

خطة منتجع السياحة الريفية - سلطنة عُمان

1. الملخص التنفيذي

1.1 نظرة عامة على المشروع

مشروع منتجع السياحة الريفية هو مشروع ضيافة وسياحة تجريبية يهدف إلى إبراز الجمال الطبيعي والتراث الثقافي ونقطة الحياة الريفية في سلطنة عُمان من خلال نموذج منتجع مستدام ومندمج مع المجتمع المحلي. سيقع المنتجع في منطقة ريفية أو شبه ريفية في عُمان (مثل القرى الجبلية أو الأودية أو أطراف الصحراء أو المناطق الساحلية الريفية)، وسيخدم السياح المحليين والدوليين الباحثين عن تجربة سفر أصلية وهادئة وغامرة.

يجعل المنتجع بين عناصر العمارة العُمانية التقليدية ووسائل الراحة الحديثة وتجارب فُندقة مثل المأكولات من المزرعة إلى المائدة، والأنشطة الثقافية، واستكشاف الطبيعة، وبرامج الاسترخاء والعافية. يتماشى هذا المفهوم بقوة مع رؤية عُمان 2040 وتوجه الحكومة لتنويع الاقتصاد عبر السياحة المستدامة.

1.2 أهداف المشروع

- تأسيس منتجع سياحي ريفي متواافق قانونيًا في سلطنة عُمان
- تعزيز ممارسات السياحة المستدامة والصادقة للبيئة
- تحقيق إيرادات ضيافة مستقرة مع دعم المجتمعات المحلية
- ترسیخ موقع المنتجع كوجهة ريفية فاخرة ولكن أصلية
- الوصول إلى نقطة التعادل التشغيلي خلال 3-4 سنوات

1.3 الهيكل القانوني والتسجيل

سيتم تسجيل المنتجع في سلطنة عُمان بإحدى الصيغ التالية: - مؤسسة فردية (SPC) — مناسبة للمجموعات الفُدارية من قبل مالك واحد - شركة ذات مسؤولية محدودة (LLC) — موصى بها للشراكات أو المستثمرين أو شراكات الأراضي

سيتم التسجيل عبر مركز سند لضمان الكفاءة من حيث التكلفة.

التكلفة التقديرية للتسجيل والرسوم الحكومية: - مؤسسة فردية: 100 - 300 ريال عُماني - شركة ذات مسؤولية محدودة: 500 - 300 ريال عُماني

(لا تشمل إيجار الأرض أو البناء أو تصنيف السياحة أو التأشيرات أو الاستشارات)

1.4 مفهوم المنتجع والخدمات المقدمة

- نُزل أو شاليهات ضيافة بطابع تقليدي
- نُزل بيئية أو بيوت حجرية/طينية
- مطعم أو تجربة طعام من المزرعة إلى المائدة
- أنشطة ثقافية وتراثية
- تجارب قائمة على الطبيعة (المشي الجبلي، مراقبة النجوم، الزراعة)
- مناطق استرخاء وعافية

1.5 السوق المستهدف

- السياح العمانيون (رحلات نهاية الأسبوع والعطلات)
- سياح دول مجلس التعاون الخليجي
- السياح الأوروبيون والدوليون المهتمون بالسياحة البيئية
- الشركات والمجموعات الخاصة

1.6 الميزة التنافسية

- موقع ريفي أصيل
- الاندماج مع المجتمع والثقافة المحلية
- تصميم مستدام وصديق للبيئة
- تجارب فريدة تتجاوز مجرد الإقامة
- منافسة أقل مقارنة بالفنادق داخل المدن

1.7 ملخص مالي مبدئي (تقريبي)

- الاستثمار الأولي التقديري: 250,000 - 800,000 ريال عماني (بحسب الأرض والحجم والبناء)
- متوسط سعر الغرفة في الليلة: 60 - 150 ريال عماني
- فترة التعادل: 3 - 4 سنوات
- قابلية التوسيع على المدى الطويل عبر التوسيع المرحلوي

1.8 الرؤية والرسالة

الرؤية: أن يصبح المنتج وجهاً معيارياً للسياحة الريفية تحافظ على التراث العماني وتقدم ضيافة مستدامة بمستوى عالمي.

الرسالة: تقديم تجربة ريفية أصيلة وهادئة وغنية للضيوف، مع تمكين المجتمعات المحلية وحماية البيئة الطبيعية.

