



خلاصه مدیریتی

استان آذربایجان شرقی یکی از استانهای ایران است که از منظر جمعیت، صنعت، کشاورزی و فرهنگی نقش قابل توجهی در منطقه شمال غرب ایران دارد. این استان در بخش شمال غرب فلات ایران و در یک منطقه کوهستانی واقع شده است، عمده سطح این استان را کوهستان ها تشکیل می دهد. تاریخ کهن استان آذربایجان شرقی، طبیعت ویژه، فرهنگ غنی و منابع انسان ساخت باعث شده است که استان آذربایجان شرقی یکی از مناطق ارزشمند توسعه ی صنعت گردشگری ایران محسوب شود. استان آذربایجان شرقی از نظر طبیعی طبیعت بی نظیر و جذابیت های طبیعی قابل توجهی را به نمایش می گذارد. افزون بر این، این استان دارای آثار تاریخی- فرهنگی بی شمار و بسیار جذابی است که می تواند مورد توجه گردشگران قرار گیرد.

آذربایجان پس از سواحل دریای مازندران از مرطوب ترین قسمت های ایران است. این استان دارای اقلیمی متنوع و طبیعتی زیبا و منحصر به فرد و کوهستان های مرتفع و فراوان می باشد. نواحی جنگلی زیادی در این استان وجود دارد و تعدادی از پناهگاه ها و مناطق حیات وحش در این استان واقع شده است. علاوه بر این، استان آذربایجان شرقی یکی از استان های قدیمی و تاریخی ایران نیز محسوب می شود و دارای مراکز و جاذبه های متنوع تاریخی می باشد. آثار معماری با عظمت و شگرف بسیاری خاک آذربایجان را مزین نموده اند. بناهای تاریخی بیشماری مانند مسجد کبود تبریز و مسجد علی شاه که از لحاظ معماری ارزشمند می باشد و در رده شاهکارهای هنری دنیا قرار دارند. با توجه به سابقه ی تاریخی، فرهنگی و مناظر طبیعی استان آذربایجان شرقی، این استان به عنوان یکی از پتانسیل های مهم گردشگری در کشور محسوب می شود. اما متأسفانه توسعه ی گردشگری به عنوان یک اولویت در دستور کار برنامه ریزان استانی قرار نگرفته است.

یکی از اصلی ترین مقاصد گردشگری در آذربایجان شرقی، جلفا می باشد. جلفا از دیرباز یکی از مراکز اصلی گردشگری این استان بوده است. شهرستان جلفا به دلیل بودن آثار تاریخی و طبیعی فراوان همواره گردشگران زیادی را به خود جذب کرده است. برخی از ویژگی ها همچون قرار گرفتن شهرستان جلفا در حاشیه رود ارس، قرار گرفتن این شهرستان در مرز ایران با جمهوری آذربایجان و ارمنستان نیز باعث رونق بیش از پیش گردشگری در این شهرستان شده است.

در سالهای اخیر تاسیس منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری- صنعتی ارس در محدوده جلفا، نودرز و خدا آفرین باعث اهمیت رو افزون و بیش از پیش این منطقه شده است. این منطقه یکی از اصلی ترین مناطق آزاد کشور است که سرمایه گذاری زیادی در آن صورت گرفته است و در حال رشد، توسعه و پیشرفت می باشد. شهر جلفا که یکی از اصلی ترین شهرهای این منطقه آزاد و مرکز اصلی سرمایه گذاری های منطقه آزاد می باشد. قرارگیری در منطقه آزاد تجاری و گسترش تجارت مرزی میان ایران و ارمنستان و آذربایجان باعث گسترش بیش از پیش شهر جلفا شده است. در سالهای اخیر مراکز تجاری و تفریحی زیادی در این شهر ایجاد شده است. این مراکز خرید باعث جذب تعداد زیادی از گردشگران بخصوص از شهرهای اطراف همانند تبریز به این شهر شده است.

با این همه توسعه صنعت گردشگری در شهرستان جلفا محدود می باشد. اگرچه تعداد قابل توجهی مراکز خرید در شهر و محدوده اطراف آن ایجاد شده است اما هنوز تعداد کمی از مراکز تجاری این منطقه شناخته شده می باشد. همچنین تعداد مراکز تفریحی این منطقه نیز بسیار کم می باشد. در این راستا سرمایه گذاری برای ایجاد مراکز تجاری، تفریحی و خدماتی متمایز و با کیفیت بسیار ضروری است. همچنین توسعه حمل و نقل زمینی و حتی هوایی شهرستان جلفا می تواند به گسترش بیش از پیش گردشگری در این منطقه منجر شود. علاوه بر گسترش تجارت و همکاری ها با کشورهای همسایه همانند آذربایجان و ارمنستان موجبات توسعه گردشگری در جلفا فراهم می آورد.



علاوه بر این آمار قابل اتکای در مورد تعداد گردشگران استان آذربایجان شرقی و جلفا موجود نمی باشد. یکی از مشکلات اصلی کشور ما در زمینه آمار گردشگری نبود آمار قابل اعتماد در زمینه گردشگری در سطح کشور است. بسیاری از آمارهای گردشگری نه براساس استانداردهای بین المللی و تعریف شده جمع آوری و گرد آوری می شوند. بلکه براساس تعاریف اولیه تهیه و تدوین می شوند. با توجه به توضیحات بیان شده، آمارهای طرح ملی گردشگری که در آن، به بررسی آمار مسافران استان های کشور به تفکیک تعداد سفرها و تعداد سفرهای که منجر به اقامت در هر استان می شود، پرداخته شده است، بررسی می شود. این طرح که یکی از طرحهای آماری است که توسط مرکز آمار کشور تهیه شده همچنین آمار تعداد اقامت های انجام شده در هر استان در دو فصل بهار و تابستان محاسبه شده است.

