بمجموعة من العوامل التي تؤثر في فرص الاستثمار وتحدده من حيث معدل الربحية المتوقع أو درجة المخاطرة، هذه العوامل يمكن إيجازها فيما يلي (قسمة، ٢٠١١):-

- أ- حماية حقوق المستثمرين.
  - ب- توافر المشروعات السياحية ذات الجدوى الاقتصادية.
  - ت- الترويج الفعال للاستثمار السياحي في مجال التراث الثقافي والطبيعي.
  - ث- حوافز الاستثمار التي يستفيد منها المستثمر في مجال القطاع السياحي، وخاصة التمويل.
  - ج- حجم السوق السياحي.
  - ح- نظم الاستثمار السياحي، وتشريعاته، وقوانينه.
- وتتنوع مؤشرات الاستثمار العالمي طبقاً للجهات المصدرة له والمستوردة، وتستخدم تلك المؤشرات معايير مختلفة تصنف من خلال الدول، وترتيبها طبقاً لتنافسيتها، ودرجة جذبها للاستثمار الأجنبي المباشر، وهناك العديد من المؤسسات والمعاهد والمنتديات المتخصصة في دراسة تلك المؤشرات، والتي تتشابه في أغلب مكوناتها، ومن أهمها:-

### (١) مؤشرات التنافسية العالمية

يتولى المنتدى الاقتصادي الدولي في دافوس بسويسرا بالتعاون مع ١٠٩ مؤسسة عالمية قياس قدرة الدولة على النمو من المنافسة، ويتكون من مؤشرين هما:

#### أ- مؤشر النمو للتنافسية

ويعكس قدرة الدولة على النمو الاقتصادي لفترة تتراوح بين ٥ - ٨ سنوات وينقسم إلى ثلاثة مقاييس (المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ٢٠١٤):-

- المقياس الأول : يختص بقياس الأهمية النسبية لقطاع التكنولوجيا، الربط بشبكة الإنترنت، عدد التليفونات الثابتة لكل ألف شخص.
- المقياس الثاني : ويقاس أداء المؤسسات العامة من خلال دراسة البيئة التشريعية، ومدى سيادة القانون والنظام، ودرجة الفساد والبيروقراطية، ويمنح ٢٥% من المؤشرات.

• المقياس الثالث : ويقاس أداء الاقتصاد الكلي، ويتكون من عدة متغيرات؛ هي معدل النمو الحقيقي، نسبة الاستثمار من الناتج المحلي الإجمالي، استقرار أسعار الصرف، نسبة الموازنة إلى الناتج المحلي الإجمالي، معدل التضخم، نسبة الميزان التجاري إلى الناتج المحلي الإجمالي، ويمنح وزن ٢٥% من المؤشرات.

#### ب- مؤشر الأعمال التنافسية

يرتكز هذا المؤشر على قياس محفز النمو الاقتصادي، وينقسم إلى مقياسين:

١- درجة تطور قطاع الأعمال.

٢- المناخ الاستثماري.

ويستند هذا المؤشر على ٨ عوامل يمنح لكل منها وزناً متساوياً، ثم تقاس قدرة الدولة وفق نموذج إحصائي يتم تطويره باستمرار، وتتكون العوامل الثمانية على النحو التالي (المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ٢٠١٣):-

- درجة الانفتاح الاقتصادي.

- البنية الأساسية.

- البيئة المعلوماتية.

- مؤشرات الموارد البشرية.

- أداء القطاع المالي.

- الإطار التشريعي.

- مدى تدخل الحكومة في النشاط الاقتصادي، وتطور نظم الإدارة.

#### ٢) مؤشر الحرية الاقتصادية:

يقاس هذا المؤشر مدى تدخل الحكومة في الأنشطة الاقتصادية، وتأثيرها في كافة نواحي الحرية الاقتصادية، والسياسية، أداء الأعمال، وعلاقتها الخارجية. ويستند مؤشر الحرية الاقتصادية على عشرة عوامل هي (المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ٢٠١٤):-

- السياسة التجارية (معدل التعريف الجمركية).

- نظام الإدارة المالية لموازنة الدولة (الهيكل الضريبي).

- حجم الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي.

- أداء القطاع المصرفي والتمويلي.

- ملائمة التشريعات القانونية، ونوعية الإجراءات الإدارية، والبيروقراطية.

