

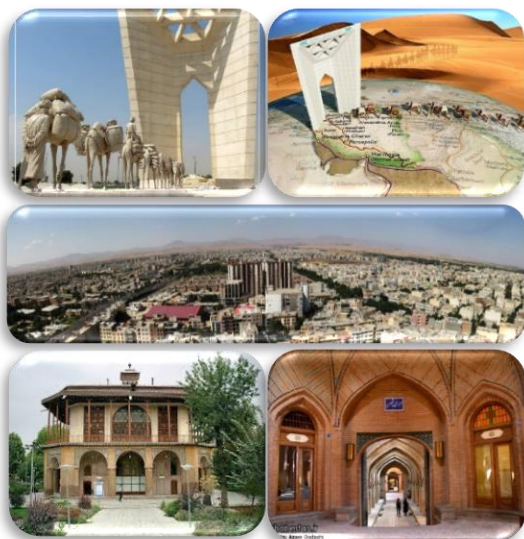
به نام خدا

قزوین شاهراه مواصلاتی کشور

قزوین کهن شهری است تاریخی که از دیرباز شاهراه ارتباطی بسیاری از شهرهای ایران بوده است. این شهر به دلیل جایگاه ویژه جغرافیایی، همواره از اصلی ترین شهرها در مسیر تبادلات بازرگانی و اقتصاد جهانی یعنی

جاده ابریشم بوده که وجود کاروانسراهای بسیار، خود گواهی است بر این مدعا.

همجوار «قزوین» با استان های مازندران، گیلان، همدان، زنجان، مرکزی و البرز از سویی و سابقه تاریخی آن از دیگر سو، اعتباری ویژه بدان بخشیده است. قرارگیری ۱۱ درصد از آثار تاریخی ملی ثبت شده کشور در «قزوین» و احراز رتبه نخست کشوری در این خصوص، افزون بر موقعیت جغرافیایی و راهبردی آن به رونق رشد صنعت گردشگری در این منطقه کمک شایانی کرده است.



سزاوار ذکر است قزوین با آنکه تنها ۱ درصد از مساحت

کشور را داراست، نزدیک به ۵ درصد در تولید و رشد اقتصادی کشور نقش داشته است.

این سهم ارزشمند و حضور فعال در سپهر صنعت کشور به مدد برپایی واحدهای صنعتی ویژه ای است چون نیرومحرکه، صنایع سندن ایرانیان، سوخت آما، سایپا شیشه، کراپ ایران، پلی اورتان، ایران دوچرخ، البرز دارو، یونیلیور ایران، شیشه البرز، آپادانا سرام، سرامیک البرز، کاشی الوند، صنایع هفت الماس و دیگر صنایع فعال که همواره در مسیر رشد و اعتلای صنعت کشور خوش درخشیده اند. هم چنین قزوین به نوبه خود به لحاظ ساختار علمی و فرهنگی شایسته و باوجود مراکز دانشگاهی معتبر هم چون دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)، دانشگاه علوم پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی از چهره علمی ارزنده ای در سطح بین المللی برخوردار است. کسب رتبه برتر در مسابقات جهانی روبوکاپ دانشگاه آزاد اسلامی از جمله افتخارات ملی این مرزوبوم و مایه مباهات «پهنه مینودری» است.

استان زرخیز قزوین به عنوان یکی از مناطقی که دارای فرصت ها و مزیت های کم نظیری برای سرمایه گذاری در حوزه های گوناگون است می تواند مورد توجه ویژه کارآفرینان و علاقمندان به سرمایه گذاری قرار گیرد.

