

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه علوم پزشکی ارومیه

فرم طرح توجیهی پیشنهاد سرمایه گذاری

دهکده سلامت سیلوانا



مقدمه:

دهکده‌های گردشگری سلامت در ایران و جهان به عنوان یکی از بخش‌های مهم صنعت گردشگری شناخته می‌شوند که تأثیرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی قابل توجهی دارند. این دهکده‌ها با ارائه خدمات پزشکی و درمانی در کنار امکانات تفریحی و رفاهی، به جذب گردشگران داخلی و خارجی کمک می‌کنند. ایران به دلیل داشتن منابع طبیعی مانند چشمه‌های آب گرم، لجن‌درمانی و همچنین خدمات پزشکی با کیفیت و هزینه‌های مقرون به صرفه، یکی از مقاصد محبوب گردشگری سلامت در منطقه است. استان‌هایی مانند همدان، اصفهان، شیراز، مشهد و تبریز به عنوان مراکز پیشرو در این حوزه شناخته می‌شوند. در سطح جهانی، کشورهایی مانند هند، تایلند و ترکیه در این صنعت پیشرو هستند. این کشورها با سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و تبلیغات گسترده، توانسته‌اند گردشگران بسیاری را جذب کنند. ایران نیز با توسعه دهکده‌های سلامت و بهبود زیرساخت‌ها می‌تواند جایگاه خود را در این بازار تقویت کند.

دهکده گردشگری سلامت فضایی است که خدمات درمانی و پزشکی در کنار امکانات رفاهی و تفریحی ارائه می‌شود. این دهکده‌ها به گونه‌ای طراحی شده‌اند که علاوه بر درمان بیماری‌ها، به بهبود کیفیت زندگی و آرامش روحی و جسمی افراد کمک کنند.

بخش‌های اصلی دهکده گردشگری سلامت:

۱- بخش درمانی و پزشکی:

- بیمارستان‌ها و کلینیک‌های تخصصی
- مراکز جراحی و درمان‌های پیشرفته
- آزمایشگاه‌ها و مراکز تصویربرداری پزشکی

۲- بخش رفاهی و امکاناتی:

- هتل‌ها و اقامتگاه‌های لوکس
- رستوران‌ها با غذاهای سالم و محلی
- مراکز خرید و تفریحی

۳- بخش طبیعی و درمان های مکمل:

- چشمه های آب گرم و معدنی
- مراکز لجن درمانی و نمک درمانی
- اسپاها و مراکز ماساژ

۴- بخش تفریحی و فرهنگی

- فضاهای سبز و پارک ها
- برنامه های فرهنگی و هنری
- فعالیت های ورزشی و تفریحی

۵- بخش آموزشی و پژوهشی

- مراکز آموزش پزشکی و سلامت
- برنامه های پژوهشی در حوزه درمان و سلامت
- کارگاه های آموزشی برای گردشگران

ایجاد یک دهکده گردشگری سلامت در استان آذربایجان غربی می تواند تأثیرات مثبت بسیاری بر این منطقه داشته باشد. این استان به دلیل موقعیت جغرافیایی خاص خود و هم مرزی با کشورهای ترکیه، عراق و جمهوری آذربایجان، ظرفیت های بی نظیری برای توسعه گردشگری سلامت دارد. در ادامه به برخی از دلایل اهمیت این پروژه اشاره می کنم:

۱- مزیت جغرافیایی و دسترسی بین المللی

آذربایجان غربی با بیش از ۹۸۰ کیلومتر مرز مشترک با کشورهای همسایه، می تواند به عنوان یک مرکز جذب گردشگران درمانی از این کشورها عمل کند. هزینه های پایین تر خدمات درمانی در ایران نسبت به کشورهای همسایه، این استان را به مقصدی جذاب برای بیماران خارجی تبدیل کرده است.

۲- منابع طبیعی و درمانی

این استان دارای منابع طبیعی متعددی مانند چشمه‌های آب گرم، آبشارها و مراکز آب‌درمانی است که می‌توانند به عنوان بخشی از خدمات دهکده گردشگری سلامت مورد استفاده قرار گیرند. این منابع طبیعی، همراه با خدمات پزشکی مدرن، تجربه‌ای منحصر به فرد برای گردشگران فراهم می‌کنند.

