



خلاصه مدیریتی

استان گیلان که در میان رشته کوه‌های البرز و تالش در شمال ایران جای گرفته است، به آب و هوای معتدل خزری و طبیعت بی نظیرش معروف است. مجاورت با دریای خزر، وزش بادهای محلی، ارتفاع و امتداد کوه‌های البرز غربی و تالش و پوشش متراکم جنگلی، از مهم‌ترین خصوصیات آب و هوای استان گیلان است. شهرستان انزلی از شمال به دریای خزر، از جنوب به شهرستان صومعه سرا از شرق به شهرستان رشت و از غرب به شهرستان رضوانشهر متصل می‌باشد. شهرستان انزلی در ناحیه‌ای کاملاً جلگه‌ای به صورت طولی و در ساحل دریای خزر واقع شده و دارای آب و هوای معتدل مرطوب می‌باشد. بندر انزلی یکی از مهمترین شهرهای گردش پذیر، از مراکز مهم اقتصادی و یکی از قطب‌های ورزشی در ایران است و بخش مرکزی شهرستان انزلی محسوب می‌شود. این شهر دارای اولین و بزرگترین بندر ایران در سواحل جنوبی دریای خزر است و در استان گیلان واقع شده است. شهر انزلی پس از مرکز استان، دومین شهر پر جمعیت استان گیلان بوده و یکی از متراکم ترین شهرهای ایران از لحاظ تراکم جمعیت محسوب می‌شود.

استان گیلان دارای جاذبه های متنوع و گسترده ای می باشد. استان گیلان به علت واقع شدن در مناطق پر باران و سر سبز ایران از نظر مکان های طبیعی غنای مناسبی دارد که می تواند گردشگران بسیار زیادی را به این استان جذب می کنند. این استان دارای تنوع زیاد اقلیمی و آب و هوایی متفاوت می باشد و تعدادی از پناهگاه های و مناطق حیات وحش در این استان واقع شده است. لاهیجان نیز دارای طبیعت منحصر به فردی می باشد و تعداد قابل توجهی تالاب و مراکز حیات وحش در نزدیکی این شهر واقع شده است. علاوه بر این، استان گیلان یکی از استان های قدیمی و تاریخی ایران نیز محسوب می شود و دارای مراکز و جاذبه های متنوع تاریخی می باشد. با توجه به سابقه ی تاریخی، فرهنگی و مناظر طبیعی استان گیلان، این استان به عنوان یکی از پتانسیل های مهم گردشگری در کشور محسوب می شود. با توجه به این موضوع، توسعه ی گردشگری به عنوان یک اولویت اصلی در این استان محسوب می شود و برنامه ریزی و توسعه صنعت گردشگری، می تواند منافع سرشاری اقتصادی را در این استان ایجاد نماید.

بندر انزلی یکی از مهمترین شهرهای گردش پذیر، استان گیلان می باشد. این شهر یکی از قدیمی ترین و تاریخی ترین شهرهای این استان می باشد، اولین بندر در سواحل جنوبی دریای خزر می باشد. به همین خاطر این شهر دارای آثار تاریخی و منحصر به فردی می باشد. این شهر همچنین دارای طبیعت منحصر به فرد و ویژه می باشد که همه ساله تعداد قابل توجهی از گردشگران را به این منطقه جذب می نماید. شهرستان بندر انزلی دارای طبیعت دریایی بی نظیر می باشد. این شهرستان دارای ۴۰ کیلومتر نوار ساحلی می باشد. علاوه بر این طبیعت بی نظیر تالاب انزلی، همه ساله گردشگران زیادی را به این منطقه جذب می نماید. اکوسیستم ارزشمند تالاب انزلی، میزبان تعداد زیادی از گونه های گیاهی و جانوری منحصر به فرد می باشد. این طبیعت زیبا جاذبه های منحصر به فردی را به گردشگران ارائه می نماید.