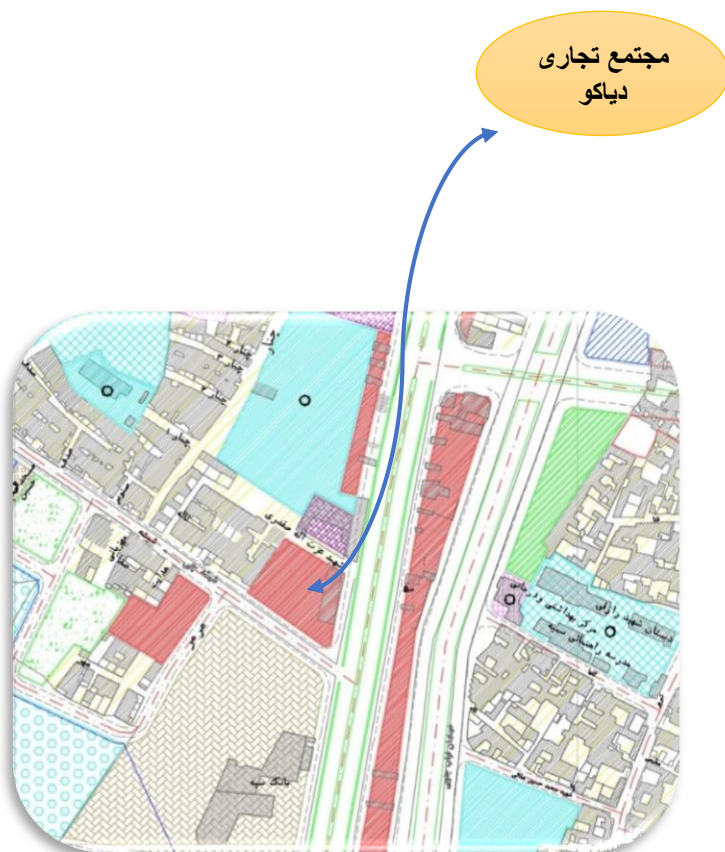
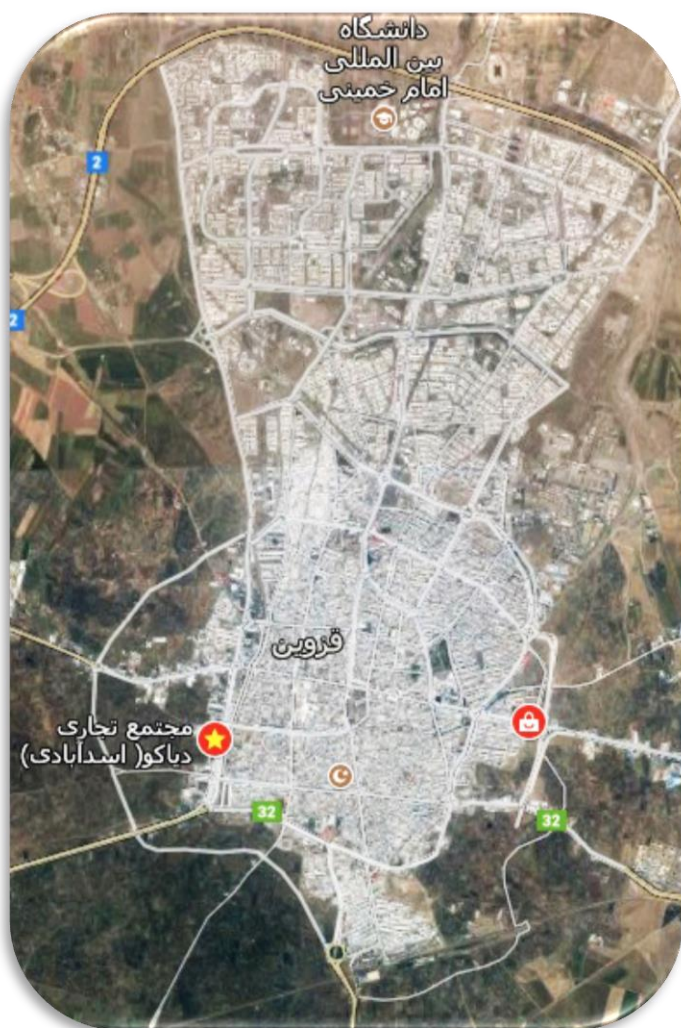
این استان به دلیل موقعیت خاص جغرافیایی خود در مسیر مهمترین شاهراه ترانزیتی بین المللی کشور واقع شده است و نقطه اتصال کریدور غرب به شرق و جنوب غربی به شمال شرقی کشور می باشد. علاوه براین نزدیکی به تهران به عنوان اصلی ترین بازار انبوه کشور و هسته متراکم جریان مالی و تجاری ایران فرصت بی نظیری را برای سرمایه گذاران و تولیدکنندگان در قطبی که به لحاظ منابع انسانی و طبیعی از غنی ترین استان های کشور محسوب می شود فراهم آورده است.

دشت قزوین از نظر پیشینه تاریخی، محصولات کشاورزی و گونه‌های جانوری، اهمیت اقتصادی و تاریخی بسیار مهمی در میان دشت‌های ایران دارد. به گونه‌ای که بسیاری از باستان شناسان ایرانی بر این باورند تمدن کشاورزی جهان از دشت قزوین آغاز و سپس به شرق و قلب فلات ایران و دیگر نقاط جهان گسترش یافته‌است.

مجتمع تجاری دیاکو

سایت مجتمع تجاری دیاکو در زمینی سه بر با مساحت بیش از ۲۵۰۰ مترمربع در ورودی جنوب غربی شهر قزوین، بین میدان ۲۲ بهمن (دروازه رشت) و میدان انگور (دوراهی همدان)، غرب بلوار اسدآبادی نبش خیابان شیشه‌چی واقع شده است.