آمار گردشگران استان آذربایجان شرقی به تفکیک اقامت شب^۱

نفر شب اقامت	تعداد سفر			سال
	با اقامت شبانه	بدون اقامت شبانه	کل	
۵,۸۸۹,۸۲۲	۱,۱۳۱,۸۹۲	۵۷۸,۰۵۷	۱,۷۰۹,۹۴۹	بهار ۹۱
۷,۲۵۹,۵۴۱	۹۴۱,۲۲۴	۲۱۱,۸۴۲	۱,۱۵۳,۰۶۶	تابستان ۹۱
۴,۶۶۹,۶۷۴	۷۹۸,۲۵۳	۲۱۴,۲۵۵	۱,۰۱۲,۵۰۸	بهار ۹۲
۷,۱۳۵,۴۴۶	۱,۰۴۶,۹۴۸	۲۴۹,۷۴۱	۱,۲۹۶,۶۸۸	تابستان ۹۲
۵,۶۱۹,۶۷۸	۹۸۱,۳۳۵	۴۳۶,۹۶۱	۱,۴۱۸,۲۹۶	بهار ۹۳
۷,۶۱۵,۰۱۸	۱,۳۹۲,۱۶۰	۷۶۴,۷۰۶	۲,۱۵۶,۸۶۵	تابستان ۹۳

مجموع آمار اقامت شب در سال ۱۳۹۱ بیشتر از اقامت در سال ۱۳۹۲ می باشد که این امر به علت شرایط اقتصادی این سال مورد مطالعه می باشد. در این سال بخصوص در بهار شاهد افزایش قابل توجه گردشگران نسبت به سال قبل هستیم. در سال ۱۳۹۳ دوباره میزان گردشگران افزایش یافته است و بیش از تعداد گردشگران در سالهای ۱۳۹۱ یا ۱۳۹۲ رسیده است. تعداد قابل توجه گردشگران استان آذربایجان شرقی نیاز به واحدهای اقامتی و هتل در این استان بیش از پیش نشان می دهد. جدول زیر نشان می دهد که چه نوع هتل های و به چه نوع پراکندگی در استان آذربایجان شرقی وجود دارد و هتل ها با درجه بندی ها و ستاره های گوناگون چند درصد هتل های استان آذربایجان شرقی را تشکیل می دهند. تعداد هتل ها و میزان ظرفیت هتل های استان نیز براساس آمارهای مرکز آمار بیان شده است.

علاوه بر آمارهای فوق، آمارهای دیگری نیز وجود دارد که نشان دهنده میزان گردشگران در این منطقه می باشد. یکی از آمارهای که می تواند شاخص مناسبی برای بررسی وضعیت گردشگری در استان، بخصوص گردشگران خارجی باشد. آمار میزان اقامت گردشگران خارجی در هتلهای استان می باشد.

۱ - طرح آمارگیری از گردشگران ملی، سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳، مرکز آمار



تعداد گردشگران خارجی استان آذربایجان شرقی اقامت کننده در هتل‌های استان^۲

سال	تعداد گردشگران خارجی
۱۳۸۰	۲۰,۹۵۳
۱۳۸۵	۱۰,۵۸۵
۱۳۸۹	۴۵,۹۹۴
۱۳۹۳	۵۳۵,۰۰۰
۱۳۹۴	۴۵۰,۰۰۰

همان طور که مشاهده می شود در سالهای اخیر تعداد گردشگران خارجی که در هتل‌های استان اقامت کرده اند، افزایش قابل توجهی داشته است. در طی ۷ سال اخیر تعداد این گردشگران تقریباً ۱۰ برابر شده است و از حدود ۴۶ هزار نفر به ۴۵۰ هزار نفر افزایش یافته است. این امر نشان از افزایش قابل توجه ظرفیت گردشگری این استان در سالهای اخیر بوده است که این امر نشان دهنده قابلیت های بالا برای جذب گردشگران خارجی در استان آذربایجان شرقی است.

آمارهای که در بالا بدان اشاره شد، مربوط به استان آذربایجان شرقی بوده است. متأسفانه آمارهای بسیار محدودی در مورد وضعیت گردشگری در شهرهای ایران وجود دارد و آمار قابل اتکای در مورد تعداد گردشگران شهرهای مختلف هر استان وجود ندارد. در این مورد طرح آمارگیری انجام نشده است و جزئیات تعداد مسافران و گردشگران هر شهرستان وجود ندارد. اما یکی از آمارهای که می تواند به نوعی بیانگر تعداد گردشگران نقاط مختلف استان باشد، آمار بازدید از اماکن و نقاط گردشگری هر استان می باشد. در مورد شهرستان جلفا، آمار تعداد بازدیدکنندگان از کلیسای سنت استپانوس در جدول زیر ارائه شده است.

بازدیدکنندگان از کلیسای سنت استپانوس^۳

سال	تعداد مسافر
۱۳۸۵	۶۹,۰۹۸
۱۳۹۳	۱۶۷,۰۰۷
۱۳۹۴	۱۶۰,۲۹۰

هوان طور که در جدول بالا مشاهده می شود، تعداد بازدیدکنندگان از کلیسای سنت استپانوس در سالهای اخیر افزایش قابل توجهی داشته است. در عرض ده سال تعداد بازدیدکنندگان از این مرکز تاریخی بیش از ۲ برابر افزایش یافته است. البته در سال ۱۳۹۳ نسبت به سال ۱۳۹۴ کاهش یافته است که طبیعی است که تعداد بازدیدکنندگان در سالهای مختلف نوساناتی داشته باشد.