- الوزن النسبي للقطاع العام في الاقتصاد.

- السياسات النقدية (سعر الصرف والتضخم).

- وضوح احترام حقوق الملكية الفكرية.

- مستوى الأجور والأسعار.

- نشاط السوق السوداء الموازية.

### ٣) مؤشر الحكومة الإلكترونية :-

تحول المؤسسات الحكومية إلى الاستخدام المتكامل والمكثف لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات في تقديم الخدمة العامة لجميع المواطنين خاصة، وقطاع رجال الأعمال المحلي والأجنبي بشكل عام داخل الدول (البنك الدولي، ٢٠١٥)، وتأتي مصر طبقاً لهذا المؤشر في المرتبة السادسة على مستوى الدول العربية ترتيباً مصر في هذا المؤشر طبقاً للدول العربية حيث حلت الإمارات في المرتبة الأولى، تليها الكويت، ثم البحرين، وبعدها لبنان، قطر، مصر، جيبوتي (المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ٢٠١٣)

### ٤) مؤشر الأداء ومؤشر الإمكانات للاستثمار الأجنبي المباشر:-

أ- مؤشر الأداء:

ويشير إلى مدى نجاح الدولة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر من خلال قياس حصة الدولة في الاستثمار الأجنبي المباشر الوارد عالمياً كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي.

ب- مؤشر الإمكانات:

يقيس إمكانية الدولة في جذب الاستثمار الأجنبي (المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ٢٠١٣). وتقسّم الأونكتاد الدول وفق نقاط المؤشرين السابقين إلى أربع مجموعات وهي:-

- مجموعة الدول السباقية (أداء مرتفع و إمكانات مرتفعة).
- مجموعة الدول دون الإمكانات (أداء منخفض وإمكانات مرتفعة).
- مجموعة الدول أعلى من الإمكانات (أداء مرتفع وإمكانات منخفضة).
- مجموعة الدول ذات الأداء المنخفض (أداء منخفض وإمكانات منخفضة).

### ٣. منهجية الدراسة

من أجل تحقيق هدف الدراسة وهو دراسة أثر قوانين الإستثمار على قرار المستثمر في صناعة الفنادق تم تصميم استمارة استقصاء وزعت على المستثمرين بمجال الفنادق في منطقتي البحر الأحمر والساحل الشمالي حيث تم استخدام أسلوب العينة العشوائية البسيطة في اختيار المستثمرين. وزعت عدد ٥٠ استمارة تم استرداد ٣٩ استمارة صالحة للتحليل الإحصائي بنسبة ٧٨% (ملحوظة: لا بد من ذكر تصميم الإستمارة أي عدد الأجزاء التي اشتملت عليها الإستمارة وعدد الأسئلة المشتمل عليها كل جزء).

بعد تصميم استمارة الإستبيان تم توزيعها على بعض المستثمرين للتأكد من سلامة الصياغة ومدى وضوح الأسئلة، تلا ذلك اعدادها بشكلها النهائي بعد اجراء التعديلات المطلوبة. كذلك تم عمل بعض المقابلات الشخصية مع عدد من المسؤولين والقيادات بالهيئة العامة للاستثمار، وهيئة التنمية السياحية، ووزارة السياحة وقد تم تحليل الإستمارات بواسطة برنامج الحزمة الإحصائية للعلوم الإجتماعية.

### ٤- نتائج الدراسة

#### ٤/١ تحليل قائمة الإستقصاء

يمثل جدول رقم (١) عوامل جذب الاستثمارات السياحية والفندقية حيث اتضح أن الاستقرار السياسي أهم عوامل جذب الاستثمارات الفندقية إلى مصر؛ حيث جاء في المرتبة الأولى كأهم عوامل جذب الاستثمار الفندقية، وذلك بمتوسط حسابي بلغ ٤,٨٥ وانحراف معياري ٠,٦١ ، وأن مستوى الدلالة لاختبار الإشارة يساوي ٠,٠٠ وهي أقل من ٠,٠٥%