2. مفهوم المشروع - استراتيجية الموقع، تصميم المنتج، المراقب ونموذج التجربة

2.1 استراتيجية اختيار الموقع

يُعد اختيار الموقع المناسب أهم عامل نجاح لمنتج سياحة ريفية في سلطنة عمان. يجب أن يوازن الموقع بين الطابع الريفي الأصيل وسهولة الوصول والجمال الطبيعي وإمكانية الحصول على الموافقات التنظيمية.

أنواع المواقع المفضلة

القرى الجبلية والمرتفعات - أمثلة: أطراف الجبل الأخضر، قرى جبل شمس، مسافة العربين - مناخ أبرد - مناظر طبيعية خلابة - طلب مرتفع من السياح الدوليين

مناطق الأودية والواحات - أمثلة: محيط وادي بنى خالد، وادي العربين - تجارب مرتبطة بالمياه - مناسبة للعائلات

المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية - أمثلة: أطراف رمال وهيبة - مراقبة النجوم وثقافة الصحراء - قيمة تجريبية عالية

المناطق الساحلية الريفية - أمثلة: أطراف الأشخنة، بر الحكمان - تجربة تجمع بين الشاطئ والريف - مواسم سياحية مرتفعة في فترات محددة

معايير الموقع الأساسية: - يبعد 30-60 دقيقة عن مدينة رئيسية - سهولة الوصول عبر طرق مناسبة للمركبات العادمة - توفر الخدمات أو إمكانية حلول مستقلة (Off-Grid) - انخفاض التلوث البصري والضوئي

2.2 ملكية الأرض والاعتبارات القانونية

يمكن أن تكون الأرض مملوكة أو مؤجرة أو بالشراكة مع ملاك محليين.

- يفضل عقد إيجار طويل الأجل (20-30 سنة) لضمان استقرار العائد على الاستثمار
- يتطلب موافقة تنظيمية من البلدية والجهات المختصة
- يلزم الحصول على تصنيف وموافقة وزارة التراث والبيئة

ملحوظة مهمة: التواصل المبكر مع الجهات المحلية وقادرة المجتمع يقلل بشكل كبير من مخاطر الموافقات.

2.3 فلسفة تصميم المنتجع

يركز تصميم المنتجع على الأصالة والاستدامة وتقليل الأثر البيئي.

مبادئ التصميم - استخدام مواد محلية (حجر، طين، خشب) - مبانٍ منخفضة الارتفاع ومتباudeة - التبريد الطبيعي والتهوية الطبيعية - تقليل التلوث الضوئي - الانسجام مع التضاريس المحيطة

الطراز المعماري - عمارة ريفية عمانية تقليدية - أفنية داخلية وممرات مظللة ومجالس مشتركة - تصميم داخلي حديث مع واجهات تقليدية

2.4 أنواع وحدات الإقامة

يوصى بتطوير المشروع على مراحل.

المراحل الأولى (الإطلاق الأولي) - 8-15 وحدة ضيافة - مزيج من: - شاليهات حجرية أو طينية - نُزل بيئية - خيام فاخرة (Glamping)

المراحل الثانية (التوسيع) - إضافة 10-20 وحدة - وحدات عائلية - مساحات خارجية خاصة

متوسط مساحة الوحدة: 35-60 متر مربع

2.5 مرافق المنتجع والبنية الأساسية

المرافق الأساسية - الاستقبال وصالة الضيوف - مطعم أو منطقة طعام من المزرعة إلى العائدة - ساحة مركبة أو منطقة موقد نار - ركن بيع الحرف المحلية

البنية التحتية المساعدة - سكن الموظفين - مناطق التخزين والخدمات - أنظمة إدارة النفايات - أنظمة الطاقة الشمسية وترشيد المياه

2.6 نموذج تجربة الضيوف

يتم تسويق المنتج كوجهة قائمة على التجربة وليس مجرد مكان إقامة.