این زمین از شرق به بلوار اسدآبادی با بر ۳۸ متر، از جنوب به خیابان ۱۶ متری شیشه‌چی با بر ۴۸ متر، از غرب به منطقه مسکونی و از شمال به کوچه ۱۲ متری صفدری با بر ۵۰ متر متصل می‌شود. به لحاظ تقسیمات مدیریت شهری، زمین طرح در منطقه یک شهرداری قزوین قرار دارد.



در میان مجتمع های تجاری استان قزوین ، مجتمع تجاری دیاکو به عنوان اولین و تنها مجتمع تجاری بورس لوازم یدکی استان تنها با فعالیت در یک رشته خاص خود در قلب منطقه تجاری صنف لوازم یدکی (بلوار اسدآبادی) امکانی را فراهم آورده تا با تعداد واحدهای متناسب با نیاز بازار هدف، فرصت شغلی مناسبی را برای کسبه فعال در این صنف فراهم آورد.

نصب لوح فاخر ساختمان برتر، اهدایی در دومین جشنواره انتخاب ساختمانهای برتر بر مجتمع بینظیر دیاکونیز مهر تأییدی است بر قدرت معماری هرچه تمام تر مجتمع تجاری دیاکو که در اولین مرحله از بازدید از مجتمع کاملاً ملموس و روشن است .



ایده شکل گیری مجتمع تجاری دیاکو

ایده مجتمع تجاری دیاکو براساس توجه به ظرفیت های نهفته در بخش جنوب شهر قزوین و تجدید حیات دوباره آن از طریق ایجاد یک مرکز تجاری با رویکرد تلفیق فعالیت های تجاری و تفریحی شکل گرفته است . موقعیت مجموعه در میان دروازه رشت و دواهی همدان به عنوان یک مولفه شاخص شهری و در میان بورس کالاهای لوازم یدکی خودرو و از یک طرف و با تکیه بر عملکرد هایی در داخل مجموعه مانند رستوران و بام سبز ، صبحانه خوری از طرف دیگر حکایت از اهمیت قرارگیری مجتمع تجاری دیاکو در این بخش خاص از شهر قزوین است .

پیش بینی پارکینگ با ظرفیت ۱۰۰ اتومبیل ، با رفع یکی از مهم ترین معضلات مراجعه به خیابان اسدآبادی حضور مخاطبان خود را از اقصی نقاط شهر تسهیل می نماید.

قرارگیری یک **void** (فضای خالی) بزرگ مرکزی و حرکت متنوع پله برقی در اطراف آن ضمن ایجاد یکپارچگی در میان عملکردهای مختلف ، حرکت بین طبقات را برای بازدیدکنندگان به یک موضوع و تجربه خاص تبدیل کرده است. با این هدف که مراجعه کنندگان به خیابان اسدآبادی با مراجعه به این مجتمع تجربه ای فراتر از خرید را به خاطر بسپارد.

مراحل اجرای پروژه دیاکو

۱- گودبرداری و تحکیم

یکی از مهم ترین دغدغه های مجریان این پروژه تامین پارکینگ مورد نیاز و استفاده حداکثری از فضای زیر زمین برای تحقق این مهم بوده است . به علت قرارگیری محل اجرای پروژه در منطقه جنوب قزوین و فرسودگی بافت ساختمان های مجاور حساسیت بسیار زیادی در طراحی و نحوه اجرای خاکبرداری توسط مهندسين و تصميم گیران پروژه لحاظ گردید و طرحی مورد تصویب قرار گرفت که بالاترین ضریب ایمنی را برای پروژه ، ساختمان های مجاور و عابرین پیاده فراهم آورد.

۲- فونداسیون

استفاده از بهترین و با کیفیت ترین کارخانه تولید بتن و همچنین آزمایش های مکرر از مواد اولیه ، اختلاط، میزان روان بودن بتن و نظارت بر نحوه اجرا باعث شد بتن نمایی با قدرت مقاومت دو برابری مقایسه با حد مجاز استاندارد ، اجرا و آماده بارگذاری گردد.

۳- سازه

سازه مجتمع تجاری دیاکو سازه بتنی به همراه تیر و ستون بتنی با سقف کامپوزیت می باشد.

۴- تاسیسات و امکانات مجتمع تجاری دیاکو

استفاده از جدیدترین تجهیزات روز دنیا همراه با فن آوری های نوین کشور و به کارگیری از نیروهای متخصص در مجتمع تجاری دیاکو که از جمله این تاسیسات عبارت اند از :

۱,۴ بارانداز کالا و آسانسور بار قدرتمند به همراه محل نگهداری بار موقت در تمام طبقات

۲,۴ دو دستگاه آسانسور نفربر برای تمام طبقات

۳,۴ چهار دستگاه پله برقی مطابق با فن آوری روز دنیا برای طبقات تجاری

۴,۴ سامانه سرمایشی و گرمایشی GHP با مصرف گاز شهری و با هزینه ماهانه بسیار اندک که برای اولین بار در استان قزوین در مجتمع دیاکو به کار گرفته شده و نقش بسزایی در حفظ انرژی و کاهش هزینه های کاسبان محترم دارد.