استان گیلان دارای قابلیت ها و جاذبه های متنوع گردشگری در زمینه های مختلف می باشد اما گردشگری این استان دارای مسائل و نقاط ضعف قابل توجهی می باشد. وجود جاذبه ها و منابع طبیعی مانند جنگل و دریا به تنهایی تعداد چشمگیری از مسافران استان را به خود اختصاص می دهند و همین دو عامل می تواند برای جذب گردشگران داخلی و خارجی کافی باشد. اما نبود برخی زیرساخت ها و وجود بعضی محدودیت ها قابلیت های گردشگری این استان را تحت الشعاع قرار می دهد. نبود خدمات با کیفیت در عرصه گردشگری باعث می شود تا اکثر گردشگران داخلی نتوانند از اقامت خود در این استان لذت ببرند. کیفیت پایین ارائه خدمات، حضور گردشگران خارجی در استان گیلان را نیز کمرنگ می کند.



منطقه آزاد انزلی را بعنوان یک منطقه ویژه اقتصادی و تجاری، یکی از اصلی ترین شهرهای گردشگری در استان گیلان است. این شهر با برخورداری از طبیعت بی نظیر و نزدیکی به دریای خزر و نوار ساحلی قابل توجه دارای جاذبه های بسیار زیادی برای گردشگران می باشد. تعداد مراکز اقامتی در این شهرستان و بخصوص در محدوده ساحلی این شهر قابل توجه است. همچنین بندر انزلی یکی از اصلی ترین شهر های ارائه خدمات گردشگری دریایی در استان های شمالی کشور می باشد اما کیفیت پایین خدمات گردشگری در این انزلی برای بسیاری از گردشگران کمتر از حد انتظار می باشد و توسعه گردشگری در این شهرستان را با مشکل رو به رو می سازد.

یکی از معضلات گردشگری در استان گیلان نبود نبود قابل اتکای در مورد تعداد گردشگران استان گیلان موجود می باشد. به صورت کلی 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 به بررسی آمار مسافران استان های کشور پرداخته است و آنها را بررسی می کند. این طرح که یکی از طرحهای آماری است که توسط مرکز آمار کشور تهیه شده و همچنین آمار تعداد اقامت های انجام شده در هر استان در دو فصل بهار و تابستان محاسبه شده است.

آمار مسافران استان به تفکیک اقامت شب

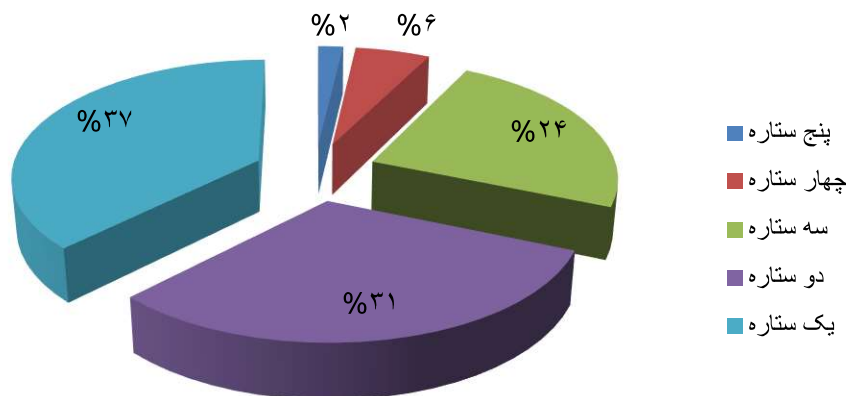
نفر شب اقامت	تعداد سفر			سال
	با اقامت شبانه	بدون اقامت شبانه	کل	
۱۱،۱۵۶،۰۰۰	۳،۰۵۲،۱۰۴	۶،۵۲۴،۷۴۲	۹،۵۷۶،۸۴۶	بهار ۹۱
۱۲،۰۷۷،۶۶۸	۳،۳۱۴،۳۲۹	۷،۸۰۵،۸۰۹	۱۱،۱۲۰،۱۳۸	تابستان ۹۱
۱۲،۷۳۷،۹۷۱	۲،۲۹۳،۷۰۳	۵،۵۰۳،۵۶۹	۷،۷۹۷،۲۷۲	بهار ۹۲
۱۴،۰۱۶،۸۴۰	۲،۸۵۴،۸۹۲	۶،۹۴۹،۳۱۲	۹،۸۰۴،۲۰۴	تابستان ۹۲