۳- تأثیر اقتصادی

ایجاد دهکده گردشگری سلامت می‌تواند به توسعه اقتصادی منطقه کمک کند. این پروژه‌ها باعث ایجاد اشتغال در بخش‌های مختلف از جمله بهداشت، هتلداری و خدمات می‌شوند. همچنین، جذب گردشگران خارجی می‌تواند درآمدهای ارزی استان را افزایش دهد.

۴- ارتقای سطح خدمات درمانی

با جذب سرمایه‌گذاری و توسعه زیرساخت‌های درمانی، کیفیت خدمات پزشکی در استان بهبود می‌یابد. این امر نه تنها به جذب گردشگران کمک می‌کند، بلکه به ارتقای سطح سلامت جامعه محلی نیز منجر می‌شود.

۵- توسعه پایدار و کاهش مهاجرت

ایجاد فرصت‌های شغلی و بهبود زیرساخت‌ها می‌تواند از مهاجرت نیروی کار جوان به سایر مناطق جلوگیری کند و به توسعه پایدار استان کمک کند.

شهر سیلوانا در استان آذربایجان غربی، با طبیعت بکر و آب‌وهوای دلپذیر، یکی از مناطق مستعد برای توسعه گردشگری سلامت است. احداث یک دهکده گردشگری سلامت در این منطقه می‌تواند به عنوان یک پروژه اقتصادی و اجتماعی مهم، تأثیرات گسترده‌ای بر توسعه منطقه‌ای و ملی داشته باشد.

بخش اول: اطلاعات جغرافیایی و جمعیتی

الف) موقعیت جغرافیایی استان آذربایجان غربی مساحت استان آذربایجان غربی برابر ۳۷۵۴۲ کیلومتر مربع است که سیزدهمین استان بزرگ کشور محسوب می‌شود. استان آذربایجان غربی با بین ۴۴ درجه و ۳ دقیقه تا ۴۷ درجه و ۲۹ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۹ درجه و ۴۷ دقیقه عرض شمالی، در شمال غرب ایران واقع

شده است. این استان از شمال به جمهوری خود مختار نخجوان و کشور ترکیه و از شرق به استانهای آذربایجان شرقی و زنجان و از جنوب به استان کردستان و از غرب به کشورهای ترکیه و عراق محدود می شود.

ب) موقعیت جغرافیایی شهر سیلوانا

شهر سیلوانا، که به نام سیلوانه نیز شناخته می شود، در بخش سیلوانا شهرستان ارومیه، استان آذربایجان غربی واقع شده است. این شهر در جنوب غربی استان قرار دارد و در فاصله حدود ۳۰ کیلومتری غرب شهرستان ارومیه واقع شده است. سیلوانا در ارتفاع ۱۵۸۷ متر از سطح دریا قرار دارد، که باعث شده آب و هوای کوهستانی و دلپذیری داشته باشد. این شهر در دامنه ارتفاعات بلند مشرف بر خط مرزی ایران و ترکیه قرار دارد و از سمت جنوب نیز با منطقه خاکورک کردستان عراق هم مرز است. حدود شرقی این شهر را شهرستان ارومیه و دهستان باراندوز، حدود غربی آن شهر شمزینان ترکیه، حدود شمالی آن شهر سرو و دهستان برادوست و محدوده جنوبی را منطقه دشتبیل شهرستان اشنویه تشکیل می دهد.