۵,۴ دستگاه اعلام و اطفاء حریق مدرن

۶,۴ دستگاه دوربین مدار بسته به جهت ایجاد امنیت بالا

۷,۴ دستگاه مانیتورینگ و پیجینگ

۸,۴ سرویس های بهداشتی مخصوص آقایان، بانوان و معلولان در تمام طبقات

۹,۴ آبدارخانه و ظرف شویی مجهز برای کسبه.

نماینده مردم استان قزوین در مجلس شورای اسلامی:

ساختمان دیاکو، نشان از اعتماد به بخش خصوصی است

نماینده مردم استان قزوین در مجلس شورای اسلامی نیز ضمن تقدیر و تشکر از خدمات مهندس رؤفیان اظهار داشت: این تیم که متشکل از مهندسان و متخصصان کاردان و شایسته می باشد توانسته است اقدامات ماندگار و اثر بخشی را در استان قزوین به مرحله اجرا در آورد.



آقای داوود محمدی ساختمان ها را سرمایه های ملی عنوان کرد و گفت: می توان با رعایت مسائل ایمنی و کاهش مصرف انرژی عمر ساختمان ها را افزایش داد تا بتوان گام بلندی جهت صیانت از سرمایه های ملی و جلوگیری از هدر رفت بیت المال برداشته شود.

وی یادآور شد: ساختمان هایی که توسط مهندس رؤفیان و تیم قوی وی در استان ساخته شده است دارای ویژگی های یک ساختمان ماندگار می باشد و می توان از آن به عنوان ساختمان برتر یاد کرد.

رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی در ادامه افزود: این قدم ها به طور مستقیم نقش پررنگی در پویایی اقتصاد کشور و استان، ایجاد اشتغال و اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی ایفا می کند و نشان دهنده این امر مهم است که با اعتماد به بخش خصوصی می توان به نتایج خوبی دست یافت.

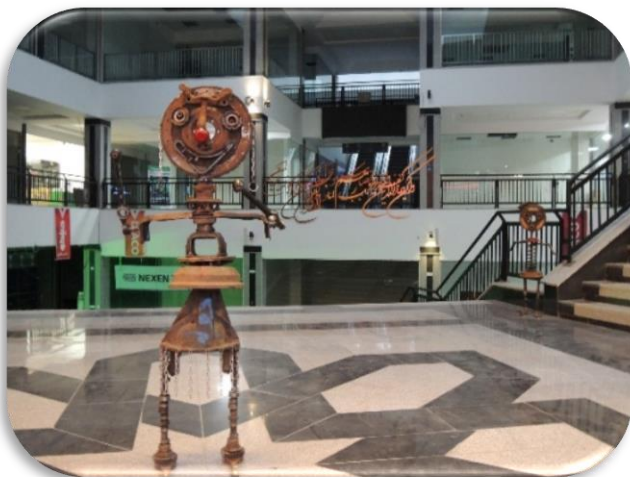
مهمترین ویژگی دیاکو اجراء مهندسی ارزش و بازنگری در طرح به صورت کاربردی می باشد.

مطالعات بسیاری جهت انتخاب صنف غالب در این مجتمع انجام شده و با توجه به اینکه در این قسمت از شهر شاهد حضور لوازم یدکی و تزئینات خودرو هستیم این مجتمع نیز به عنوان مجتمع کامل عرضه و خدمات این صنف ساخته شده است. اجرای مهندسی ارزش و بازنگری در خلال انجام پروژه یکی از ویژگی های بارز مجتمع دیاکو می باشد که در طی ساخت این مجتمع شرایطی فراهم شد تا با توجه به تحولاتی که در اقتصاد کشور و استان و رقباتی که وارد بازار کار شده اند، بازنگری با



هدف انطباق طرح با بازار در این مجتمع صورت پذیرد. که ساخت این پروژه از ابتدا با همین روند آغاز شد و طی این سال ها نیز مطابق با شرایط روز بازار پیش رفت.

حضور برندهای معتبر لوازم یدکی کشور گواه بر ماجراست.