جدول (١): يوضح عوامل جذب الاستثمارات السياحية والفندقية

م	العبارة	المتوسط الحسابي Mean	الإحراف المعياري	مستوي الدلالة Sig.
١	يعد الاستقرار السياسي أحد عوامل جذب الاستثمارات الفندقية إلى مصر	٤,٨٥	٠,٦١	٠,٠٠
٢	يعد الاستقرار الاقتصادي أحد عوامل جذب الاستثمارات الفندقية إلى مصر	٤,٤١	٠,٦١	٠,٠٠
٣	توافر الإطار التشريعي والتنظيمي من العوامل الهامة في جذب الاستثمارات	٤,٥٢	٠,٦٢	٠,٠٠
٤	ارتفاع معدل العائد على الاستثمار في مصر يجذب استثمارات جديدة في مجال السياحة	٤,٠٣	٠,٩٣	٠,٠٠
٥	تعتبر الإعفاءات الجمركية من عوامل جذب الاستثمارات الفندقية إلى مصر	٤,١٣	٠,٧١	٠,٠٠
٦	تعتبر الإعفاءات الضريبية من عوامل جذب الاستثمارات الفندقية إلى مصر	٤,١٦	٠,٥٧	٠,٠٠
٧	تعتبر حرية تحويل الأرباح ورأس المال إلى الخارج أحد العوامل المحفزة للاستثمار الفندقي في مصر	٤,١٣	٠,٨٧	٠,٠٠
٨	يعد شعور المستثمر بثبات واستقرار سعر الصرف من عوامل جذب الاستثمارات في مصر	٤,٢٢	٠,٨٣	٠,٠٠
٩	توحيد الجهة المسؤولة عن التعامل مع المستثمرين في تنفيذ المشروعات الاستثمارية أحد أسباب جذب الاستثمارات إلى مصر	٤,٠٩	٠,٧٣	٠,٠٠
١٠	يعتبر حق تملك الأراضي للمستثمرين أحد عوامل جذب الاستثمارات الفندقية إلى مصر	٣,٩٠	٠,٨٩	٠,٠٠
	<b>المتوسط العام</b>	<b>٤,٢٢</b>		

يلي ذلك توافر الإطار التشريعي والتنظيمي حيث جاء في المرتبة الثانية من حيث درجة الأهمية بالنسبة للمستثمر السياحي، وذلك بمتوسط حسابي ٤,٥٢، وانحراف معياري ٠,٦٢ وأن مستوى الدلالة لاختبار الإشارة يساوي ٠,٠٠ وهي أقل من ٠,٠٥

كما جاءت أهمية الاستقرار الاقتصادي في المرتبة الثالثة من حيث الأهمية بمتوسط حسابي بلغ ٤,٤١، وثبات واستقرار أسعار الصرف جاء في المرتبة الرابعة من حيث درجة أهميتها ضمن عوامل جذب الاستثمار الفندقي، وذلك بمتوسط حسابي ٤,٢٢ وانحراف معياري ٠,٨٣ ومستوى الدلالة لاختبار الإشارة يساوي ٠,٠٠ وهي أقل من ٠,٠٥، قد يكون السبب في ذلك أن معظم المستثمرين اتخذوا قرارات الاستثمار في القطاع السياحي والفندقي في ظل عدم تحرير سعر الصرف، كما أن تأكيد المستقضى آرائهم علي أهمية الاستقرار الاقتصادي مبرر لوجود حرية أسعار الصرف في المرتبة الرابعة.

كما جاءت الإعفاءات الضريبية في المرتبة الخامسة من حيث درجة أهميتها ضمن عوامل جذب الاستثمار الفندقي، وذلك بمتوسط حسابي بلغ ٤,١٦ وانحراف معياري ٠,٥٧ ومستوى الدلالة لاختبار الإشارة يساوي ٠,٠٠ . وهي أقل من ٠,٠٥