ج) خصوصیات جمعیتی استان آذربایجان غربی:

براساس نتایج آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در آبان ۱۳۹۵ جمعیت استان برابر با ۳۲۶۵۲۱۹ نفر بوده (۵۰/۸ درصد مرد و ۴۹/۲ درصد زن) و ۴/۱ درصد جمعیت کل کشور را شامل می شود که در مقایسه با نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن آبان ۱۳۹۰ متوسط رشد سالیانه جمعیت استان ۱/۷ درصد بوده است که این عدد برای کشور ۱/۲۴ درصد می باشد. در سال ۱۳۹۵، جمعیت شهری استان حدود ۱۰/۵ درصد افزایش و جمعیت روستایی ۱/۷ درصد کاهش را نسبت به سال ۱۳۹۰ نشان می دهند. بیشترین جمعیت در سال ۱۳۹۵ متعلق به گروه سنی ۲۵-۲۹ ساله (۱۰/۱ درصد جمعیت) بوده است. مطابق نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵ تعداد ۹۳۵۹۵۶ خانوار در استان وجود داشته که از این تعداد حدود ۶۷/۴ درصد در نقاط شهری و ۳۲/۶ درصد در نقاط روستایی ساکن بوده اند. در سال ۱۳۹۵ تراکم نسبی جمعیت (نفر در کیلومتر مربع) برای کشور ۴۹ و برای استان ۸۷ بوده است. در سال ۱۳۹۵ میانگین سنی مردان ۲۹/۹ و زنان ۳۰/۴ سال بوده است. همچنین میانگین سنی مردان در اولین ازدواج ۲۶/۶ و زنان ۲۲/۵ سال بوده است. در سال ۱۴۰۰ تعداد ۵۲۶۶۲ ولادت ثبت شده که حدود ۵۲ درصد آن پسر و حدود ۴۸ درصد آن دختر می باشد و در کل نسبت به سال ۱۳۹۹، ۰/۶ درصد کاهش داشته است، تعداد فوت ثبت شده ۲۱۷۱۹ می باشد که نسبت به سال ۱۳۹۹، ۰/۹۸ درصد کاهش داشته است. همچنین در این سال تعداد ازدواج ثبت شده ۲۸۸۷۶ که نسبت به سال ۱۳۹۹ حدود ۴/۶ درصد افزایش داشته و تعداد

طلاق ثبت شده ۷۸۶۸ بوده که نسبت به سال ۱۳۹۹ حدود ۱۸/۳ درصد افزایش داشته است. لازم به ذکر است در این سال نسبت طلاق به ازای هر یکصد ازدواج ثبت شده در استان ۲۷ می باشد.

(د) خصوصیات جمعیتی شهر سیلوانا:

شهر سیلوانا، مرکز بخش سیلوانا در شهرستان ارومیه، استان آذربایجان غربی، دارای ویژگی‌های جمعیتی خاصی است که آن را به یکی از مناطق مهم این استان تبدیل کرده است. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت این بخش برابر با ۶۰،۳۶۸ نفر بوده است. جمعیت شهر سیلوانا به نسبت سایر بخش‌های استان آذربایجان غربی، یکی از بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین بخش‌ها محسوب می‌شود. وجود قومیت‌ها و زبان‌های مختلف در این منطقه، به غنای فرهنگی آن افزوده است. جمعیت قابل توجه این منطقه، ظرفیت‌های اقتصادی و اجتماعی مناسبی برای توسعه پروژه‌های مختلف، از جمله گردشگری سلامت، فراهم می‌کند.

بخش دوم: اطلاعات تخصصی پروژه

الف) اطلاعات کلی پروژه

- عنوان پروژه: مجتمع گردشگری سلامت سیلوانا

- محل اجرای پروژه: شهر سیلوانا

- نوع صنعت/بخش: درمانی - توریستی

- مدت زمان اجرای پروژه: حداقل ۵ سال

- مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز: ۵۰۰۰ تا ۱۵۰۰۰ میلیارد ریال

ب) خلاصه اجرایی

پروژه ساخت دهکده گردشگری سلامت در منطقه سیلوانا، با هدف ارائه طرحی برای ساخت این دهکده با سرمایه گذاری بخش خصوصی و همکاری دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی آذربایجان غربی می باشد. در این طرح بخش خصوصی در ازای دریافت امتیازاتی از دانشگاه علوم پزشکی استان، سرمایه گذاری و مدیریت پروژه را بر عهده خواهد گرفت.

