

خطة منتج السياحة الريفية - سلطنة عُمان

1. الملخص التنفيذي

1.1 نظرة عامة على المشروع

مشروع منتج السياحة الريفية هو مشروع ضيافة وسياحة تجريبية يهدف إلى إبراز الجمال الطبيعي والتراث الثقافي ونمط الحياة الريفي في سلطنة عُمان من خلال نموذج منتج مستدام ومندمج مع المجتمع المحلي. سيقع المنتج 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 أصيلة وهادئة وغامرة.

يجمع المنتج بين عناصر العمارة العُمانية التقليدية ووسائل الراحة الحديثة وتجارب مُنسقة 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 منتج سياحي ريفي متوافق قانونيًا في سلطنة عُمان
- تعزيز ممارسات السياحة المستدامة والصديقة للبيئة
- تحقيق إيرادات ضيافة مستقرة مع دعم المجتمعات المحلية
- ترسيخ موقع المنتج كوجهة ريفية فاخرة ولكن أصيلة
- الوصول إلى نقطة التعادل التشغيلي خلال 3-4 سنوات

1.3 الهيكل القانوني والتسجيل

سيتم تسجيل المنتج في سلطنة عُمان بإحدى الصيغ التالية: - مؤسسة فردية (SPC) — مناسبة للمنتجات المُدارة 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: 300 - 500 ريال عُماني

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

1.4 مفهوم المنتج 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 العُمانيون (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 عُُماني (بحسب الأرض والحجم والبناء)
- متوسط سعر الغرفة في الليلة: 60 - 150 ريال عُُماني
- فترة التعادل: 3 - 4 سنوات
- قابلية التوسع على المدى الطويل عبر التوسع المرحلي

1.8 الرؤية والرسالة

الرؤية: أن يصبح المنتج وجهة معيارية للسياحة الريفية تحافظ على التراث العُماني 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، المرافق ونموذج التجربة

2.1 استراتيجية اختيار الموقع

يُعد اختيار الموقع المناسب أهم عامل نجاح لمنتج سياحة ريفية في سلطنة عُمان. 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، مسفاة العبريين - مناخ أبرد - مناظر طبيعية خلابة - طلب مرتفع من السياح الدوليين

مناطق الأودية والواحات - أمثلة: محيط وادي بني خالد، وادي العرييين - 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 الأشجرة، 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 العادية - توفر الخدمات أو إمكانية حلول مستقلة (Off-Grid) - انخفاض التلوث البصري والضوضائي

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 والسياحة

ملاحظة مهمة: التواصل المبكر مع الجهات المحلية وقادة المجتمع يقلل بشكل كبير من مخاطر الموافقات.

2.3 فلسفة تصميم المنتج

يركز تصميم المنتج على الأصالة والاستدامة وتقليل الأثر البيئي.

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

الطرز المعماري - عمارة ريفية عُمانية تقليدية - أفنية داخلية وممرات مظلة ومجالس مشتركة - تصميم داخلي حديث مع واجهات تقليدية

2.4 أنواع وحدات الإقامة

يوصى بتطوير المشروع على مراحل.

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

المرحلة الثانية (التوسع) - إضافة 10-20 وحدة - وحدات عائلية - مساحات خارجية خاصة

متوسط مساحة الوحدة: 35-60 متر مربع

2.5 مرافق المنتج والبنية الأساسية

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

البنية التحتية المساندة - 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 العُماني، 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
- نماذج مشاركة الإيرادات أو الشراكة مع الأهالي
- مبادرات الحفاظ على الثقافة 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 والتراث الثقافي والأمان والأصالة 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، خصوصًا رحلات نهاية الأسبوع والإقامات القصيرة - ارتفاع الاهتمام بالسياحة البيئية والمستدامة - الطلب على المنتجات البوتيقية والصغيرة بدل الفنادق الضخمة

تتوافق منتجات السياحة الريفية مع هذه الاتجاهات عبر تقديم الخصوصية والأصالة وتجربة اندماج حقيقية مع البيئة.

3.2 تقسيم الطلب

أ. السياحة المحلية (القاعدة الأساسية للإشغال)

الملف التعريفي: - المواطنون العُمانيون 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 والسعودية والكويت وقطر - السفر بالسيارة أو رحلات جوية قصيرة

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

ج. السياح الدوليون

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

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

3.3 الموسمية وأنماط الإشغال

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

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

3.4 مشهد المنافسة

منافسون مباشرون - النزل البيئية - بيوت الضيافة التراثية - الإقامة 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 عُمانى)	مستوى التجربة
بيت ضيافة تراثي	40 - 70	متوسط
نزل بيئي	60 - 120	مرتفع
منتجع ريفي فاخر	120 - 200	مرتفع جدًا

3.6 فجوة السوق والفرصة

الفجوات المحددة في السوق الحالي: - نقص المنتجعات الريفية الأصيلة 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.

3.7 استراتيجية التموضع في السوق

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

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

4. مكونات المنتج وتخطيط المرافق - مزيج الإقامة، الخدمات والسعة

4.1 منهجية التخطيط العام (Master Planning)

سيتبع المنتج مخططًا عامًا منخفض الكثافة وعلى مراحل، يركز على الخصوصية والحفاظ على البيئة وكفاءة التشغيل. سيتم الحد من حجم التطوير عمدًا 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 والموظفين - مسارات داخلية قابلة للمشبي مع تقليل حركة المركبات

4.2 مزيج وحدات الإقامة وتخطيط السعة

يساعد تنويع أنواع الإقامة على استقرار الإشغال عبر المواسم وشرائح العملاء.