مشخصات کلی مجتمع دیاکو :

مساحت زمین طرح: بیش از ۲۵۰۰ متر مربع

زیربنا: ۱۰۰۰۰ مترمربع

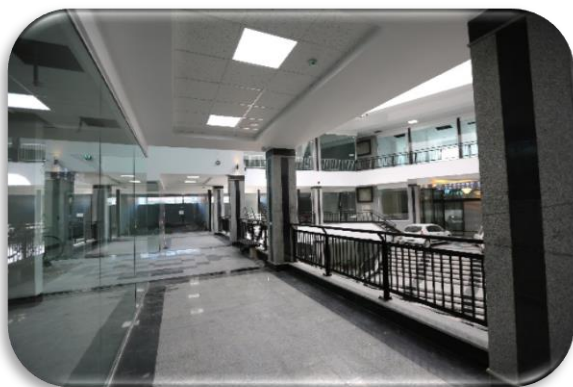
تعداد طبقات: ۵ طبقه

بنای مفید فروشگاه ها: ۳۷۲۵ متر مربع

انبار عمومی: ۲۵۰ متر مربع

تعداد توقفگاه (پارکینگ): ۱۰۰ دستگاه خودرو

تصویر از نمای کلی دیاکو

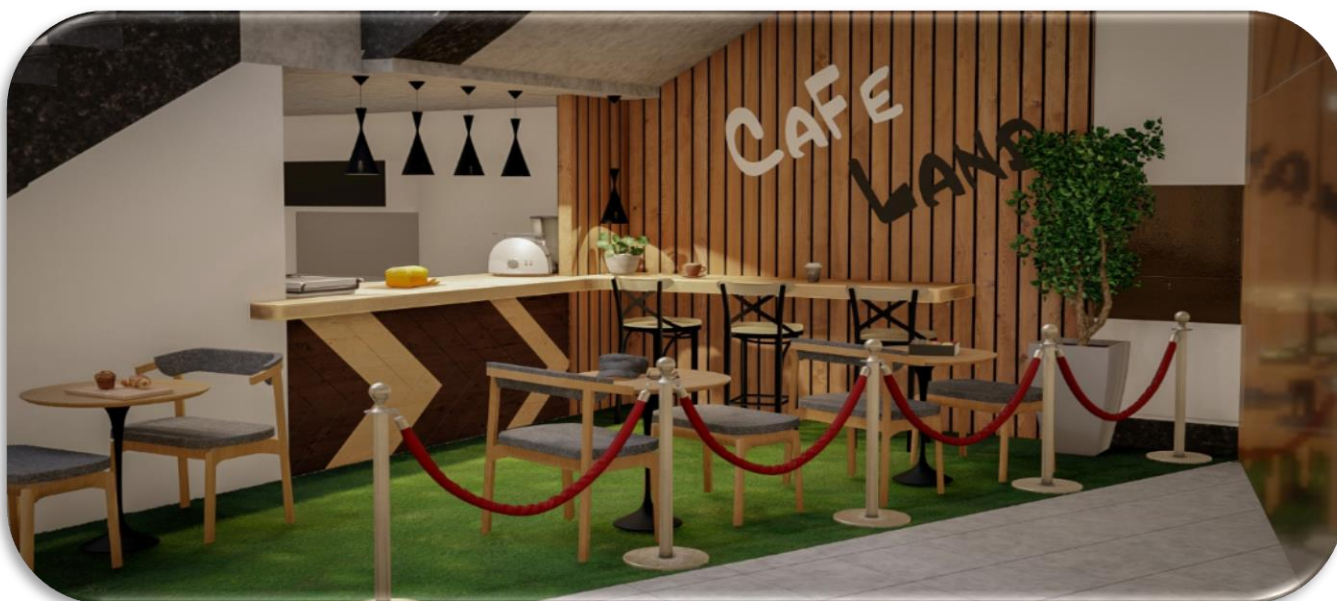


تصویر از فروشگاه های فعال دیاکو





تصویر صبحانه خوری (کافی لند) دیاکو



کافی لند دیاکو با ارائه خدمات کافه ای و آبدارخانه ای با منو صبحانه ، نهار، عصرانه و نوشیدنی های سرد و گرم در ارائه بهتر خدمات به کسبه فعال در مجتمع و نیز منطقه تجاری اسدآبادی قزوین در کنار رستوران و بام سبز مجلل بام لند دیاکو سبب جلب رضایت بیشتر فروشندگان و مشتریان حاضر در داخل و خارج از مجتمع گشته است .

تصویر رستوران و بام سبز (بام لند) دیاکو





رستوران و بام سبز بام لند دیاکو با ۵۵۰ متر مربع فضای رستورانی سرپوشیده و ۱۶۰۰ مترمربع فضای بام سبز آلاچیق بندی شده (بصورت سنتی و چهارفصل) با منو غذایی ایرانی و فرنگی به همراه سرآشپز بین المللی توانسته فضای آرام و دلنشینی برای همشریان قزوینی و مسافران فراهم نماید .