۲ - سالنامه آماری آذربایجان شرقی، سال ۱۳۹۴، بخش فرهنگ و گردشگری، مرکز آمار

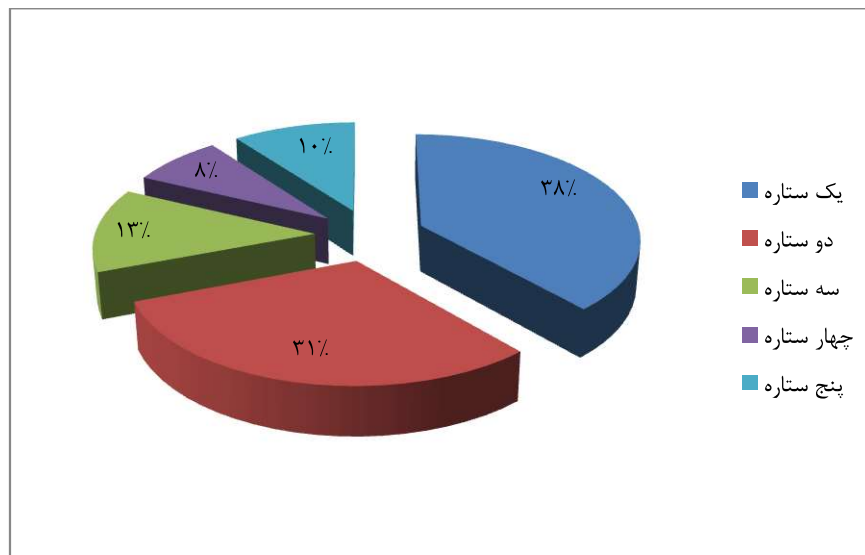
۳ - سالنامه آماری آذربایجان شرقی، سال ۱۳۹۴، بخش فرهنگ و گردشگری، مرکز آمار



تعداد هتل های استان آذربایجان شرقی^۴

تعداد هتل بر اساس ستاره						سال
پنج ستاره	چهار ستاره	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	مجموع	
۲	۲	۵	۱۲	۱۵	۳۶	۱۳۹۲
۲	۳	۲	۱۲	۱۵	۳۴	۱۳۹۳
۳	۳	۵	۱۲	۱۵	۳۸	۱۳۹۴
۴	۳	۵	۱۲	۱۵	۳۹	۱۳۹۵

دسته بندی هتل های استان آذربایجان شرقی بر حسب درجه هتل ها^۵



با توجه به جدول و نمودار بالا کاملاً مشخص است که تعداد بسیاری از هتل ها در استان آذربایجان شرقی را هتلهای یک ستاره و دو ستاره تشکیل می دهند. به همین دلیل می توان گفت که کیفیت خدمات گردشگری ارائه شده برای مسافران معمولاً در حد پایینی می باشد و کمتر مراکز گردشگری را می توان یافت که خدمات با کیفیت بالا را ارائه دهد. به همین دلیل کمبود شدیدی در استان آذربایجان شرقی در زمینه تعداد هتل های با کیفیت بالا احساس می شود.

یکی از مهمترین بخش های مطالعات اقتصادی طرح، محاسبه عرضه و تقاضا و مقایسه آن ها با یکدیگر است، در صورتی که مطالعه بازار به درستی صورت گیرد و پتانسیل های گردشگری مناطق مختلف به درستی سنجیده شود، می توان اطمینان داشت که سرمایه گذاری صورت گرفته در زمینه به درستی تحقق می یابد و توان بازگشت سرمایه و سودآوری را خواهد داشت. بررسی تقاضا گردشگری یکی از مشکل ترین بخش های گزارش های اقتصادی می باشد. در زمینه گردشگران به آمارهای طرح

۴ - آمار سازمان میراث فرهنگی و سالنامه آماری آذربایجان شرقی، سال ۱۳۹۴، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار

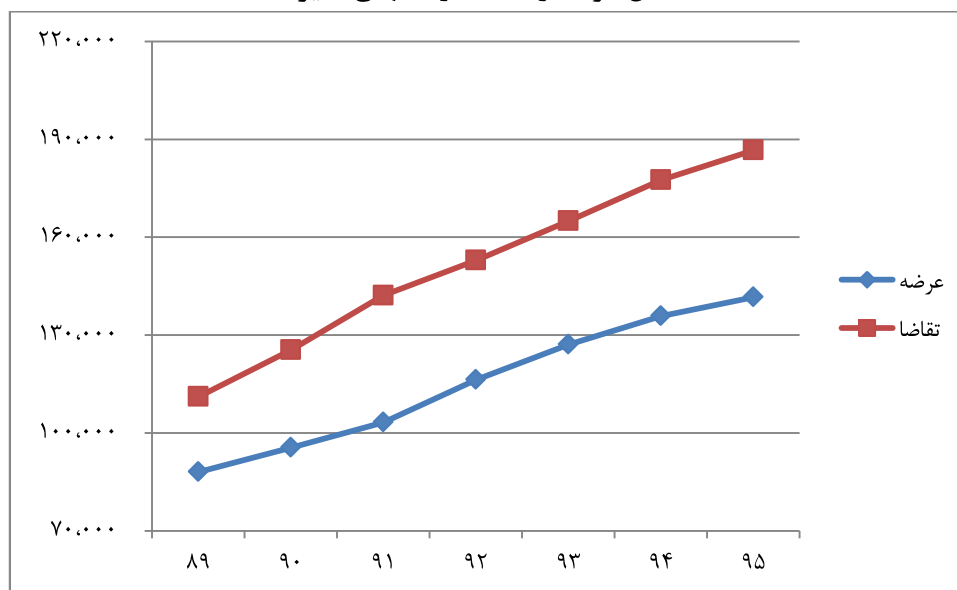
۵ - آمار سازمان میراث فرهنگی و سالنامه آماری آذربایجان شرقی، سال ۱۳۹۴، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار

آمارگیری از گردشگران ملی که توسط مرکز آمار منتشر می شود، به عنوان منبع اصلی آمار اتکا شده است. البته در زمینه کاربرد این منابع آماری چند نکته قابل توجه است.

باید توجه داشت که آمار منتشره مرکز آمار در طرح آمارگیری گردشگران ملی تنها مربوط به دو فصل از سال می باشد. در نتیجه تخمینی که تنها متکی به آمارهای بهار و تابستان در این شهر باشد، قطعاً گمراه کننده خواهد بود. همچنین طبیعتاً همه مسافرانی که وارد و وارد منطقه می شوند از هتل ها استفاده نمی کنند بلکه درصدی از آن ها به مکان های دیگر مانند مدارس و خانه ها مراجعت می کنند. علاوه بر این، باید توجه داشت که این آمار مربوط به کل استان می باشد و گردشگران و اقامت منطقه، متفاوت از گردشگران و اقامت در کل استان می باشد.