امکانات پیشنهادی برای این طرح با توجه به بررسی های صورت گرفته در سایر دهکده های گردشگری سلامت استان های دیگر به شرح ذیل می باشد:

۱- مراکز درمانی تخصصی:

- احداث بیمارستان جنرال با حداقل ۲۵۰ تخت
- مراکز تصویربرداری و آزمایشگاه های پیشرفته

۲- واحدهای اقامتی:

- هتل ها و اقامتگاه های استاندارد برای بیماران و همراهان
- ویلاهای سلامت با امکانات درمانی خصوصی

۳- بخش طبیعی و درمان های مکمل

- آب درمانی، هنردرمانی، تفریح درمانی و...
- امکانات بازتوانی

۴- بخش پژوهشی و آموزشی

- همکاری با دانشگاه علوم پزشکی جهت ایجاد مراکز تحقیقات سلامت
- برگزاری کارگاه های آموزشی برای متخصصین، دانشجویان و گردشگران

۵- بخش های تفریحی

- امکانات ورزشی
- فضاهای سبز و پارک ها
- استخرهای درمانی

ج) مدل سرمایه گذاری پروژه:

تأمین مالی کامل پروژه شامل ساخت و ساز، تجهیزات و مدیریت اولیه توسط **سرمایه گذار خصوصی** می باشد. **دانشگاه علوم پزشکی** امتیازاتی برای این پروژه شامل: معافیت های مالیاتی برای دوره اولیه بهره برداری (به طور مثال ۵ سال)، تسهیل صدور مجوزهای درمانی و همکاری در تأمین نیروی انسانی متخصص، حمایت از طرح در قالب برنامه های توسعه سلامت استان و اولویت در انعقاد قراردادهای بیمه ای برای خدمات این دهکده خواهد داشت.

این پروژه می تواند درآمد خود را از طریق خدمات درمانی و اقامتی، جذب گردشگران سلامت از کشورهای همسایه و قراردادهای پژوهشی و آموزشی با دانشگاه ها و نهادهای بین المللی کسب نماید.

د) تحلیل بازار

دهکده گردشگری سلامت یک فرصت استثنایی در حوزه خدمات پزشکی و توریسم محسوب می‌شود. این مدل کسب‌وکار ترکیبی از درمان‌های پزشکی، اقامت لوکس، و خدمات تفریحی را به بیماران بین‌المللی و داخلی ارائه می‌دهد تحلیل بازاری پروژه با توجه به شرایط ذیل انجام شده است:

۱- تحلیل بازار و مخاطبان هدف

- بیماران بین‌المللی: جذب گردشگران سلامت از کشورهای همسایه مانند عراق، جمهوری آذربایجان، و ترکیه که به خدمات درمانی باکیفیت و مقرون‌به‌صرفه نیاز دارند.
- بیماران داخلی: گروه‌های دارای نیازهای خاص مانند بیماران قلبی، ارتوپدی، زیبایی و توانبخشی و بیمارانی که برای درمان خود به استان‌های مجاور مراجعه می‌کنند.
- اقامت بلندمدت و توریست‌های درمانی: افرادی که به دنبال دوره‌های توانبخشی و چکاپ‌های پزشکی همراه با تجربه‌ای لوکس و آرامش‌بخش هستند.

۲- تحلیل رقابت و مزیت‌های رقابتی

- رقبای داخلی: مراکز درمانی سطح بالا در شهرهای بزرگ مانند تهران، مشهد، شیراز که خدمات مشابه ارائه می‌دهند.
- رقبای بین‌المللی: کشورهای دارای صنعت گردشگری سلامت قوی مانند ترکیه، هند، و امارات که با هزینه‌های رقابتی و زیرساخت‌های پیشرفته فعالیت می‌کنند.
- مزیت‌های رقابتی دهکده گردشگری سلامت:

- هزینه‌های مقرون‌به‌صرفه: ارائه خدمات درمانی با هزینه‌های کمتر از کشورهای همسایه.

- ترکیب درمان و تفریح: تجربه درمانی در کنار اقامت در محیطی آرامش‌بخش با امکانات اسپا، ورزش، و توریسم طبیعی.

- پزشکان متخصص و فناوری پیشرفته: استفاده از تجهیزات مدرن و پزشکان مجرب که اعتبار جهانی دارند.