همان طور که در جدول بالا نشان داده شده است، تعداد گردشگران و تعداد سفرها به این استان بسیار بالا می باشد. همان گونه که این آمارها نشان می دهد در تابستان سال ۱۳۹۲ تعداد اقامت شب در استان گیلان به بیش از ۱۴ میلیون نفر می رسد و مجموعاً در بهار و تابستان سال ۹۲ بیش از ۲۶ میلیون نفر شب اقامت در این استان داشته اند که آمار بسیار بالایی می باشد. جدول زیر میزان هتل های گیلان را به تفکیک درجه بندی مشخص کرده است. همانطور که مشاهده می شود سه هتل ۵ ستاره در کل استان گیلان مشغول به فعالیت می باشد و تعداد تک ستاره ها نسبت به بقیه هتل ها بیشتر می باشد.

تعداد هتل های استان گیلان

سال	مجموع	پنج ستاره	چهار ستاره	سه ستاره	دو ستاره	یک ستاره	درجه بندی نشده
۱۳۹۱	۸۷۴	۱	۸	۲۹	۵۱	۵۷	۷۲۸
۱۳۹۲	۹۱۰	۳	۹	۳۸	۵۰	۶۰	۷۵۰

دسته بندی هتل های استان گیلان بر حسب درجه هتل ها



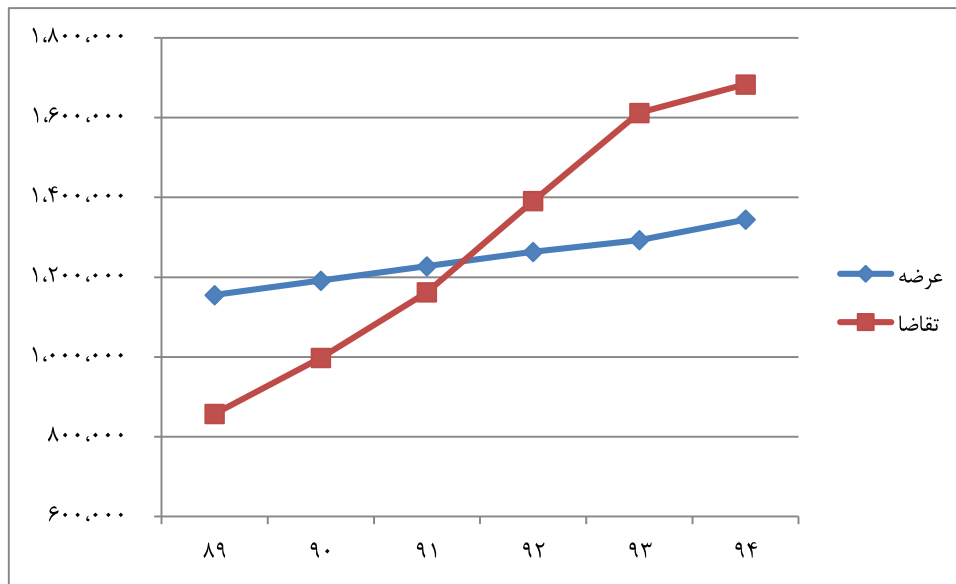
در جدول و نمودار بالا کاملاً مشخص است که بیشتر مراکز اقامتی استان گیلان را مراکز یک ستاره و دو ستاره تشکیل میدهند که این نشان دهنده ضعف این استان در ارائه خدمات اقامتی سطح بالا می باشد. همانطور که مشاهده می شود هتل ۵ ستاره و ۴ ستاره در صد بسیار کمی از هتلهای این استان را تشکیل می دهند و اکثر هتلهای این استان یک یا دو ستاره دارند و دارای کیفیت پایین خدمات می باشند.