میزان عرضه نیز عامل بسیار مهمی در تصمیم گیری های اقتصادی برای سرمایه گذاری می باشد. میزان عرضه از تعداد واحد های اقامتی در منطقه و ظرفیت اقامتی آنها تشکیل می گردد. البته این محاسبات بر مبنای ظرفیت اسمی اقامتی بوده است. در این بخش میزان عرضه براساس میزان کل تخت های منطقه در تمامی روزهای سال به دست آمده است و به صورت نفر شب اقامت محاسبه و ارائه شده است.

تبادل عرضه و تقاضا در سالهای اخیر



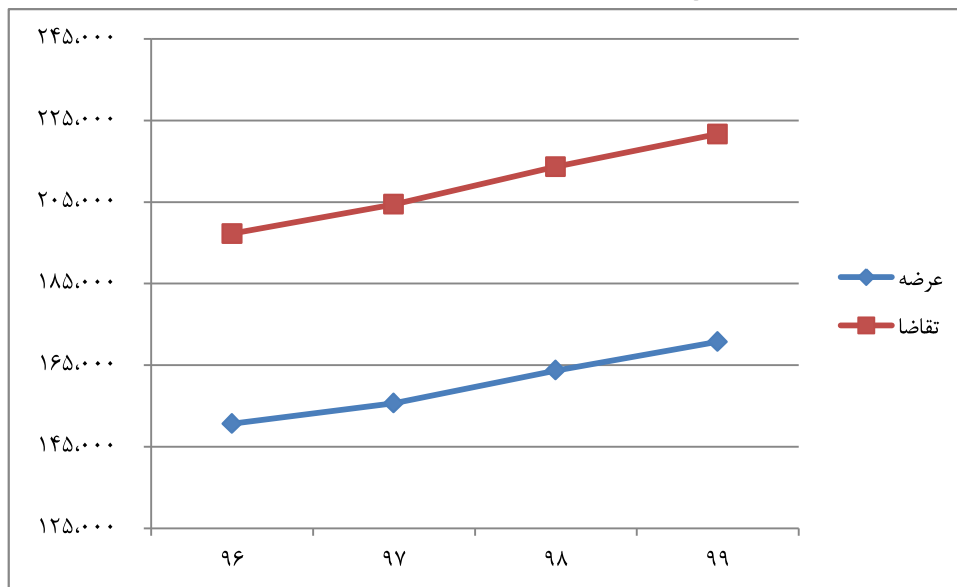
همانطور که مشاهده می شود این آمار نشان دهنده افزایش قابل ملاحظه تقاضا نسبت به عرضه و مازاد تقاضا در سالهای اخیر می باشد. میزان تقاضا در سالهای اخیر رشد قابل توجهی داشته است. با اینکه میزان عرضه در این سالها نیز افزایش قابل توجهی داشته است اما میزان تقاضا با شیب بیشتری افزایش یافته است و شکاف میان عرضه و تقاضا افزایش داشته است. پیش گرفتن تقاضا نسبت به عرضه در سالهای اخیر با نوساناتی همراه بوده است اما رشد مازاد تقاضا نسبت به عرضه در سالهای اخیر قابل توجه بوده است.

برای اینکه بررسی دقیق و جامعی نسبت به وضعیت خدمات گردشگری و سرمایه گذاری در این بخش داشته باشیم، نیازمندیم تا برآورد قابل توجهی از پیش بینی عرضه و تقاضا در آینده داشته باشیم. پیش بینی تقاضا در آینده بسیار مهم تر از بررسی میزان تقاضا در گذشته می باشد. ثبات روند افزایشی یا کاهشی در تصمیم گیری و مطالعه بازار بسیار مهم می باشد. محاسبه



میزان عرضه در سال های آتی برای مقایسه با تقاضای آتی ضروری می باشد. با استفاده از اطلاعات موجود، میزان عرضه و تقاضا سالهای آتی برحسب نفر شب اقامت در منطقه محاسبه شده است.

پیش بینی تعادل عرضه و تقاضا در آینده (نفر شب اقامت)



همانطور که در نمودار دیده می شود نمودار پیش بینی تقاضا بالاتر از نمودار پیش بینی عرضه قرار گرفته است و همچنین با توجه به افزایش ظرفیت هتل ها و همزمان رشد گردشگر مشاهده می شود که هر سال مازاد تقاضا در زمینه گردشگری بیشتر می شود و این موضوع نشان دهنده این است که نرخ رشد گردشگران از نرخ رشد هتل ها به مراتب بیشتر است. کمبود عرضه نشانگر خلا و ظرفیت مورد نیاز اماکن اقامتی در هر سال می باشد. در حال حاضر میزان گردشگران جلفا با نرخ قابل توجهی در حال افزایش می باشند. با اینکه در سالیان اخیر چندین هتل در این منطقه ساخته شده است اما هنوز هم مازاد تقاضا قابل توجهی در زمینه ارائه خدمات گردشگری وجود دارد.

گسترش تجارت بین مرزی فرصت های بیشماری را در این منطقه آزاد به وجود آورده است. این امر با گسترش گردشگری و مسافرت های بین مرزی در سالهای اخیر تشدید می شود. مراکز تجاری و خرید در این منطقه که به عرضه کالاهای و برندهای مختلف می پردازند، گردشگران قابل توجهی را به این منطقه جذب نموده اند. همچنین گسترش مسافران زمینی که به کشورهای آذربایجان و ارمنستان مسافرت می کنند، زمینه مناسبی را برای افزایش گردشگران این منطقه فراهم نموده است. از سوی دیگر سرمایه گذاری های در جهت ایجاد مراکز خدماتی و تفریحی در این منطقه در جریان است که می تواند این منطقه را به یکی از جاذبه های گردشگری استان آذربایجان شرقی تبدیل نماید.