التجارب الأساسية - أنشطة ثقافية (الطبخ العماني، طقوس القهوة) - أنشطة طبيعية (رحلات مشي إرشادية، جولات الأودية) - المشاركة الزراعية (الزراعة والحصاد) - مراقبة النجوم والسرد القصصي

تجارب اختيارية مدفوعة - جولات خاصة بإرشاد سياحي - جلسات عافية (يوغا، تأمل) - تجارب طعام خارجية في الطبيعة

2.7 الاستدامة والاندماج المجتمعي

- توظيف وتدريب أبناء المجتمع المحلي
- شراء الغذاء والمواد من مصادر محلية
- تعزيز مشاركة الإيرادات أو الشراكة مع الأهالي
- مبادرات الحفاظ على الثقاقة المحلية

3. تحليل السوق وتقييم الطلب - اتجاهات السياحة، المنافسة والتموضع

3.1 نظرة عامة على قطاع السياحة (سياق عُمان)

تم تحديد قطاع السياحة في سلطنة عُمان كأحد الأعمدة الرئيسية لتنويع الاقتصاد ضمن الاستراتيجيات الوطنية للتنمية. إن الجمع الفريد بين الطبيعة المتنوعة والتاريخ الثقافي والأمان والأصالحة يمنح السلطنة مكانة قوية في مجال السياحة الريفية والسياحة القائمة على التجارب.

الاتجاهات الكلية الرئيسية: - تزايد تفضيل السفر القائم على التجارب والطبيعة - نمو السياحة المحلية، خصوصاً رحلات نهاية الأسبوع والإقامات القصيرة - ارتفاع الاهتمام بالسياحة البيئية المستدامة - الطلب على المنتجعات البوتيكية والصغرى بدل الفنادق الضخمة

تنتوافق منتجعات السياحة الريفية مع هذه الاتجاهات عبر تقديم الخصوصية والأصالحة وتجربة اندماج حقيقية مع البيئة.

3.2 تقسيم الطلب

أ. السياحة المحلية (القاعدة الأساسية للإشغال)

الملف التعريفي: - المواطنين العمانيون والمقيمون لفترات طويلة - عائلات وأزواج ومسافرو عطلة نهاية الأسبوع - ذروة الطلب خلال العطل الرسمية والإجازات المدرسية وموسم الشتاء

خصائص الطلب: - إقامات قصيرة (1-2 ليلة) - إشغال مرتفع أيام الخميس-السبت - تفضيل قوي للخصوصية والنظافة والوحدات المناسبة للعائلات

ب. سياح دول مجلس التعاون الخليجي

الملف التعريفي: - زوار من الإمارات وال سعودية والكويت وقطر - السفر بالسيارة أو رحلات جوية قصيرة

خصائص الطلب: - قدرة إنفاق أعلى - اهتمام بالمناطق ذات المناظر الخلابة والمناخ البارد - تفضيل للوحدات الفاخرة والتجارب الخاصة

ج. السياح الدوليون

الملف التعريفي: - سياح أوربيون ودوليون مهتمون بالسياحة البيئية - محبو المغامرات والثقافة والمتقاعدون

خصائص الطلب: - إقامة أطول (2-4 أيام) - اهتمام كبير بالتجارب الإرشادية والاندماج الثقافي - تقدير قوي للاستدامة والأصالة

3.3 الموسمية وأنماط الإشغال

مستوى الطلب المتوقع	الفترة	الموسم
مرتفع (%90-70)	أكتوبر - مارس	الذروة
متوسط (%60-40)	أبريل، سبتمبر	متوسط
منخفض (%40-20)	مايو - أغسطس	منخفض

استراتيجيات التخفيف: - التسعير динاميكي - عروض صيفية للضيوف المحليين - برامج عافية واجتماعات شركات خارج الموسم

3.4 مشهد المنافسة

منافسون مباشرون - الأُنْزَل البيئية - بيوت الضيافة التراثية - الإقامات الزراعية (Farm Stay) - المنتجعات الجبلية أو الصحراوية البوتيكية

منافسون غير مباشرون - فنادق المدن التي تقدم عروض نهاية الأسبوع - المنتجعات الشاطئية - الفلل المؤجرة قصيرة الأجل

3.5 المقارنة التنافسية (تقريبية)

نوع المنشأة	متوسط سعر الليلة (ريال عُماني)	مستوى التجربة
بيت ضيافة تراثي	70 - 40	متوسط
أُنْزَل بيئي	120 - 60	مرتفع
منتجع ريفي فاخر	200 - 120	مرتفع جدًا

3.6 فجوة السوق والفرصة

الفجوات المحددة في السوق الحالي: - نقص المنتجعات الريفية الأصلية التي توفر راحة حديثة - قلة السياحة المندمجة فعليًا مع المجتمع المحلي - محدودية الأنشطة التجريبية خارج نطاق الإقامة

الفرصة: منتجع سياحة ريفية مصمم بشكل جيد يوازن بين الراحة والأصالة والتجارب يمكنه فرض أسعار مميزة مع الحفاظ على إشغال قوي.