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. یکی از اصلی ترین بخش این مشکلات ماهیت تقاضا برای خدمات گردشگری است. مطابق تعاریف موجود تقاضا مقدار خدمتی است که با توجه به قیمت و سایر عوامل در هر دوره توسط گردشگران خریداری می شود.

البته برآوردی دقیق تعداد گردشگرانی که در مراکز اقامتی سکنی می گزینند، مسئله مهمی می باشد. در این زمینه آمار قابل اتکا وجود ندارد. یکی از آمارهای موجود در زمینه گردشگران، آمارهای طرح آمارگیری از گردشگران ملی که توسط مرکز آمار منتشر می شود، به عنوان منبع اصلی آمار اتکا شده است. 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 و مختص استان گیلان می باشد. همچنین طبیعتاً همه مسافرانی که وارد گیلان 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. برای همین برای محاسبه تقاضا، گردشگران انزلی، محاسبات آماری صورت پذیرفته است.

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 سال های اخیر

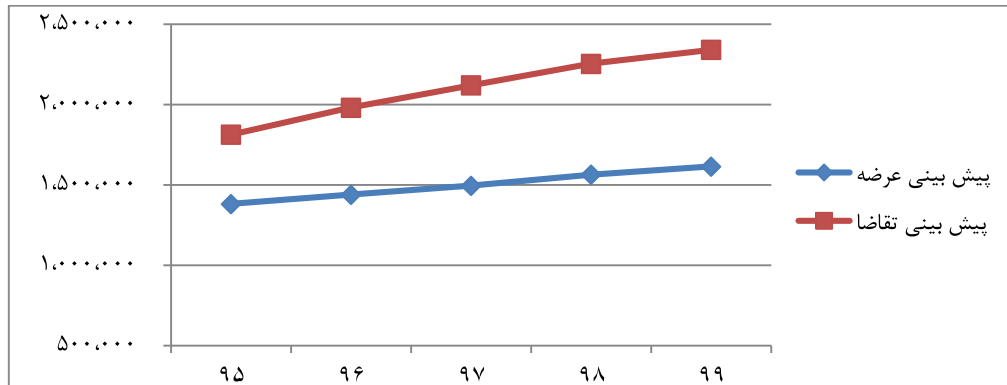


همانطور که مشاهده می شود این آمار نشان دهنده افزایش تقاضا نسبت به عرضه در سالهای اخیر در بندر انزلی می باشد. در سالهای قبل میزان عرضه بیشتر از میزان تقاضا بوده است اما در سالهای اخیر میزان تقاضا از عرضه پیشی گرفته است. بنابراین تقاضای بالایی برای اقامت یا سایر خدمات گردشگری در این منطقه وجود دارد در حالی که افزایش مراکز اقامتی و ظرفیت آنها به اندازه ی تقاضا نیست و همچنین مشاهده می کرد که تقاضا با نرخ بسیار بیشتری از عرضه در بندر انزلی در حال رشد می باشد، بنابراین می توان نتیجه گرفت که مازاد تقاضا در حال افزایش 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



کمبود عرضه نشانگر خلا و ظرفیت مورد نیاز در هر سال می باشد در واقع این مقدار نشانگر ظرفیت قابل توجه تامین نشده در این منطقه در سالهای جاری خواهد بود. افزایش تعداد گردشگران داخلی و بهبود توان معیشتی آنها، تقاضا برای خدمات اقامتی و گردشگری با کیفیت را فراهم می کند. این امر را زمینه برای سرمایه گذاری و ساخت هتل های جدید در منطقه فراهم کرده است. همچنین با ایجاد دیگر خدمات گردشگری و رفاهی در این منطقه ظرفیت این بندر انزلی برای جذب بازدیدکنندگان و گردشگران این منطقه افزایش خواهد یافت.