همان طور که نمودارها نشان می دهد در سالهای پیش رو پیش بینی می شود که میزان عرضه افزایش قابل توجهی خواهد داشت اما این میزان به حدی نخواهد بود که بتواند پاسخگوی اضافه تقاضا موجود در جلفا باشد. بنابراین سرمایه گذاری در زمینه گردشگری به خصوص ساخت مراکز اقامتی و هتل ها در جلفا می تواند سودآوری مناسبی به همراه داشته باشد.

مجتمع جهانگردی جلفا یکی از مجموعه های شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی است. سند زمین این مجموعه نیز به نام سازمان ایرانگردی و جهانگردی صادر شده است. مجتمع جهانگردی جلفا، در بلوار امام خمینی شهر جلفا در نزدیکی میدان شهید بهشتی واقع شده است. این مجتمع در نزدیکی ایستگاه راه آهن شهر جلفا واقع شده است. زمین این مجموعه



متعلق به شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی است. این زمین ۴,۶۰۰ متر مربع مساحت دارد. ضریب اشغال مهمانسرای جلفا نیز همیشه بالا بوده است.

وضعیت اشغال مهمانسرای جلفا

ردیف	عنوان	سال	مقدار
۱	ضریب اشغال به درصد (میانگین ۱۲ ماهه)	۹۱	۷۲٪
۲		۹۲	۷۰٪
۳		۹۳	۷۷٪

میزان ضریب اشغال از ۷۲٪ در سال ۱۳۹۱ به حدود ۷۷٪ در سال ۱۳۹۳ رسیده است. همچنین در این دوره ضریب اشغال همیشه بالای ۷۰٪ بوده است. یکی از مشکلات اصلی این هتل ساختمان قدیمی و فرسوده آن می باشد، این بنا قدیمی و ظرفیت مجتمع جهانگردی جلفا منطبق با نیازهای امروز و گسترش گردشگری در منطقه جلفا نمی باشد.

در این بخش دو طرح پیشنهادی برای ساخت و ساز در مجتمع جهانگردی جلفا بررسی می شود. همانگونه که در بخش مشخصات مهمانسرا و بررسی وضعیت فعلی بررسی شد، این مجتمع یکی دارای ساختمان قدیمی و فرسوده می باشد که دچار فرسایش و مشکلات قابل توجهی می باشد. همچنین نسبت بنا به متراژ زمین و درصد اشغال زمین بسیار اندک می باشد. علاوه بر این، مهمانسرا ظرفیت پذیرش محدودی دارد و تعداد بسیار کمی اتاق برای پذیرش مهمانان دارد. این امر باعث شده است از سرمایه غیر مولد این مجتمع - زمین این مجتمع که با توجه به قرارگیری در منطقه آزاد ارس ارزش بالایی پیدا کرده است - به درستی استفاده نشود. در این راستا برای بهره گیری بهینه از سرمایه غیر مولد مجتمع جهانگردی جلفا طرحهای برای سرمایه گذاری تهیه شده است.

برای ساخت و ساز در مجتمع جهانگردی جلفا دو طرح پیشنهادی در نظر گرفته شده است. در طرح اول مجموعه تجاری و هتل ۳ ستاره در زمین این مجتمع ساخته می شود. همچنین این مجموعه شامل یک فودکورت نیز می باشد. این مجموعه تجاری هتل ۳ ستاره شامل مجموعه تجاری، هتل، رستوران و تالار می باشد.

طرح دوم نیز همانند طرح اول شامل یک مجموعه تجاری و هتل ۴ ستاره می باشد. در طرح دوم در کنار این مجموعه هتل ۴ ستاره یک مجموعه تجاری ساخته می شود. در طرح دوم هتل کیفیت بالاتری نسبت به طرح قبلی دارد.



الف) طرح پیشنهادی اول

طرح اول مبتنی بر ساخت یک مجموعه تجاری و هتل ۳ ستاره در راستای افزایش ظرفیت اقامتی و سطح کیفیت خدمات گردشگری در جلفا می باشد. این مجموعه هتل ظرفیت مراکز اقامتی شهر جلفا را افزایش می دهد و خدمات متنوع گردشگری برای گردشگران فراهم می کند. بخش های دیگر هتل همانند رستوران و تالارها، خدمات متنوع دیگر به مهمانان هتل در سایر بخش ها و حوزه های مرتبط با گردشگری ارائه می کنند. این بخش ها امکان ارائه خدمات بهتری به مهمانان را ارائه می دهد. کمبود مراکز اقامتی و هتل های با کیفیت بالا در این منطقه، مشهود می باشد. این امر بخصوص در سالهای پیش رو که تعداد گردشگران این منطقه افزایش می یابد، اهمیت پیدا می کند. گردشگران به دنبال خدمات بیشتر و متنوع تر و با کیفیت تر در زمینه گردشگری می باشد. علاوه بر کنفرانس ها و سینماهای - که عموماً توسط سازمان منطقه آزاد ارس برگزار می شود - نیز نیاز به فضاهای مناسب جهت برگزاری همایش های خود دارند.

یک مجموعه تجاری نیز در کنار این هتل ۳ ستاره ساخته می شود. این مجموعه تجاری می تواند درآمد زایی مناسبی برای مجموعه داشته باشد. همچنین می تواند مسافران زیادی را به این مجموعه جذب نماید. علاوه بر این، این مجتمع شامل یک بخش فودکورت و تفریحی نیز می باشد. از آنجا که تعداد زیادی از مسافران در این شهر وجود دارد، این مجموعه سعی می کند که با ایجاد بخش های که خدمات متنوع گردشگری ارائه می دهد، افراد بیشتری را به این مجموعه جذب نماید. این امر باعث رونق گرفتن بخش تجاری این مجموعه می شود. همچنین می تواند بر بخش هتل مجموعه نیز تاثیر گذار باشد و مهمانان بیشتری را به بخش اقامتی این مجموعه جذب نماید.