ولقد تساوت حرية تحويل الأرباح ورأس المال إلى الخارج كأحد العوامل المحفزة للاستثمار الفندقي في مصر مع الإعفاءات الجمركية في درجة الأهمية حيث احتلوا المرتبة السادسة من حيث درجة الأهمية ضمن عوامل جذب الاستثمار الفندقي، وذلك بمتوسط حسابي بلغ ٤,١٣ وجاء توحيد الجهة المسؤولة عن التعامل مع المستثمرين في تنفيذ المشروعات الإستثمارية في المرتبة السابعة بمتوسط حسابي ٤,٠٩ وانحراف معياري ٠,٧٣، كما جاء ارتفاع معدل العائد على الاستثمار في مصر كعامل جذب استثمارات جديدة في مجال السياحة في المرتبة الثامنة وقبل الأخيرة من حيث درجة أهميتها ضمن عوامل جذب الاستثمار الفندقي وذلك بمتوسط حسابي بلغ ٤,٠٣ وانحراف معياري ٠,٩٣ مستوى الدلالة لاختبار الإشارة يساوي ٠,٠٠ وهي أقل من (٠,٠٥) وأخيرا جاء حق تملك الأجنبي للمستثمرين أحد عوامل جذب الاستثمارات الفندقية إلى مصر في المرتبة الأخيرة من حيث درجة الأهمية ضمن عوامل جذب الاستثمار الفندقي، وذلك بمتوسط حسابي بلغ ٣,٩٠ وانحراف معياري ٠,٨٩ و مستوى الدلالة لاختبار الإشارة يساوي ٠,٠٠ وهي أقل من (٠,٠٥).

جدول (٢): معوقات الاستثمارات السياحية والفندقية

م	العبرة	المتوسط الحسابي Mean	الانحراف المعياري	مستوي الدلالة Sig.
١	تضارب القوانين والسياسات من المشكلات التي تواجه المستثمرين في مصر.	٤,٠٦	٠,٩١	٠,٠٠
٢	جمود التشريعات وعدم مرونتها وبطء إجراءات التقاضي من معوقات الاستثمار السياحي في مصر.	٤,١٣	٠,٧٩	٠,٠٠٢
٣	عدم الاستقرار السياسي في المنطقة والظروف السياسية التي تواجه المنطقة.	٤,٠٦	١,٠٤	٠,٠٠
٤	تعدد الجهات التي تصدر القرار فيما يتعلق بالنشاطات والتسهيلات السياحية وغياب التنسيق فيما بينها.	٣,٥٨	٠,٩٧	٠,٠٠
٥	غياب النظام الجيد للمعلومات والإحصاء عن حركة السياحة الداخلية والخارجية القادمة من أوروبا.	٣,٦١	٠,٨٣	٠,٠٠
٦	ارتفاع تكلفة الإنتمان وصعوبة الحصول علي قروض ميسرة.	٣,٧١	١,٠٥	٠,٠٠
	المتوسط العام	٣,٨٦		

يوضح جدول رقم (٢) أهم معوقات الإستثمار السياحي والفندقي بمصر حيث احتل جمود التشريعات، وعدم مرونتها، وبطء إجراءات التقاضي من معوقات الاستثمار السياحي في مصر المرتبة الأولى بمتوسط حسابي بلغ ٤,١٣ والانحراف المعياري ٠,٧٩ ومستوي دلالة ٠,٠٠٢ وهو أقل من مستوى معنوية ٠,٠٥.

ويدل ذلك علي أن جمود التشريعات و القوانين هي أبرز المعوقات التي تواجه المستثمر في المجال السياحي والفندقي، كما تساوي تضارب القوانين والسياسات مع عدم الاستقرار السياسي في المنطقة من حيث درجة الأهمية حيث احتلوا المرتبة الثانية بمتوسط حسابي بلغ ٤، ومستوي دلالة ٠,٠٠ وهو أقل من مستوي معنوية ٠,٠٥

كما يأتي ارتفاع تكلفة الإئتمان وصعوبة الحصول على قروض ميسرة في المرتبة الثالثة من حيث درجة الأهمية بمتوسط حسابي ٣,٧١ وانحراف معياري ١,٠٥ ومستوى دلالة ٠,٠٠ وهو أقل من مستوي معنوية ٠,٠٥، يليه غياب النظام الجيد للإحصاء والمعلومات عن حركة السياحة الداخلية والخارجية القادمة من الدول الأخرى من حيث درجة الأهمية حيث جاء في المرتبة الرابعة بين عبارات المحور بمتوسط حسابي بلغ ٣,٦١ والانحراف المعياري ٠,٨٣ ومستوي دلالة ٠,٠٠ وهو أقل من مستوي معنوية ٠,٠٥.