به صورت کلی می توان بیان کرد مطالعات این بخش نشان داده است که در سالهای آینده تعداد مسافران و گردشگران بندر انزلی افزایش قابل توجهی خواهد یافت. تعداد گردشگران استان گیلان هر ساله افزایش قابل توجهی خواهد داشت که بخش قابل توجهی از آنها به انزلی و مناطق ساحلی آن خواهند آمد. علاوه بر این توسعه منطقه آزاد انزلی، هتلهای با کیفیت و تاسیسات ساحلی گردشگری جدید بندر انزلی می تواند بخش بیشتری از مسافران استان گیلان بیشتری را به بندر انزلی جذب نماید. بنابراین در سالهای آتی زمینه قابل توجهی برای سرمایه گذاری در زمینه گردشگری در بندر انزلی فراهم می سازد. مهمانسرای جهانگردی انزلی یکی از مجموعه های می باشد که بعد از انقلاب اسلامی به سازمان سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی انتقال یافته است. مالکیت عرصه و اعیان این مجموعه کاملاً متعلق به سازمان سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی می باشد.

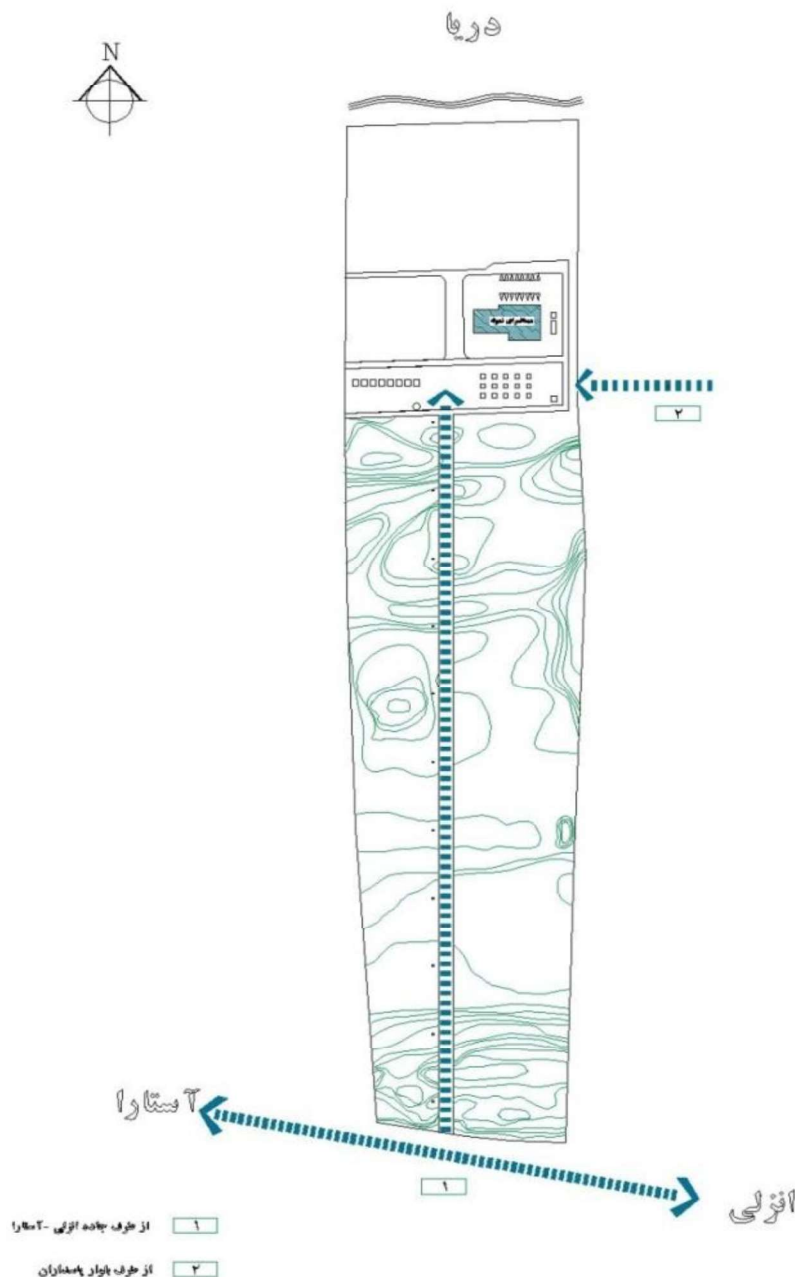
وضعیت فعلی مهمانسرا

ردیف	عنوان	سال	مقدار
۱	ضریب اشغال به درصد (میانگین ۱۲ ماهه)	۹۱	٪۶۸
۲		۹۲	٪۶۰
۳		۹۳	٪۷۲
۴		۹۴	٪۶۵
۵	سود (میلیون ریال)	۹۱	۵۹۷
۶		۹۲	۴۷۷
۷		۹۳	۵۹۳
۸		۹۴	۱۰۳

همانطور که ملاحظه می شود ضریب اشغال این هتل با توجه به میانگین همواره بالا بوده است و در سالهای اخیر ضریب اشغال این مهمانسرا بیش از ٪۶۰ بوده است.

این مهمانسرا دارای زمین بسیار بزرگ و وسیعی می باشد که دارای یک ساحل اختصاصی نیز می باشد. در این زمین یک بنا مهمانسرای قدیمی واقع شده است. این مهمانسرا دارای ۲۲ اتاق می باشد که شامل ۴۸ تخت می شود. این مجموعه در زمینی به متراژ ۱۰۰ هزار متر واقع شده است. این زمین یکی از وسیع ترین زمین های متعلق به شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی می باشد. وسعت زیاد این زمین، بستر مناسبی را برای سرمایه گذاری و توسعه فراهم آورده است. این زمین می تواند تبدیل به یک مجموعه بزرگ گردشگری شامل کاربری های مختلف گردد.