امکانات و تجهیزات متمایز مجتمع

بارانداز کالا و آسانسور بار قدرتمند به همراه محل نگهداری بار موقت در تمام طبقات

دارای دو دستگاه آسانسور نفربر برای تمام طبقات

دارای چهار دستگاه پله برقی مطابق فن آوری روز دنیا

دارای سامانه سرمایشی و گرمایشی GHP با مصرف گاز شهری و با هزینه ماهانه بسیار اندک که برای اولین بار در مجتمع دیاکو به کار گرفته شده و نقش به سزایی در حفظ انرژی و کاهش هزینه های کاسبان محترم دارد

دارای سیستم اعلام و اطفاء حریق مدرن

دارای سیستم دوربین مدار بسته جهت ایجاد امنیت

دارای سیستم مانیتورینگ ، پیجینگ و اینترنت مرکزی

دارای سرویس های بهداشتی مخصوص آقایان ، بانوان و معلولین در تمام طبقات

دارای آبدارخانه و ظرف شویی مجهز برای کسبه



رسته های اصلی مستقر و استقرارپذیر

- ۱- فروشگاه و نمایشگاه لوازم یدکی خودروهای سبک و سنگین
- ۲- فروشگاه و نمایشگاه تولیدکنندگان قطعات خودروهای سبک و سنگین
- ۳- فروشگاه و نمایشگاه واردکنندگان قطعات خودروهای ایرانی و خارجی
- ۴- فروشگاه و نمایشگاه تزئینات خودروهای داخلی و خارجی
- ۵- دفاتر و نمایندگی های فروش خودروهای داخلی و خارجی
- ۶- فروشگاه و نمایشگاه بزار و یراق
- ۷- فروشگاه و نمایشگاه لوازم برقی و باتری
- ۸- فروشگاه و نمایشگاه فیلتر و روغن
- ۹- فروشگاه و نمایشگاه لوازم برقی و باتری
- ۱۰- فروشگاه و نمایشگاه دوچرخه و موتورسیکلت
- ۱۱- فروشگاه پوشاک و البسه کار
- ۱۲- دفاتر اجاره و فروش سایر ماشین آلات
- ۱۳- دفاتر فروش ماشین آلات کشاورزی
- ۱۴- هایپر لوازم یدکی خودرو و ابزار آلات
- ۱۵- نمایندگی فروش خودروهای برقی
- ۱۶- نمایندگی فروش دوچرخه و موتورسیکلت

رسته های مکمل مستقر و استقرارپذیر

- ۱- باجه بانک و خودپرداز
- ۲- دفاتر بیمه
- ۳- دفاتر وکالت و موسسات حقوقی
- ۴- دفاتر خدمات کامپیوتری و حسابداری
- ۵- دفاتر حمل و نقل و لجستیک ، پیک موتوری و آژانس درون شهری و برون شهری
- ۶- دفاتر مشاور تبلیغاتی
- ۷- خدمات پستی، ارتباطی و پلیس +۱۰
- ۸- و سایر صنوف مرتبط

چرخه پروژه سرمایه گذاری در دیاکو

توسعه یک پروژه سرمایه گذاری از مرحله ایده اولیه تا اجرا می تواند در قالب یک چرخه که شامل ۳ مرحله مجزا : (۱) قبل از سرمایه گذاری (۲) سرمایه گذاری (۳) عملیاتی نشان دهد .



تمامی مراحل این چرخه مهم هستند اما تجزیه تحلیل دقیق پیش از سرمایه گذاری از اهمیت ویژه ای برخوردار است . حضور تیم های متخصص در بخش های بازاریابی ، فنی ، مالی و اقتصادی و تجزیه و تحلیل آنها در مطالعات امکان سنجی سبب موفقیت پروژه دیاکو گشته است.