7.3 استراتيجية التموضع في السوق

بيان التموضع: ملاذ ريفي فاخر وأصيل يقدم تجارب عمانية غامرة في انسجام مع الطبيعة.

- الأصالة قبل الترف المبالغ فيه - الإقامة القائمة على التجربة - الاستدامة والأثر المجتمعي -
مرتكزات التموضع: الخصوصية والهدوء

4. مكونات المنتج وتحطيم المراافق - مزيج الإقامة، الخدمات والسعفة

4.1 منهجية التخطيط العام (Master Planning)

سيتبع المنتج مخططاً عاماً منخفض الكثافة وعلى مرحلتين، يركز على الخصوصية والحفاظ على البيئة وكفاءة التشغيل.
سيتم الدور من حجم التطوير عدداً للحفاظ على الحصرية والسيطرة على النفقات الرأسمالية.

مبادئ التخطيط: - تغطية لا تتجاوز 25-35% من مساحة الأرض - تجميع الوحدات مع حواجز طبيعية - فصل واضح بين مناطق الضيوف والخدمات والعاملين - مسارات داخلية قابلة للمشي مع تقليل درجة المركبات

4.2 مزيج وحدات الإقامة وتحطيم السعفة

يساعد تنوع أنواع الإقامة على استقرار الإشغال عبر المواسم وشراائح العملاء.

المرحلة الأولى - التطوير الأولي (الإطلاق)

نوع الوحدة	عدد الوحدات	متوسط المساحة (م ²)	عدد الضيوف/وحدة
نزل بيئي / شاليهات	8 - 6	55 - 45	3 - 2
بيوت حجرية/طينية تقليدية	6 - 4	65 - 50	4 - 3
خيام فاخرة (Glamping)	5 - 3	40 - 30	2

إجمالي الوحدات (المرحلة الأولى): 13 - 19 وحدة

الطاقة الاستيعابية القصوى (المرحلة الأولى): 40 - 60 ضيوفاً

المرحلة الثانية - التوسيع (السنوات 3-5) - إضافة 10-15 وحدة - أجنحة عائلية وفيلات فاخرة - إمكانية مسابح خاصة صغيرة لبعض الوحدات

الطاقة المستقرة النهاائية: 25 - 30 وحدة

4.3 مرافق الضيوف العامة

المناطق الأساسية للضيوف - الاستقبال وساحة الوصول - المجلس المركزي / طاولة الجلوس - مطعم أو جناح طعام (80-60 مقعداً) - منطقة موقد نار خارجي ومراقبة النجوم

مناطق الترفيه والتجارب - مسارات طبيعية ونقاط إطلاع - مناطق الأنشطة (الزراعة، الورش) - منصة عافية صغيرة (بيoga / تأمل)

4.4 مرافق الطعام والشراب (F&B)

يركز قسم الطعام والشراب على مفهوم "من المزرعة إلى المائدة" والمصادر المحلية لتعزيز تجربة الضيوف والاستدامة.

- مطعم رئيسي (إفطار وعشاء)
- تجارب طعام خارجية
- ترتيبات عشاء خاصة عند الطلب

التغطية المتوقعة: - الإفطار: 100% من نزلاء المنتجع - العشاء: 60-80% من النزلاء + حجوزات مسبقة

4.5 المراافق التشغيلية الخلفية (Back-of-House)

التخطيط الجيد للمراافق الخلفية ضروري لضمان جودة الخدمة.

- مطبخ مركزي ومناطق تجهيز
- مخازن تبريد وجافة
- مفسلة (داخلية أو خارجية)
- مخزن صيانة وهندسة
- منطقة فرز وإعادة تدوير النفايات

4.6 مرافق الموظفين

- سكن الموظفين (داخل الموقع أو قريب منه)
- مناطق استراحة وطعام الموظفين
- مكتب الإدارة

الاحتياج التقديري لسكن الموظفين (المراحل الأولى): 10-15 موظفًا

4.7 المراافق والخدمات الأساسية (Utilities & Infrastructure)

نظرًا لطبيعة المواقع الريفية، قد تكون هناك حاجة لحلول مستقلة جزئياً أو كلياً.