نقشه زمین مجموعه ی انزلی





این زمین در کنار شهر انزلی واقع شده است. در سالهای گذشته این محدوده یک محدوده یکی از محدوده های حومه ای شهر انزلی محسوب می شده است. اما در سالهای اخیر با گسترش شهر بندر انزلی این محدوده به نوعی در شهر انزلی واقع شده است. این امر زمینه سرمایه گذاری و گسترش شهر انزلی را فراهم کرده است. دو طرح پیشنهادی برای ساخت و ساز در این مجموعه جهانگردی انزلی بررسی می شود. در هر دو طرح کاربری های مختلفی در این مجموعه ایجاد می شود و این مجموعه تبدیل به یک مجتمع گردشگری می شود.

الف) طرح پیشنهادی اول

هدف این طرح ایجاد یک هتل ۴ ستاره در کنار یک مجموعه مسکونی به صورت آپارتمانی و ویلا می باشد. همچنین در این طرح یک مجموعه تفریحی و ورزشی نیز در کنار این واحدهای مسکونی ایجاد شده است. طرح اول توسط مهندسین مشاورین بخش فنی پیشنهاد شده است. این طرح توسط مهندسین مشاور آباد و در سال ۱۳۸۳ ارائه شده است. این طرح شامل بخش های زیر می باشد :

۱- هتل : این هتل که یک هتل ۴ ستاره می باشد، در کنار مهمانسرای فعلی ساخته می شود. مجموعه مهمانسرا بعد از ساخت این هتل با آن ترکیب می شود و به صورت یکپارچه به مهمانان خدمات رسانی انجام می دهد. تاسیسات تفریحات دریایی نیز در این بخش که در کنار ساحل واقع شده است، قرار می گیرد. این تاسیسات بخش ورزشهای دریایی، طرح سالم سازی دریا و اسکله تفریحات دریایی می باشد. در این بخش تجهیزات و تاسیسات بهره برداری از دریا واقع شده است.