وأخيرا يأتي تعدد الجهات التي تصدر القرار فيما يتعلق بالنشاطات والتسهيلات السياحية وغياب التنسيق فيما بينها في المرتبة الأخيرة بين عبارات المحور بمتوسط حسابي بلغ ٣,٥٨ ، والانحراف المعياري ٠,٩٧ ، ومستوي دلالة ٠,٠٠ وهو أقل من مستوي معنوية ٠,٠٥

و تأسيساً علي ما سبق يمكن أن نخلص إلي أن أبرز المعوقات التي تواجه الاستثمار السياحي والفندقي في مصر هي جمود و عدم مرونة القوانين والتشريعات، إضافة إلي تضارب السياسات والقوانين، وتعدد الجهات المعنية بالأنشطة السياحية وعدم التنسيق فيما بينها، إضافة إلي عدم الاستقرار السياسي في المنطقة العربية، كما أن عدم وجود نظام معلومات قوي يقدم معلومات ذات موثوقية كبيرة يعد أحد المعوقات التي تواجه المستثمرين السياحيين.

### جدول (٣): العلاقة بين أثر قوانين الاستثمار واتخاذ المستثمر لقرار الاستثمار.

اتخاذ قرار المستثمر في المجال الفندقي	تأثير قوانين الإستثمار		
٠,٧١٢ **	٥,٠٠	معامل الارتباط	تأثير قوانين الإستثمار
٠,٠٠	٠	المعنوية	
٥,٠٠	٠,٧١٢ **	معامل الارتباط	اتخاذ قرار المستثمر في المجال الفندقي
٠	٠,٠٠	المعنوية	

\*\* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

يتضح من الجدول السابق أنه يوجد علاقة معنوية بين قوانين الاستثمار واتخاذ المستثمر لقرار الاستثمار في المجال الفندقي؛ حيث بلغت درجة المعنوية ٠,٠٠ ، وكان ذلك عند درجة ثقة ٩٥ % مما يدل علي قوة العلاقة بينهما ، ويتضح أيضاً وجود علاقة ارتباطية بين قوانين الاستثمار واتخاذ المستثمر لقرار الاستثمار في المجال الفندقي ، حيث بلغت قيمة الارتباط ٠,٧١٢ وهو ارتباط طردي قوي ، مما يدل علي أهمية قوانين الاستثمار بالنسبة للمستثمر في المجال الفندقي.

٢/٤ تحليل المقابلات الشخصية الخاصة ببعض المسؤولين والقيادات بالهيئة العامة للاستثمار، وهيئة التنمية السياحية، ووزارة السياحة.

أظهرت الدراسة من خلال اللقاءات الشخصية التي تم إجراؤها مع المسؤولين والقيادات بالهيئة العامة للاستثمار، وهيئة التنمية السياحية، ووزارة السياحة مجموعة من النتائج الهامة تتمثل في الآتي :

(١) أشار البعض إلى أن هناك مجموعة من الحوافز المقدمة للمستثمرين لسهولة التعامل مع مؤسسات الدولة وضمن حقوق المستثمر؛ مثل الإعفاءات الضريبية على المشروعات الفندقية والسياحية، وكذلك الإعفاءات الجمركية على الآلات والمعدات اللازمة للمشروع الاستثماري، وحرية تحويل أرباح المشروع إلى الخارج، وأيضاً إمكانية تملك الأراضى المقام عليها المشاريع للمستثمرين مما ساعد في جذب المزيد من الاستثمارات السياحية والفندقية .

(٢) بينما أكد البعض أن كل القوانين التي سبقت قانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٥ كانت جيدة مع المستثمرين السياحيين المحليين والأجانب؛ لأنها كانت تدعم الاستثمارات والمستثمرين، أما القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٥ كان سيئاً للغاية؛ لأنه لم يقدم أى مزايا أو منح إضافية للمستثمرين.

(٣) أكد البعض أن قانون الاستثمار الموحد رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ الذى صدر مؤخراً وتمت موافقة مجلس النواب عليه وتم نشره بالجرائد الرسمية، يعد قانوناً يضمن للمستثمر أحقيته فى استغلال المشروع والتغلب على البيروقراطية من خلال إنشاء نافذة استثمارية فى جميع فروع الهيئة للتعامل مع المستثمرين، وكذلك التسهيلات التى تقدم للمستثمرين كاستخراج التراخيص وسهولة الإجراءات.