مزایا و معایب طرح اول

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> • نزدیکی به راه آهن شهر جلفا • قرار گیری در محله اصلی و مرکز شهر • نزدیکی به گمرک و مراکز دانشگاهی شهر • تعداد قابل توجه گردشگران و مسافران داخلی • افزایش مسافرت های بین مرزی مابین ایران و کشورهای همسایه • جذابیت برای اقامت مسافران بین مرزی • هزینه کمتر اقامت در هتل ۳ ستاره 	<ul style="list-style-type: none"> • ماهیت فصلی گردشگران این منطقه • تعداد نسبتاً زیاد مراکز خرید در حال ساخت و احتمال ایجاد رکود در بخش تجاری در سالهای آتی • دوری نسبی از مراکز خرید خارج شهر

جدول زیر مشخصات فنی این طرح را نشان می دهد. شامل یک هتل ۳ ستاره و یک بخش تجاری است که شامل واحدهای تجاری و بخش فودکورت است. همچنین طبقات پایین این مجتمع به پارکینگ اختصاص یافته است.



مساحت فضاهای جدید هتل طرح ۱

طبقات	کاربری	بخش ها	درصد	مساحت	مساحت کل
۲-	پارکینگ	پارکینگ	٪۱۰۰	۳,۶۸۰	۳,۶۸۰
۱-	پارکینگ	پارکینگ	٪۱۰۰	۳,۶۸۰	۳,۶۸۰
همکف	تجاری	تجاری	٪۷۰	۱,۹۹۶	۲,۸۵۲
		راهرو و دسترسی	٪۳۰	۸۵۶	
۱	تجاری	تجاری	٪۷۰	۱,۹۹۶	۲,۸۵۲
		راهرو و دسترسی	٪۳۰	۸۵۶	
۲	تجاری	فودکورت	٪۴۵	۱,۲۴۲	۲,۷۶۰
		تفریحی	٪۲۵	۶۹۰	
		راهرو و دسترسی	٪۳۰	۸۲۸	
۳	هتل	لابی	۱۸٪	۴۵۵	۲,۵۳۰
		رستوران	۱۳٪	۳۲۹	
		سالن اجتماعات	۲۲٪	۵۵۷	
		کافی شاپ	۵٪	۱۲۷	
		اقامتی	۸٪	۲۰۲	
		اداری	۴٪	۱۰۱	
		راهرو و دسترسی	۳۰٪	۷۵۹	
۴	هتل	اقامتی	٪۶۵	۱,۶۴۵	۲,۵۳۰
		پشتیبانی	٪۵	۱۲۷	
		راهرو و دسترسی	۳۰٪	۷۵۹	
مجموع بنای ساخته شده					۲۰,۸۸۴
					۲۰,۸۸۴

همان گونه که جدول بالا نشان می دهد، این بنا جدید در ۷ طبقه ساخته می شود. در طبقه منفی یک و دو این مجموعه پارکینگ می شود. طبقه همکف، اول و دوم نیز به بخش تجاری اختصاص یافته است. البته تنها طبقات همکف و اول به واحدهای تجاری اختصاص یافته است.

طبقه دوم به فودکورت و بخش تفریحی - ورزشی اختصاص یافته است. در این طبقه فودکورت قرار گرفته است که برای مراجعه کنندگان بخش تجاری است. در طبقه سوم و چهارم مجموعه هتل واقع شده است. در طبقه سوم بخش های مانند لابی، رستوران، کافی شاپ و بخش اداری واقع شده است. بخشی از اتاقهای اقامتی هتل نیز در این طبقه واقع شده است. همچنین



سالن اجتماعات هتل نیز در این طبقه واقع شده است. در طبقه چهارم هتل نیز بخش اقامتی واقع است. عمده اتاقهای اقامتی هتل در این طبقه واقع شده است.

تعداد اتاقهای هتل طرح ۱

عنوان	متراژ کل بخش اقامتی	متراژ متوسط (تقریبی) هر واحد اقامتی	تعداد واحدهای اقامتی
مقدار	۱,۸۴۷	۲۸	۶۵

جدول بالا مشخصات تعداد اتاقهای این مجموعه و متراژ تقریبی هر کدام از این اتاقها را نشان می دهد. همان گونه که در جدول بالا مشاهده می شود در مجموع در این مجموعه هتل حدود ۶۵ اتاق وجود خواهد داشت که برای اقامت مهمانان در نظر گرفته شده است.



ب) طرح پیشنهادی دوم

هدف این طرح ایجاد یک مجموعه هتل ۴ ستاره و مجتمع تجاری در راستای افزایش ظرفیت اقامتی و سطح کیفیت خدمات گردشگری در جلفا می باشد. بخش های دیگر هتل همانند بخش ورزشی و استخر، رستوران و تالارها، خدمات متنوع دیگر به مهمانان هتل در سایر بخش ها و حوزه های مرتبط با گردشگری ارائه می کنند. این بخش ها امکان ارائه خدمات بهتری به مهمانان را ارائه می دهد. با وجود تلاش های منطقه آزاد ارس، هنوز مراکز اقامتی با کیفیت بالاتر در این منطقه ایجاد نشده است. اگرچه منطقه آزاد در تلاش برای ساخت یک هتل ۴ ستاره در این منطقه بوده است، اما ساخت این هتل متوقف مانده است. اگرچه یک هتل ۴ ستاره نمی تواند بخشی از مسافران که به دنبال اقامت ارزان در این منطقه هستند، را به خود جذب نماید اما هتل ۴ ستاره بیشتر مورد استقبال فعالان اقتصادی و برنامه های آنها برای همایش ها قرار می گیرد. علاوه بر این یک مجموعه تجاری نیز در کنار این هتل ۴ ستاره ساخته می شود. این مجموعه تجاری می تواند می تواند مسافران زیادی را به این مجموعه جذب نماید. در این طرح نسبت به طرح قبلی، مساحت بخش تجاری کاهش یافته است. همچنین بخش های دیگری همانند استخر و بخش ورزشی جهت ارائه خدمات گردشگری به مهمانان هتل اضافه گردیده است.