۲- آپارتمانها : این بخش شامل دو بلوک آپارتمانی می باشد. این آپارتمانها به عنوان خانه تعطیلات به فروش می روند. این امر فرصتی برای اقامت مسافری در یک خانه دوم بندر انزلی را فراهم می آورد. در طراحی این آپارتمانها معیارهای مختلفی در نظر گرفته شده است. آپارتمانها محوطه مشاع و فضای سبز قابل توجهی دارند و هر آپارتمان بالکن و پارکینگ اختصاصی خود را دارد.

۳- ویلاها : این بخش شامل چندین ویلا در تپ ها و طراحی های مختلف می باشد. این ویلا نیز به عنوان خانه های تعطیلات به فروش می روند. این مجموعه ویلاها در حد فاصل هتل و مجموعه آپارتمانها واقع شده اند. هر ویلا دارای فضای سبز اختصاصی، پارکینگ و تراس می باشد. همچنین این ویلا ها هر کدام دارای راه اختصاصی برای دسترسی به این ویلاها و فضای مشاع هستند.

۴- بخش تفریحی - رفاهی : در این مجموعه یک بخش برای فعالیت های تفریحی و رفاهی در نظر گرفته شده است. این بخش تفریحی - رفاهی در کنار جاده قرار گرفته است. در این بخش مهمانان یا ساکنین از امکانات رفاهی و ورزشی این مجموعه استفاده می کنند. در این بخش امکانات تفریحی و ورزشی متنوعی برای سرگرمی ساکنین مجموعه ایجاد خواهد شد. همچنین با توجه به آبیگر بودن این مجموعه، امکان ایجاد یک برکه تفریحی نیز در این بخش وجود خواهد داشت.

در این طرح بخش های مختلف برای گردشگران، مهمانان و ساکنین هتل در نظر گرفته می شود. این مجموعه دارای کاربری های مختلفی همچون هتل، مسکونی، اقامتی، تفریحی و خدماتی می باشد. هتل این مجموعه در کنار بنای قدیمی به ارائه خدمات می پردازد و نسبت به طرح دوم ظرفیت کمتری دارد. در این طرح مجموعه اقامتی به صورت ویلا و آپارتمان دیده شده است. همچنین در کنار این بخش ها، یک بخش تفریحی - رفاهی دیده شده است. در جدول زیر تعدادی از مزایا و معایب ساخت این طرح در نشان داده شده است.



مزایا و معایب ساخت طرح ۱

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> وجود زمین و فضای سبز مناسب داشتن ساحل و نوار ساحلی اختصاصی قرار گیری در کنار جاده اصلی انزلی به آستارا آب و هوای مناسب در اکثر اوقات سال امکان تامین مالی بخشی از سرمایه گذاری های طرح از طریق پیش فروش ایجاد امکانات رفاهی و تفریحی در کنار واحدهای اقامتی و هتل قرار گیری در نزدیکی منطقه آزاد انزلی 	<ul style="list-style-type: none"> قرار گیری در محدوده حومه شهری نزدیکی به واحدهای مسکونی مسکن مهر شهر بندر انزلی صرفه کم اقتصادی واحدهای ویلایی نسبت به واحدهای آپارتمانی نبود واحدهای تجاری و خدماتی در کنار مجتمع های مسکونی

این طرح سعی در ایجاد یک مجتمع گردشگری با کاربری و بخش های مختلف در این منطقه دارد. جدول زیر مشخصات فنی این طرح را نشان می دهد.