(٤) وقد اقترح البعض بعض الإقتراحات كالتالى :-

- تدريب عناصر وكوادر مؤهلة تليق بالمناخ التشريعى.
- تبسيط الإجراءات والقوانين كحرية تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج.
- سهولة إصدار التراخيص اللازمة للمشاريع السياحية والفندقية.
- دعم وتنشيط السياحة والتغلب على الصعوبات التى تواجه المستثمرين فى مصر.
- تفعيل دور وزارة الاستثمار فى لجان التحكيم واعتبارها الجهة المنوطة فى إجراءات التقاضى للبعد عن المعوقات وتضارب القوانين.
- إصدار قانون سياحى حديث وموحد ليوافق متطلبات المستثمرين فى العصر الحديث.
- انتداب موظف من كل مصلحة حكومية إلى وزارة السياحة لتوحيد جهة الإشراف على المنشآت السياحية والفندقية.
- وضع قانون استثمارى بعد أخذ رأى المستثمرين وصناع القرار؛ حتى لا يخرج مثل قوانين الاستثمار السابقة.
- تكاتف كل مؤسسات الدولة من أجل خلق بيئة تشريعية مناسبة من أجل زيادة الاستثمارات السياحية والفندقية فى مصر.

#### ٣/٤ النتائج العامة للدراسة

ولقد تم التوصل إلى عدد من النتائج الهامة يمكن استعراضها من خلال النقاط التالية :

١- تعددت مصادر معرفة المستثمرين بقوانين الاستثمار السياحى والفندقى، وكان من أهمها وزارة الاستثمار، ثم وزارة السياحة؛ حيث كانوا أهم مصدرين يعتمد عليهما المستثمرون فى الحصول على معلوماتهم فيما يخص الجوانب القانونية والتشريعية لعملية الاستثمار.

٢- تلعب الوسائل التكنولوجية الحديثة دوراً محدوداً فى توعية المستثمرين بقوانين الاستثمار؛ ولذلك يجب أن تقوم مواقع الانترنت بدور أكثر فعالية فى توعية المستثمرين، وبصفة خاصة مواقع الجهات الرسمية المسؤولة عن الاستثمار فى مصر من خلال عمل فيديوهات، ملخصات، كتيبات؛ وذلك من أجل توعية المستثمرين وتعريفهم بمزايا قوانين الاستثمار والفرص الاستثمارية المتاحة بخريطة الاستثمار .

٣- أهم ما يميز القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ أنه يقدم المزيد من الحوافز والضمانات للمستثمرين مثل حرية تحويل الأرباح والأموال إلى الخارج، وذلك بنسبة موافقة بلغت ٣٤ % من عينة الدراسة، وتمثل الحوافز والضمانات التى يقدمها القانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ فيما يلى :-

-حرية تحويل الأرباح والأموال إلى الخارج بسهولة سواء بالعملة المحلية أو الأجنبية.

-تقديم بعض الإعفاءات الضريبية مثل:

- خصم ٥٠% من التكاليف الاستثمارية للمشروعات السياحية والفندقية فى المناطق الأكثر احتياجاً وفقاً للخريطة الاستثمارية.
- خصم ٣٠% من التكاليف الاستثمارية للمشروعات السياحية والفندقية فى باقى أنحاء الجمهورية وفقاً للخريطة الاستثمارية.

وتعتبر تلك المزايا التى قدمها هذا القانون أفضل من مزايا القوانين السابقة؛ لأن القوانين السابقة أعطت للمستثمر إعفاءات ضريبية محدودة، مثل الإعفاء الضريبي لمدة خمس سنوات حتى وصلت إلى خمس عشرة سنة؛ أما هذا القانون جعل مصر تتحمل جزءاً كبيراً من التكاليف الاستثمارية مع المستثمر؛ وذلك لتحفيز الاستثمارات الأجنبية فى مجال السياحة والفنادق .

٥- تعد التشريعات والقوانين من أهم محفزات الاستثمار السياحي والفندقى فى مصر وأن مرونة التشريعات أهم ضمانة لحقوق المستثمرين وهى التى تدفع المستثمرين لزيادة الاستثمار فى صناعه السياحة والفنادق .

٦- للجهات المنوطة بالاستثمار السياحي والفندقى دور غير فعال فى ظل الوضع السياسى والاقتصادى الراهن؛ فلا بد من تعاون المزيد من الجهات الأخرى مثل مكاتب التمثيل التجارى والسياحي لما من لها دور كبير وفعال فى اجتذاب المزيد من الاستثمارات السياحية والفندقية، وإبراز صورة مطمئنة عن بيئة الاستثمار السياحي فى مصر فى الدول الأجنبية، وهو ما يساهم فى جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية.