مهمترین معیارهای سرمایه گذاری در دیاکو

- حجم و اندازه پروژه
- قابلیت های طراحی
- توجیه اقتصادی
- موقعیت قرارگیری پروژه

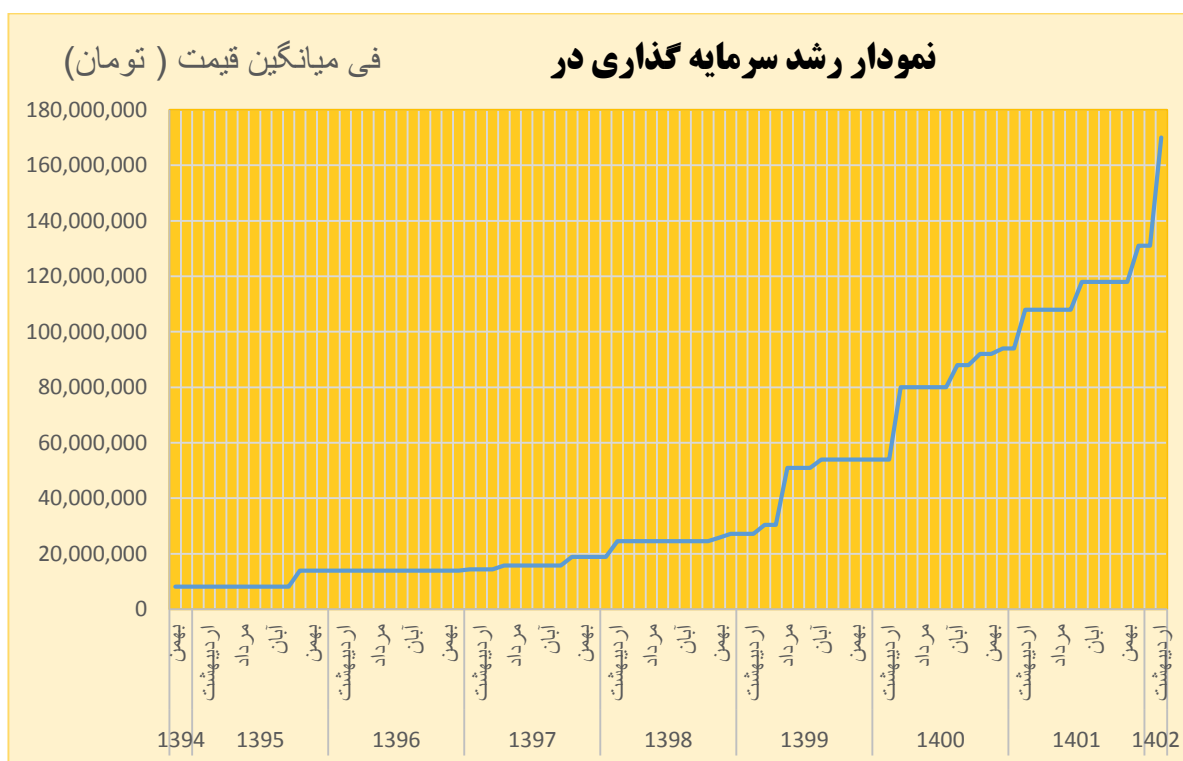
فرصت ها و تهدیدهای سرمایه گذاری در مجتمع تجاری

پیش بینی بالا رفتن نرخ ارز با افزایش ارزش جهانی دلار ، حجم بالای پروژه های نیمه تمام ، قوانین جدید مالیاتی و سیاست کنترل نقدینگی دولت و سایر تهدیدات حاکم منجر به کاهش جذابیت بازار ساخت و ساز مسکونی و عدم افزایش چشمگیر قیمت به جهت به سقف رسیدن قیمت واحدهای مسکونی شده است . در مقابل فرصت هایی از جمله پیش بینی افزایش رشد اقتصادی و افزایش تقاضای واحدهای غیر مسکونی ، امکان تنوع بخشی به روش های تامین مالی ساخت و ساز (نظیر صندوق های زمین و مسکن) و امکان توسعه تجارت خارجی ایران پس از رفع تحریم ها و حضور مشتریان خارجی موجبات تحقق نشانه هایی از حوزه های جذاب این صنعت را پدید آورده است.