مزایا و معایب طرح دوم

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> • نزدیکی به راه آهن شهر جلفا • قرار گیری در محله اصلی و مرکز شهر • نزدیکی به گمرک و مراکز دانشگاهی شهر • تعداد قابل توجه گردشگران و مسافران داخلی • افزایش مسافرت های بین مرزی مابین ایران و کشورهای همسایه • امکان برگزاری سمینارها و همایش های تجاری • مساحت بیشتر بخش تجاری 	<ul style="list-style-type: none"> • ماهیت فصلی گردشگران این منطقه • تعداد نسبتا زیاد مراکز خرید در حال ساخت و احتمال ایجاد رکود در بخش تجاری در سالهای آتی • دوری نسبی از مراکز خرید خارج شهر • هزینه بالای اقامت در هتل ۴ ستاره

جدول زیر مشخصات فنی طرح دوم را ارائه می کند. این مشخصات و مترائهای فنی طرح دوم می باشد که شامل یک هتل ۴ ستاره و یک مجتمع تجاری می باشد. بخش تجاری در طبقات همکف تا دوم این مجموعه قرار گرفته است. طبقات سوم تا چهارم به بخش هتل اختصاص یافته است. یک نیم طبقه نیز به استخر و مجموعه ورزشی اختصاص یافته است. طبقات پایینی این مجموعه نیز به پارکینگ اختصاص یافته است.



متراژ فضاهای جدید هتل طرح دوم

طبقات	کاربری	بخش ها	درصد	مساحت	مساحت کل
۲-	پارکینگ	پارکینگ	٪۱۰۰	۳,۶۸۰	۳,۶۸۰
۱-	پارکینگ	پارکینگ	٪۱۰۰	۳,۶۸۰	۳,۶۸۰
همکف	تجاری	تجاری	٪۷۰	۱,۹۳۲	۲,۷۶۰
		راهرو و دسترسی	٪۳۰	۸۲۸	
۱	تجاری	تجاری	٪۷۰	۱,۹۳۲	۲,۷۶۰
		راهرو و دسترسی	٪۳۰	۸۲۸	
۲	تجاری	تفریحی	٪۲۵	۶۳۳	۲,۵۳۰
		فودکورت	٪۳۵	۸۸۶	
		راهرو و دسترسی	٪۴۰	۱,۰۱۲	
۳	هتل	لابی	۲۰٪	۵۰۶	۲,۵۳۰
		رستوران	۱۶٪	۴۰۴	
		سالن اجتماعات	۲۳٪	۵۸۲	
		کافی شاپ	۶٪	۱۵۲	
		اداری	۵٪	۱۲۶	
		راهرو و دسترسی	۳۰٪	۷۵۹	
۴	هتل	اقامتی	٪۶۵	۱,۶۴۵	۲,۵۳۰
		پشتیبانی	٪۵	۱۲۶	
		راهرو و دسترسی	۳۰٪	۷۵۹	
۴,۵	هتل	استخر و ورزشی	٪۱۰۰	۱,۳۸۰	۱,۳۸۰
مجموع بنای ساخته شده				۲۱,۸۵۰	۲۱,۸۵۰

همان گونه که جدول بالا نشان می دهد، این بنا جدید در ۸ طبقه ساخته می شود. در طبقه منفی یک و دو این مجموعه پارکینگ می شود. طبقه همکف، اول و دوم نیز به بخش تجاری اختصاص یافته است. واحدهای تجاری در طبقات همکف و اول در نظر گرفته شده است، در حالی که طبقه دوم به قسمت های دیگر بخش تجاری اختصاص یافته است. طبقه دوم به بخش تجاری و فودکورت اختصاص یافته است. در این طبقه فودکورت قرار گرفته است که برای مراجعه کنندگان بخش تجاری است.



در طبقه سوم، چهارم و نیم طبقه چهارم مجموعه هتل واقع شده است. در طبقه سوم بخش های مانند لابی، رستوران، کافی شاپ و بخش اداری واقع شده است. همچنین سالن اجتماعات هتل نیز در این طبقه واقع شده است. در طبقه چهارم هتل نیز بخش اقامتی واقع است. تمامی اتاقهای اقامتی هتل در این طبقه واقع شده است. از آنجایی که این هتل ۴ ستاره می باشد در این هتل یک مجموعه ورزشی نیز واقع شده است. این مجموعه ورزشی که شامل استخر نیز می باشد به صورت یک نیم طبقه واقع شده است. این مجموعه ورزشی دارای استخر، سونا، سالن بدنسازی و ... می باشد.

تعداد اتاقهای هتل طرح ۲

عنوان	متراژ کل بخش اقامتی	متراژ متوسط (تقریبی) هر واحد اقامتی	تعداد واحدهای اقامتی
مقدار	۱,۶۴۵	۳۳	۵۰

جدول بالا مشخصات تعداد اتاقهای این مجموعه و متراژ تقریبی هر کدام از این اتاقها را نشان می دهد. همان گونه که در جدول بالا مشاهده می شود در مجموع در این مجموعه هتل حدود ۵۰ اتاق وجود خواهد داشت که برای اقامت مهمانان در نظر گرفته شده است.



علاوه بر این طرح باید از لحاظ مالی نیز مورد بررسی قرار گیرد. همانگونه که در گزارش آمده است، هزینه ها و درآمدهای دو طرح پیشنهادی به تفکیک بررسی شده است. جدول زیر نتایج کلی بررسی مالی دو طرح را با یکدیگر مقایسه می کند.