#### ٥- التوصيات

تم التوصل إلى مجموعة من التوصيات تتمثل فيما يلى:-

#### توصيات موجهة لوزارة الداخلية

- تسهيل إجراءات دخول المستثمرين ورجال الأعمال إلى مصر.
- تحسين المناخ الاستثمارى والسياسى والأمنى، وجعله أكثر جذباً للمستثمرين العرب والأجانب؛ نظراً لأن عامل الاستقرار السياسى والأمنى جاء فى المركز الأول كأحد العوامل المؤثرة على قرار الاستثمار السياحي والفندقى فى مصر.

#### توصيات موجهة لوزارة السياحة

- تسهيل إقامة المشروعات السياحية الجديدة.
- إعداد قاعدة بيانات عن أهم المناطق السياحية المؤهلة للاستثمار السياحي والفندقى .
- تدعيم مواقع الاستثمار السياحي والفندقى فى مصر بالعديد من المزايا الجذابة والتشويقية الحديثة؛ مثل عرض الفيديوهات والكتيبات التعريفية على مواقع تلك الجهات لتصبح أكثر جذباً للمستثمرين .
- إمداد المستثمرين بكل المعلومات والإحصاءات عن العمالة السياحية المصرية والحركة السياحية والإنفاق والاستثمارات الوافدة إلى مصر .
- تدعيم الإنتاج السينمائى والتلفزيونى كاستراتيجية تسويقية للاستثمارات السياحية والفندقية، وذلك من خلال تحسين صورة مصر وإظهار المقومات والمزايا الموجودة فى مصر، وذلك على غرار التجربة التركية .

#### توصيات موجهة لهيئة التنمية السياحية

- إعداد قاعدة بيانات استثمارية سياحية وفندقية تضم أهم المناطق السياحية، والمشروعات اللازمة، ومقومات الاستثمار بهذه المناطق .
- توفير البنية التحتية الملائمة للاستثمار السياحي.

### توصيات موجهة لوزارة الاستثمار

- إعداد ندوات، وورش عمل، محاضرات، ودورات توعية، وتصميم كتيبات ملائمة لتعريف المستثمرين المحليين والأجانب بقوانين الاستثمار والمزايا والضمانات التي تقدمها تلك القوانين، وكذلك الفرص الاستثمارية المتاحة في جمهورية مصر العربية، وذلك طبقاً للخريطة الاستثمارية.
- زيادة منح الحوافز الضريبية والمالية للمشروعات الاستثمارية وإعفاء مناطق الاستثمار الجديدة من الضرائب.
- تخفيض الجمارك على المعدات والمستلزمات للمشروعات الاستثمارية السياحية والفندقية وتشجيع الاستثمار بها.
- توحيد الجهات المسؤولة عن الاستثمار في مصر في مكان واحد يلجأ إليه المستثمر دون إهدار الوقت والجهد في استخراج التراخيص وإكمال الإجراءات اللازمة للاستثمار، وذلك ما نطلق عليه تجربة الشباك الواحد مثلما يحدث في الإمارات، وسنغافورة، وباقي الدول .
- استطلاع آراء المستثمرين بصفة دورية عن المعوقات والمشكلات التي تواجههم في مصر ومحاولة تذليلها، وبصفة خاصة قوانين الاستثمار، وعرضها على الجهات المختصة لمحاولة حلها.
- عقد لقاءات دورية ومؤتمرات مع المستثمرين لعرض المشروعات الاستثمارية والفرص الاستثمارية، وذلك وفقاً للخريطة الاستثمارية في مصر.
- تبسيط شروط القروض، وتبسيط إجراءاته للمستثمر المحلي والأجنبي، وتخفيض سعر الفائدة الممنوحة على المشروعات السياحية والفندقية .
- إنشاء صندوق خاص لدعم وتطوير الاستثمارات السياحية والفندقية في مصر.