۳- استراتژی‌های بازاریابی و تبلیغات

- بازاریابی دیجیتال
- همکاری با کلینیک‌های بین‌المللی و آژانس‌های گردشگری سلامت برای جذب بیماران خارجی
- مشارکت با شرکت‌های بیمه، سفارت‌ها، و بیمارستان‌های بین‌المللی

- همکاری با هتل‌ها و مراکز اقامتی برای ارائه پکیج‌های گردشگری سلامت
- ایجاد برند معتبر: دریافت گواهینامه‌های بین‌المللی برای افزایش اعتماد بیماران، برگزاری همایش‌های پزشکی و دعوت از پزشکان خارجی برای ارتقای اعتبار دهکده

ه) تحلیل مالی

در قسمت تحلیل مالی به تحلیل هزینه‌ها و درآمد‌های پروژه پرداخته شده است:

درآمدهای پروژه:

منابع درآمدی دهکده گردشگری سلامت به شرح ذیل می‌باشد:

۱- خدمات درمانی و پزشکی می‌تواند شامل موارد ذیل باشد:

- جراحی‌های تخصصی: شامل جراحی زیبایی، ارتوپدی، دندانپزشکی، قلب، و چشم‌پزشکی
- چکاپ‌های دوره‌ای و آزمایش‌های پزشکی: ارائه پکیج‌های چکاپ سلامت و پیشگیری از بیماری‌ها
- توانبخشی و فیزیوتراپی: مخصوص بیماران دارای مشکلات حرکتی یا پس از عمل‌های جراحی
- مشاوره پزشکی آنلاین و حضوری: جذب بیماران از طریق خدمات مشاوره تخصصی

۲- خدمات اقامتی و هتلینگ شامل موارد ذیل می‌باشد:

- اقامت VIP برای بیماران بین‌المللی: ارائه اتاق‌های مجهز با خدمات درمانی اختصاصی
- پکیج‌های درمانی-تفریحی: شامل اقامت، غذاهای سالم، و برنامه‌های ورزشی
- رزرواسیون آنلاین و خدمات لوکس: ارائه اقامت با امکانات ویژه برای بیماران و همراهان

۳- گردشگری سلامت و تفریحات درمانی: شامل موارد ذیل می‌باشد:

- تورهای طبیعت‌گردی و آب‌درمانی: تجربه درمانی در محیطی آرامش‌بخش
- خدمات اسپا و ماساژ درمانی: ارتقای سلامت بیماران از طریق روش‌های طبیعی
- ورزش‌های توانبخشی: ارائه برنامه‌های ورزشی خاص برای بیماران و سالمندان

۴- قراردادهای بیمه‌ای و همکاری با شرکت‌های بین‌المللی: شامل موارد ذیل می‌باشد:

- انعقاد قرارداد با بیمه‌های درمانی داخلی و خارجی
- همکاری با بیمارستان‌ها و مراکز درمانی بین‌المللی برای انتقال بیماران
- تفاهم‌نامه با شرکت‌های دارویی برای تأمین تجهیزات و داروهای تخصصی

۵- پژوهش‌های علمی و همکاری‌های دانشگاهی: شامل موارد ذیل می باشد:

- قراردادهای تحقیقاتی با دانشگاه‌ها و مراکز پژوهشی
- برگزاری دوره‌های آموزشی و سمینارهای بین‌المللی
- مشارکت در پروژه‌های توسعه فناوری‌های درمانی

هزینه‌های پروژه:

دهکده گردشگری سلامت نیازمند سرمایه‌گذاری در چندین بخش کلیدی است تا بتواند خدمات درمانی، اقامتی و تفریحی باکیفیت را ارائه دهد. این هزینه‌ها به سه دسته کلی هزینه‌های ساخت و زیرساخت، هزینه‌های عملیاتی و هزینه‌های بازاریابی و توسعه تقسیم می‌شوند.