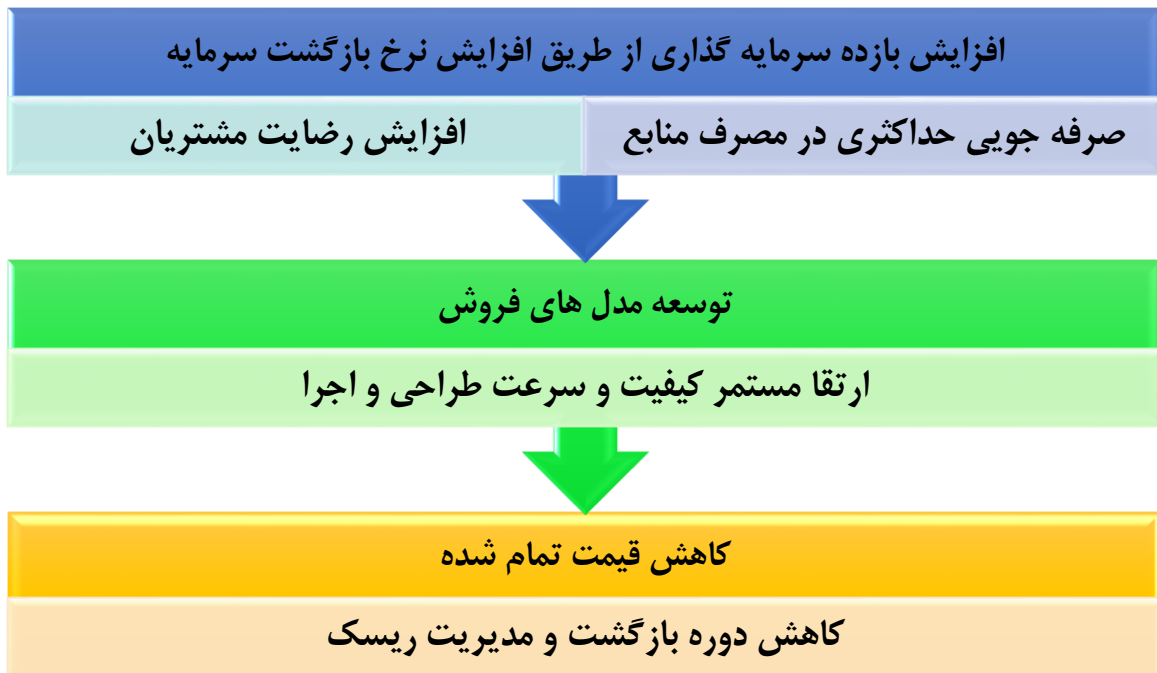
ارزش افزوده ایجاد شده در مجتمع دیاکو

مجتمع دیاکو که از سال ۹۴ سیاست گذاری فروش واحدهای خود را برنامه ریزی نمود . از ابتدای پروژه برنامه ریزی های خود را به گونه ای تدوین نمود که بخشی از مالکیت پروژه در اختیار خودش باقی بماند تا بتواند با بهره برداری صحیح ، ارزش افزوده بیشتری برای پروژه ایجاد نماید. از آن جهت رستوران و بام سبز با فضای حدود ۲۰۰۰ متر و پارکینگ با ظرفیت پارک ۷۲ خودرو و حدود ۲۰ باب مغازه در اختیار مالک مجموعه قرار گرفته که واگذار ننموده است.

نمودار زیر ارزش افزوده ایجاد شده برای خریداران واحدهای مجتمع تجاری دیاکو از انتهای سال ۹۴ تا ابتدای سال ۱۴۰۲ را نشان می دهد.



از جمله اهدافی که در پیشنهاد سرمایه گذاری دیاکو مدنظر قرار گرفته است عبارت اند از :



به باور مدیران دیاکو ، سرمایه گذاری موفق ، مستلزم آشنایی کامل و جامع سرمایه گذار با تمامی مراحل آن است. به عنوان مثال ، مرحله مطالعات بازار که نقش بسیار مهم و اثر گذار در تعریف و موفقیت یا شکست پروژه دارد در مجتمع تجاری دیاکو اجرایی گشته است.

در مرحله مطالعات بازار مجتمع تجاری دیاکو حجم و کشش تقاضا ، بررسی رقبا ، مکان یابی ، اندازه پروژه ، نوع کاربری ها ، حجم سرمایه گذاری و تهدیدها و فرصت هایی که برای پروژه وجود دارد به دقت مورد مطالعه و بررسی قرار گرفته و براساس نتایج این مطالعات ، مدل های تامین مالی مورد استفاده در پروژه تعریف شده است . چرا که معمولا پروژه های ساختمانی از مرحله طراحی به بعد ، ظرفیت جذب سرمایه پیدا می کند .

طبق نمودار فوق رشد ۲۲ برابری میانگین قیمت واحدهای تجاری مجتمع دیاکواز انتهای سال ۹۴ تا ابتدای سال ۱۴۰۲ خود گواهیست بر موفقیت مجتمع تجاری دیاکو در عرصه فروش و بهره برداری.

پیشنهاد سرمایه گذاری در دیاکو

باتوجه به نظر کارشناسان رشد قیمتی واحدهای مسکونی به حداکثر خود رسیده است و روز به روز شاهد کاهش تقاضا در این حوزه می باشیم در حالیکه واحدهی تجاری هنوز هم راستا با رشد نرخ ارز جهشی نداشته اند بنابراین یکی از حوزه های جذاب در سرمایه گذاری که می تواند رشد سرمایه گذاری سرمایه گذار را تضمین کند خرید واحدهای تجاری می باشد. اما سوال اینجاست که آیا خرید هر واحد تجاری را توصیه می کنید ؟

براستی واحدهایی برای سرمایه گذاری توصیه می شوند که بورس کالا در آن مجتمع شکل گرفته باشد و مطالعات بازار موفق را از ابتدای جانمایی پروژه در کارنامه خود داشته باشند.

مجتمع تجاری دیاکو بدلیل

- ۱- آغاز به کار موفق رستوران و بام سبز دیاکو از تابستان ۹۸
- ۲- شکل گیری بورس لوازم یدکی خودرو در مجتمع
- ۳- تنها مجتمع تخصصی در سطح استان قزوین
- ۴- حضور برندهای برتر لوازم یدکی خودرو در مجتمع
- ۵- اجرای نمودن سیاست های بهره برداری از ابتدای سال ۹۸

می تواند گزینه مناسبی در حفظ و ارتقای سرمایه شما باشد.