### قائمة المراجع

#### أولاً: المراجع باللغة العربية

- الخصيري، حامد العربي (٢٠٠٠). تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة.
- حنين، باهر (٢٠٠٢). الاستثمار الأجنبي المباشر وتنمية قطاع السياحة المصري، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة حلوان.
- دعبس، يسري (٢٠٠٢). العولمة السياحية وواقع الدول المتقدمة والدول النامية، الملتقى المصري للإبداع والتنمية، الإسكندرية، الطبعة الأولى.
- دعبس، يسري (٢٠٠٧). اقتصاديات السياحة، البيطاش سنتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية.
- رقان، كمال (١٩٩١). العرض السياحي، رسالة ماجستير، علوم اقتصادية، جامعة الجزائر.
- سلام، مروة (٢٠١٠). مناخ الاستثمار السياحي في مصر، الفرص والتحديات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية السياحة والفنادق، جامعة الفيوم.
- عبدالباقي، سامح (٢٠١١). علم وفن تنمية المبيعات السياحية، دار الكتب القانونية، مصر.
- عبدالموجود، أسماء (٢٠١١). التنمية السياحية في دول العالم الثالث، مصر كدراسة حالة، رسالة ماجستير، كلية السياحة والفنادق، جامعة الفيوم.
- عرفة، حسام (٢٠٠٥). تقييم حوافز الاستثمار في مصر بالتطبيق على القطاع السياحي، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية السياحة والفنادق، جامعة حلوان.
- قسيمة، كباش (٢٠١١). الاستثمار السياحي: دراسة في اقتصاديات السياحة، مجلة الدراسات الإنسانية، كلية الآداب والدراسات الإنسانية، جامعة دنقلة، السودان، ٥، ص ٨ (بحث ومقال).
- مكاوي، مصطفى (٢٠١٥). الاستثمار السياحي في مصر والدول العربية، الأهمية والتحديات ورؤية التطوير، مركز الإمارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية.

موفق، علي (٢٠٠١). أهمية القطاع السياحي في الاقتصاد الوطني، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية.

#### ثانياً: الهيئات الرسمية:

- البنك الدولي (٢٠١٥). تقرير ممارسة أنشطة الأعمال.  
المجالس القومية المتخصصة (٢٠٠٦).  
مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مجلس الوزراء (٢٠١٤).  
المؤسسة العربية لضمان الاستثمار (٢٠٠٥). مناخ الاستثمار في الدول العربية.  
المؤسسة العربية لضمان الاستثمار (٢٠١٣).  
المؤسسة العربية لضمان الاستثمار (٢٠١٣). تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية.  
المؤسسة العربية لضمان الاستثمار (٢٠١٤).  
المؤسسة العربية لضمان الاستثمار (٢٠١٥).

#### ثالثاً: المراجع الإنجليزية :

1. Corbett, S. (2008). **Can the cellphone help end global poverty?**, The New York Times.
2. Farrar, S. (2010). Law in Development Under Malaysia's New Economic Model and the Opportunities for Korean Involvement. 'G20 and Global Legislation Strategies' (2010), KLRI 20th Anniversary International Conference, Seoul, South.
3. Farrar, S. (2010). **Law in Development Under Malaysia's New Economic Model and the Opportunities for Korean Involvement..**
4. Hill, C.(2007). **International business competing in the global market place**, 6<sup>th</sup> edition, Mcgraw – Hill – New York USA.
5. Haynes, J. (2001). **Socio-economic impact of the Sydney 2000 Olympic Games.**
6. Mustafa, M.(2010). **Tourism and globalization in arab world international**, *journal of Business social*. Vol.1, No.1, pp.37- 48.

## **The Impact of Investment Laws on the Investor's Decision in the Hotel Industry**

**Ismael Mohammed Hussein <sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Faculty of Tourism and Hotels, University of Sadat City

### **Abstract**

There is no doubt that tourism and hotel investment is one of the most important aspects of tourism development, which is dependent on the tourism sector in Egypt. So it was imperative for the tourist countries to create the necessary climate for investment in this vital sector in order to be able to accommodate as many tourists as possible. This research aims to identify the role of the state in creating the investment climate in general and the importance of legislation and laws that help in particular in order for the state to attract investors and investments to the tourism sector. The research was based on the analysis of 50 survey forms distributed to investors in Tourism and hotel sector in the Red Sea and North Coast regions. The analysis of the results revealed that there are many factors and variables that affect the decision making process of tourism investment. These factors include political stability, economic stability and the exchange rate stability which are considered the most important factors influencing tourism and hotel investment, as well as the legislation and regulatory environment.

**Keywords:** tourism investment, investment law, investor decision, hotel industry, Egypt.