المرحلة الأولى - التطوير الأولي (الإطلاق)

نوع الوحدة	عدد الوحدات	متوسط المساحة (م ²)	عدد الضيوف/وحدة
نُزل بيئية / 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 ضيفًا

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

الطاقة المستقرة النهائية: 25 - 30 وحدة

4.3 مرافق الضيوف العامة

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

مناطق الترفيه والتجارب - مسارات طبيعية ونقاط إطلالة - مناطق الأنشطة (الزراعة، الورش) - منصة عافية صغيرة (يوغا / 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 المرافق التشغيلية الخلفية (Back-of-House)

التخطيط الجيد للمرافق الخلفية ضروري لضمان جودة الخدمة.

- مطبخ مركزي ومناطق تجهيز
- مخازن تبريد وجافة
- مغسلة (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 (المرحلة الأولى): 10-15 موظفًا

4.7 المرافق والخدمات الأساسية (Utilities & Infrastructure)

نظرًا لطبيعة المواقع الريفية، قد تكون هناك حاجة لحلول مستقلة جزئيًا أو كليًا.

- 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 سلسلة
- إرشادات طريق واضحة دون لوحات مزعجة بصريًا
- 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 المنتج كمنشأة بوتيكية ريفية قائمة على التجربة، مع فريق عمل مرن، ومستوى عالٍ من تخصيص الخدمة، واعتماد قوي على إجراءات التشغيل القياسية (SOPs). تم تصميم العمليات لضمان الاتساق مع احترام الثقافة المحلية وأهداف الاستدامة.

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

5.2 الهيكل الإداري والأقسام

سيتم تنظيم المنتج ضمن الأقسام الوظيفية التالية:

الإدارة والمالية - مدير عام / مدير المنتج - الشؤون المالية والإدارية (تعهد خارجي أو دوام جزئي مبدئيًا)

الاستقبال وخدمات الضيوف - الحجوزات 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 ومحطة المعالجة - الصيانة الوقائية والتصحيحية

الأنشطة والتجارب - الأنشطة الثقافية والطبيعية وبرامج العافية

5.3 خطة التوظيف (المرحلة الأولى - التشغيل الأولي)

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

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

5.4 تقدير الرواتب الشهرية

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

يمكن تقليل التكاليف عبر تعدد المهارات والتعهد 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 ومراجعتها بشكل ربع سنوي.

5.6 إدارة تجربة الضيف

- مراسم ترحيب مخصصة عند الوصول
- جداول أنشطة يومية
- جمع آراء الضيوف عند المغادرة
- متابعة التقييمات الإلكترونية والرد عليها

5.7 إدارة المشتريات والمخزون

- شراء المواد الغذائية واللوازم من مصادر محلية
- جرد 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 بتعهيدها في المراحل الأولى: - المحاسبة والرواتب - خدمات الغسيل (إذا خارج الموقع) - أعمال الصيانة الثقيلة - التسويق الرقمي

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

جميع الأرقام تقديرية ومحافطة ومعبر عنها بالريال العُماني. تختلف التكاليف الفعلية حسب الموقع وخيارات التصميم ومراحل التنفيذ.

6.1 النفقات الرأسمالية (CAPEX) - المرحلة الأولى

أ. الأرض والتطوير (تقديري)

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

ب. الإنشاءات والمباني

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

ج. الأثاث والتجهيزات والمعدات (FF&E)

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

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

6.2 المصروفات التشغيلية السنوية (OPEX)

فئة المصروف	التكلفة السنوية (ريال عُُماني)
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 المصروفات التشغيلية السنوية: 230,000 - 153,000 ريال عُُماني

6.3 افتراضات الإيرادات

الافتراضات الرئيسية: - عدد الوحدات (المرحلة الأولى): 15 وحدة - متوسط سعر الغرفة اليومي (ADR): 90 - 140 ريال عُُماني - متوسط الإشغال السنوي: 45% - 65% - متوسط مدة الإقامة: 1.8 ليلة

6.4 توقع إيرادات الغرف السنوية

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

6.5 إيرادات الطعام والشراب والأنشطة

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

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

6.6 إجمالي الإيرادات السنوية (جميع المصادر)

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

6.7 ملخص الربحية

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

6.8 تحليل نقطة التعادل

- التكاليف الثابتة السنوية: حوالي 130,000 ريال عُُماني
- نسبة الإشغال اللازمة 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% سنوياً
- 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

تُعد إدارة المخاطر عنصرًا حاسمًا في مشاريع السياحة الريفية نظرًا لحجم الاستثمار والموسمية والاعتماد على الموافقات التنظيمية. يعتمد المنتج إطارًا استباقيًا لتحديد المخاطر والتخفيف منها ومراقبتها بهدف حماية رأس مال المستثمرين وضمان الاستدامة طويلة الأجل.

7.2 المخاطر المالية

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) - تنويع 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 وطاقات شمسية وخزانات مياه - سكن الموظفين وحوافز 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 - التسعير الديناميكي والعروض الموسمية - استهداف السياحة المحلية في المواسم الهادئة - التميز عبر التجارب الأصيلة - 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 والحوكمة

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