- أنظمة طاقة شمسية
- مولدات احتياطية
- تخزين ومعالجة المياه
- محطة معالجة الصرف الصحي (STP)
- إنترنت عالي السرعة عبر الأقمار الصناعية أو الألياف (حيثما توفر)

4.8 تصميم حركة الضيوف وتجربتهم

- تجربة وصول وتسجيل دخول سلسة
- إرشادات طريق واضحة دون لوحات مزعجة بصرياً
- توزيع الوحدات لضمان الخصوصية
- فصل مسارات الخدمة عن مسارات الضيوف

5. خطة التشغيل والهيكل الوظيفي - الإدارة اليومية وإجراءات التشغيل والموارد البشرية

5.1 نظرة عامة على نموذج التشغيل

سيعمل المنتجع كمنشأة بوتיקية ريفية قائمة على التجربة، مع فريق عمل مرن، ومستوى عالٍ من تخصيص الخدمة، واعتماد قوي على إجراءات التشغيل القياسية (SOPs). تم تصميم العمليات لضمان التساق مع احترام الثقافة المحلية وأهداف الاستدامة.

مبادئ التشغيل: - خدمة تركز على الضيف مع نسبة منخفضة بين عدد الضيوف والموظفين - صيانة وقائية وضبط التكاليف - دمج الاستدامة في العمليات اليومية - تفويض واضح للمهام مع المساءلة

5.2 الهيكل الإداري والأقسام

سيتم تنظيم المنتجع ضمن الأقسام الوظيفية التالية:

الإدارة والمالية - مدير عام / مدير المالي والإدارية (تعهد خارجي أو دوام جزئي مبدئياً)

الاستقبال وخدمات الضيوف - الجوزات وإجراءات الوصول والمغادرة - تنسيق تجربة الضيف

قسم التدبير الفندقي (Housekeeping) - تنظيف الغرف وصيانة المناطق العامة - إدارة المفروشات والغسيل

قسم الطعام والشراب (F&B) - عمليات المطبخ - خدمة المطعم

الصيانة والهندسة - المرافق والطاقة الشمسية ومدحنة المعالجة - الصيانة الوقائية والتصديدية

الأنشطة والتجارب - الأنشطة الثقافية والطبيعية وبرامج العافية

5.3 خطة التوظيف (المراحل الأولى - التشغيل الأولي)

نطاق الراتب الشهري (ريال عُماني)	عدد الموظفين	الوظيفة
1,200 – 800	1	مدير المنتجع
450 – 300	2	موظفو الاستقبال / علاقات الضيوف
250 – 180	4 – 3	موظفو التدبير الفندقي
600 – 350	2 – 1	طباخ / طباخ
300 – 200	2	موظفو خدمة المطعم
400 – 250	1	فني صيانة
400 – 250	1	منسق الأنشطة والتجارب
250 – 180	1	أمن / حراسة ليلية

اجمالي عدد الموظفين (المرحلة الأولى): 12 - 15 موظفًا

5.4 تقدير الرواتب الشهرية

- الحد الأدنى: 3,500 ريال عماني
- المتوقع: 4,500 - 5,500 ريال عماني
- الحد الأعلى (مواسم الذروة): 6,000 ريال عماني

يمكن تقليل التكاليف عبر تعدد المهارات والتعهيد الخارجي (مثل الغسيل والمحاسبة).

5.5 إجراءات التشغيل القياسية (SOPs)

تضمن الإجراءات الواضحة ثبات جودة الخدمة والسيطرة التشغيلية.

أهم مجالات الإجراءات: - وصول ومغادرة الضيوف - تنظيف الغرف ومعايير النظافة - سلامة الغذاء والالتزام بمعايير HACCP - إدارة النفايات وإعادة التدوير - إجراءات الطوارئ والسلامة - إرشادات الحساسية الثقافية

سيتم توثيق الإجراءات وتدريب الموظفين عليها ومراجعةها بشكل ربع سنوي.