مقایسه شاخص های اقتصادی دو طرح

عنوان	مقدار شاخصهای طرح ۱ ^۶ (ریال)	مقدار شاخصهای طرح ۲ ^۷ (ریال)
دوران ساخت	هزینه کل ^۸ ۷۴۳,۸۷۶,۰۰۰,۰۰۰	۷۷۸,۹۷۹,۵۰۰,۰۰۰
درآمد دوران ساخت ^۹	۸۹۷,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۳,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰
دوران بهره برداری ^{۱۰}	درآمد سالیانه بهره برداری ۵۴,۰۷۰,۷۸۱,۲۵۰	۵۳,۵۷۲,۸۱۲,۵۰۰
هزینه سالیانه بهره برداری	۳۳,۸۳۴,۲۴۶,۶۰۰	۲۷,۳۶۱,۱۲۰,۸۰۰
سود سالانه بهره برداری	۲۰,۲۳۶,۵۳۴,۶۵۰	۲۶,۲۱۱,۶۹۱,۷۰۰
آورده ^{۱۱}	آورده با زمین ۴۷۹,۵۶۳,۱۳۶,۹۹۰	۵۲۹,۹۷۹,۶۶۸,۱۲۰
سرمایه در گردش ^{۱۲}	سرمایه در گردش ۵,۰۷۵,۱۳۶,۹۹۰	۴,۱۰۴,۱۶۸,۱۲۰
شاخص های مالی ^{۱۳}	نرخ بازدهی داخلی (IRR) ۲۰,۶۱٪	٪۱۷,۰۷
خالص ارزش حال (NPV)	۱۲۱,۸۵۱,۶۹۶,۲۲۳	۸۸,۸۶۷,۲۹۲,۴۴۸
دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۴ سال	۴ سال

در جدول بالا شاخصهای مالی و اقتصادی دو طرح ۱ و طرح ۲ در این جدول مقایسه شده است. همان گونه که جدول بالا نشان می دهد که میزان سرمایه گذاری برای ساخت طرح ۱ کمتر از سرمایه گذاری مورد نیاز برای طرح ۲ می باشد، هزینه ساخت طرح ۱ نیز کمتر از هزینه ساخت طرح ۲ می باشد. درآمد فروش و پیش فروش دو طرح نیز متفاوت می باشد و همان گونه که ملاحظه می شود، درآمد فروش و پیش فروش طرح ۱ به مراتب بیشتر از درآمد طرح ۲ است. با این حال سود بهره برداری طرح ۲ بیشتر از سود بهره برداری طرح ۱ است.

از آنجا که طرح ۱ درآمد فروش بیشتر و میزان سرمایه گذاری کمتری از طرح ۲ دارد، در نتیجه طبیعی است که نرخ بازگشت سرمایه طرح ۱ به مراتب بیشتر از طرح ۲ می باشد. بنابراین سرمایه گذاری در طرح ۱ نسبت به طرح ۲ گزینه مناسبتری می باشد.

۶ - مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ شاخص های اقتصادی طرح ۱

۷ - مراجعه شود به جدول ۳-۴۵ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۸ - مراجعه شود به جدول ۳-۹۰ هزینه کل ساخت طرح ۱ و جدول ۳-۳۰ هزینه کل ساخت طرح ۲

۹ - مراجعه شود به جدول ۳-۱۵ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱ و جدول ۳-۳۸ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲

۱۰ - مراجعه شود به جدول ۳-۲۲ درآمد بهره برداری طرح ۱ و جدول ۳-۴۴ درآمد بهره برداری طرح ۲

۱۱ - مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ شاخص های اقتصادی طرح ۱ و جدول ۳-۴۵ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۱۲ - مراجعه شود به جدول ۳-۱۴ سرمایه در گردش طرح ۱ و جدول ۳-۳۷ سرمایه در گردش طرح ۲

۱۳ - مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ شاخص های اقتصادی طرح ۱ و جدول ۳-۴۵ شاخص های اقتصادی طرح ۲



مقدمه

گزارش بسته سرمایه گذاری مهمانسرای جهانگردی جلفا شامل ۳ فصل بوده که به ترتیب مطالعه بازار، مطالعات فنی و مطالعات مالی می باشد و هدف آن ارائه پیشنهادهای مناسب جهت بهینه سازی سود و سرمایه آن شرکت می باشد. در این گزارش ابتدا منطقه مهمانسرا از تمامی زوایا مورد بررسی قرار گرفته، سپس بررسی وضع موجود و مطابق آن بحث فنی و ارائه پیشنهادی مرتبط آورده شده است و بعد از آن مطالعات مالی این طرح ها ارائه شده است.

فصل اول که مطالعات بازار این بسته سرمایه گذاری می باشد، شامل ۱۱ قسمت بوده که ابتدا تقسیمات استانی، موقعیت جغرافیایی، شرایط اقلیمی، اجتماعی و فرهنگی بررسی شده و سپس به بررسی وضعیت اقتصادی و اطلاعات آماری جمعیتی پرداخته شده است. سپس این فصل به معرفی جاذبه های گردشگری، آمار گردشگری و ارزیابی و تحلیل گردشگری این منطقه می پردازد. مهمترین بخش این فصل تحلیل عرضه و تقاضا و پیش بینی مقدار عرضه و تقاضا در آینده می باشد که با توجه به آمار ارائه شده در بخشهای قبلی ارائه شده است. این بخش مشخص می کند میزان تقاضا و عرضه آینده برای واحدهای گردشگری مشخص شود.

فصل دوم نیز دو بخش کلی را شامل می شود که در فصل اول به تحلیل وضع موجود فعلی مهمانسرا می پردازد و وضعیت فعلی این مهمانسرا را بررسی می کند و سپس در بخش بعدی پیشنهادی در ارتباط با طرحهای توسعه این مجموعه ارائه می دهد. در بخش اول وضع موجود از لحاظ مالی، ضریب اشغال، نقشه و نهایتا فعالیت هایی که تا کنون برای بهسازی و توسعه صورت گرفته بررسی می گردد. سپس تحلیل منطقه برای ساخت کاربری های مختلف در آن بررسی می شود. در بخش دوم نیز طرح و همچنین تحلیل های مختلف در ارتباط با آن ها معرفی شده و متراژ طرح و مزایا و معایب آن عنوان می گردد. فصل سوم نیز محاسبات مالی مربوط به این طرح را ارائه می دهد و آن ها را با یکدیگر به مقایسه می گذارد. در این فصل عوامل مختلف همانند هزینه ها، درآمد ها و شاخص های مالی دو طرح بررسی می شود. در نتیجه با بررسی و مقایسه شاخص های مالی دو طرح، طرح بهینه و سودآور برای سرمایه گذاری معرفی می شود.