۱- هزینه‌های ساخت و زیرساخت شامل موارد ذیل می شود:

- هزینه خرید زمین: اگر زمین به‌صورت رایگان از سوی دولت تأمین نشود، این هزینه قابل توجه خواهد بود.
- هزینه ساخت‌وساز: شامل هزینه‌های معماری، مهندسی و احداث ساختمان‌های بیمارستان، مراکز درمانی، هتل‌ها، اسپا، و فضاهای تفریحی.
- هزینه خرید و نصب تجهیزات پزشکی: شامل دستگاه‌های MRI، سونوگرافی، اتاق‌های جراحی، تجهیزات فیزیوتراپی، و سیستم‌های مانیتورینگ بیمار.
- هزینه‌های تأمین انرژی و زیرساخت‌های فنی: شامل برق، آب، سیستم‌های گرمایش و سرمایش، و تجهیزات مخابراتی.
- سرمایه‌گذاری در فناوری‌های دیجیتال: مانند سیستم‌های مدیریت بیمارستان (HIS)، رزرو آنلاین، و خدمات پزشکی از راه دور.

۲- هزینه‌های عملیاتی شامل موارد ذیل می باشد:

- هزینه نیروی انسانی: حقوق و مزایای پزشکان، پرستاران، کارکنان هتل، مدیران اجرایی و کارکنان خدماتی.
- هزینه‌های نگهداری و تعمیرات: تعمیرات ساختمان‌ها، سرویس تجهیزات پزشکی و زیرساخت‌های الکتریکی و مکانیکی.
- هزینه‌های تأمین مواد مصرفی پزشکی: خرید داروها، مواد آزمایشگاهی، وسایل جراحی، و تجهیزات بهداشتی.
- هزینه‌های لجستیک و حمل‌ونقل: برای جابه‌جایی بیماران، تأمین مواد غذایی، و مدیریت زنجیره تأمین تجهیزات.

- هزینه بیمه و مجوزها: شامل بیمه مسئولیت پزشکی، بیمه کارکنان، و هزینه‌های دریافت و تمدید مجوزهای درمانی و گردشگری.

با توجه به اینکه دهکده گردشگری سلامت سیلوانا در مرحله پیشنهاد اولیه طرح می باشد و هنوز هیچگونه پلنی به منظور طراحی قسمت های مختلف ندارد، لذا برآورد هزینه و درآمد پروژه بر اساس مطالعات انجام گرفته شده برای پروژه های مشابه پیشنهاد می شود و تمام اعداد تقریبی می باشند.

برآورد هزینه کلی تأسیس یک دهکده گردشگری سلامت به عوامل مختلفی از جمله مکان، ظرفیت، سطح خدمات، تجهیزات پزشکی و امکانات تفریحی بستگی دارد. به عنوان مثال، یک دهکده با ظرفیت متوسط (۱۰۰ تا ۲۰۰ تخت بیمارستانی و هتلینگ، امکانات اسپا و آبدرمانی، و زیرساخت‌های پژوهشی) ممکن است به سرمایه‌ای حدود ۵۰۰۰ تا ۱۵۰۰۰ میلیارد ریال نیاز داشته باشد.

۳- هزینه‌های بازاریابی و توسعه شامل موارد ذیل می باشد:

- هزینه‌های تبلیغات و برندینگ: شامل کمپین‌های تبلیغاتی، دیجیتال مارکتینگ، توسعه وبسایت و شبکه‌های اجتماعی.
- هزینه‌های جذب بیماران بین‌المللی: شامل همکاری با آژانس‌های گردشگری، تهیه محتوای تبلیغاتی چندزبانه و توافق با بیمارستان‌های خارجی.
- هزینه‌های قراردادهای بیمه و بین‌المللی: شامل مذاکرات با بیمه‌های داخلی و خارجی برای تأمین پوشش هزینه‌های درمانی بیماران.

(و) پیشنهاد سرمایه گذاری

با توجه به پتانسیل بالای بازار گردشگری سلامت، حمایت‌های دولتی، بازگشت سرمایه کوتاه‌مدت و تقاضای روبه‌رشد بیماران بین‌المللی، دهکده گردشگری سلامت سیلوانا می‌تواند یکی از برترین مراکز درمانی و گردشگری کشور باشد.