5.6 إدارة تجربة الضيف

- مراسم ترطيب مخصصة عند الوصول
- جدالوں انشطة يومية
- جمع آراء الضيوف عند المغادرة
- متابعة التقييمات الإلكترونية والرد عليها

5.7 إدارة المشتريات والمخزون

- شراء المواد الغذائية والوازوم من مصادر محلية
- جريدة أسبوعي للمخزون
- قائمة موردين معتمدين
- مراقبة التكاليف مقارنة بالميزانيات

5.8 التقنية والأنظمة

- نظام إدارة الممتلكات الفندقية (PMS)
- مدير قنوات الحجز (OTAs)
- نظام نقاط البيع (POS) لقسم الطعام والشراب
- برنامج محاسبي
- إنترنت للضيوف واتصالات داخلية

5.9 استراتيجية التعهيد الخارجي

وظائف يوصى بتعهيدتها في المراحل الأولى: - المحاسبة والرواتب - خدمات الغسيل (إذا خارج الموقعاً) - أعمال الصيانة الثقيلة - التسويق الرقمي

6. الخطة المالية والتوقعات - التكاليف الرأسمالية والتشغيلية والإيرادات ونقطة التعادل

جميع الأرقام تقديرية ومحفظة ومعبر عنها بالريال العماني. تختلف التكاليف الفعلية حسب الموضع وخيارات التصميم ومراحل التنفيذ.

6.1 النفقات الرأسمالية (CAPEX) - المرحلة الأولى

أ. الأرض والتطوير (تقديرى)

البند	التكلفة التقديرية (ريال عماني)	ملاحظات
إيجار/شراء الأرض	200,000 - 0	يفضل الإيجار لتحسين العائد على الاستثمار
تجهيز الموقع والطرق	70,000 - 30,000	أعمال تسوية ومدخل الموقع
الخدمات (مياه، كهرباء، محطة معالجة)	80,000 - 40,000	تشمل الطاقة الشمسية

ب. الإنشاءات والمباني

المكون	التكلفة التقديرية (ريال عماني)
وحدات الضيوف (حوالى 15 وحدة)	300,000 - 180,000
الاستقبال والمناطق المشتركة	70,000 - 40,000
المطعم والمطبخ	90,000 - 60,000
سكن الموظفين والمرافق الخلفية	60,000 - 30,000
تنسيق الموقع والمناطق الخارجية	50,000 - 20,000

ج. الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)

البند	التكلفة التقديرية (ريال عماني)
أثاث غرف الضيوف	70,000 - 45,000
معدات المطبخ	45,000 - 25,000
أنظمة تقنية (IT, PMS, POS)	20,000 - 10,000
المركبات ومعدات الخدمات	30,000 - 15,000

إجمالي الاستثمار التقديري - المرحلة الأولى: - الحد الأدنى: حوالي 250,000 ريال عماني - الحد الأعلى: حوالي 800,000 ريال عماني

6.2 المصاروفات التشغيلية السنوية (OPEX)

فئة المصاروف	التكلفة السنوية (ريال عُماني)
الرواتب	70,000 - 55,000
تكلفة الطعام والشراب	55,000 - 35,000
الخدمات والطاقة	30,000 - 18,000
الصيانة والإصلاح	25,000 - 15,000
التسويق والمبيعات	20,000 - 12,000
الإدارة والتأمين	18,000 - 10,000
مصاريف متنوعة	12,000 - 8,000

إجمالي المصاروفات التشغيلية السنوية: 230,000 - 153,000 ريال عُماني

6.3 افتراضات الإيرادات

الافتراضات الرئيسية: - عدد الوحدات (المراحل الأولى): 15 وحدة - متوسط سعر الغرفة اليومي (ADR): 140 - 90 ريال عُماني - متوسط الإشغال السنوي: 45% - متوسط مدة الإقامة: 1.8 ليلة

6.4 توقع إيرادات الغرف السنوية

السيناريو	إيرادات الغرف (ريال عُماني)
محافظ	220,000
متوقع	320,000
متفائل	430,000

6.5 إيرادات الطعام والشراب والأنشطة

- إيرادات الطعام والشراب: 35-25% من إيرادات الغرف
- إيرادات التجارب والأنشطة: 10-15% من إيرادات الغرف

مصدر الإيراد	الإيراد السنوي التقديري (ريال عُماني)
الطعام والشراب	120,000 - 60,000
الأنشطة والتجارب	60,000 - 25,000

6.6 إجمالي الإيرادات السنوية (جميع المصادر)

السيناريو	إجمالي الإيرادات (ريال عماني)
محافظ	حوالي 305,000
متوقع	حوالي 460,000
متفائل	حوالي 610,000

6.7 ملخص الربحية

السيناريو	المصروفات التشغيلية	الإيرادات	الأرباح التشغيلية (EBITDA)
محافظ	210,000	305,000	95,000
متوقع	190,000	460,000	270,000
متفائل	180,000	610,000	430,000

6.8 تحليل نقطة التعادل

- التكاليف الثابتة السنوية: حوالي 130,000 ريال عماني
- نسبة الإشغال الازمة للتعادل: %38 - %42
- مدة الوصول لنقطة التعادل: 3 - 4 سنوات

6.9 العوائد الاستثمارية (تقديرية)

- هامش الأرباح التشغيلية المتوقع: %45 - %55
- العائد على الاستثمار (ROI) بعد الاستقرار: %15 - %22 سنويًا
- معدل العائد الداخلي (IRR) على مدى 10 سنوات: %18 - %25

7. تحليل المخاطر واستراتيجية التخفيف - المخاطر المالية والتشغيلية والتنظيمية

7.1 نظرة عامة على إدارة المخاطر

تعد إدارة المخاطر عنصراً حاسماً في مشاريع السياحة الريفية نظراً لحجم الاستثمار الموسمية والاعتماد على الموافقات التنظيمية. يعتمد المنتج إطاياً استباقياً لتحديد المخاطر والتخفيف منها ومراقبتها بهدف حماية رأس المال المستثمرين وضمان الاستدامة طويلة الأجل.

7.2 المخاطر العالمية

المخاطر الرئيسية - تجاوز تكاليف البناء التقديرات - انخفاض الإشغال في السنوات الأولى - التضخم وتقلب أسعار الموردين - تغير أسعار الفائدة أو تكاليف التمويل

إجراءات التخفيف - تنفيذ المشروع على مراحل للسيطرة على النفقات الرأسمالية - عقود بسعر ثابت قدر الإمكان - افتراضات إشغال محافظة (45-65%) - احتياطي نقدي وخطة طوارئ (10-15% من CAPEX) - تنوع مصادر الإيرادات (الغرف، الطعام، الأنشطة)

7.3 المخاطر التشغيلية

المخاطر الرئيسية - صعوبة توظيف الكفاءات في المناطق الريفية - عدم ثبات جودة الخدمة - انقطاع الخدمات (كهرباء، ماء، إنترنت) - ارتفاع معدل دوران الموظفين

إجراءات التخفيف - التوظيف المحلي وبرامج التدريب - إجراءات تشغيل واضحة وتعدد المهارات - مولدات احتياطية وطاقة شمسية وخلايا مياه - سكن الموظفين وحواجز الاستبقاء - تعهيد الأعمال غير الأساسية عند الحاجة

7.4 مخاطر السوق والطلب

المخاطر الرئيسية - الموسمية وتقلب الطلب - زيادة المنافسة من منتجات جديدة - تغير سلوك السفر أو تدفق السياح

إجراءات التخفيف - التسعيير الدינاميكي والعروض الموسمية - استهداف السياحة المحلية في المواسم الهادئة - التميز عبر التجارب الأصلية - شراكات طويلة الأمد مع شركات السياحة والقطاع المؤسسي

7.5 المخاطر التنظيمية والموافقات

المخاطر الرئيسية - تأخر التصاريح والتصنيف السياحي - تغير اشتراطات التنظيم أو البيئة - اعتراض المجتمع المحلي أو عدم التوافق

إجراءات التخفيف - التواصل المبكر مع الجهات المختصة (البلدية ووزارة التراث والسياحة) - مشاورات مجتمعية وشراكات محلية - تصميم متوافق مع الأنظمة والتوثيق الكامل - الاستعانة باستشاريين محليين ذوي خبرة عند الحاجة

7.6 المخاطر البيئية ومعايير الاستدامة (ESG)

المخاطر الرئيسية - تدهور البيئة الطبيعية - شح المياه - أثر سلبي على المجتمع المحلي

إجراءات التخفيف - أساليب بناء منخفضة الأثر - أنظمة الطاقة الشمسية وترشيد المياه - فرز وإعادة تدوير النفايات - سياسات التوظيف والشراء من المجتمع المحلي

7.7 المراقبة والحكومة

- مراجعات تشغيلية ومالية ربع سنوية
- تحديث سنوي لتقدير المخاطر
- إجراءات تصعيد واضحة
- تقارير دورية لمجلس الإدارة أو المستثمرين