



آیا از طریق صندوق‌های املاک و مستغلات می‌توان صاحب خانه شد؟

است او به اندازه یک پنجم قیمت خانه را در صندوقی سرمایه‌گذاری کند. در اینجا هر قدر قیمت ملک افزایش پیدا کند سرمایه‌گذار به اندازه قیمت یک پنجم یک خانه را در آن صندوق دارد. بنابراین، این نوع صندوق‌ها عمدتاً ریسک تغییرات قیمت ملک را پوشش می‌دهند که این می‌تواند برای بسیاری از صاحبان نقدینگی خیلی مفید باشد. البته در مقررات صندوق‌های املاک و مستغلات این امکان دیده شده است که مدیر صندوق بتواند به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری خود املاکی را واگذار کند.

صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات از ابزارهای مناسب سرمایه‌گذاری به‌شمار می‌روند که در کشورهای مختلف دنیا با استقبال روبه‌رو شده‌اند و اعداد قابل توجهی در بازار سرمایه این کشورها جذب این صندوق‌ها شده‌اند. در ایران، با توجه به تجربه‌ای که در دنیا به‌دست آمد، امکان سرمایه‌گذاری در صندوق‌های املاک و مستغلات فراهم شد. کارکرد صندوق‌های سرمایه‌گذاری به این صورت است که به میزان سرمایه‌گذاری‌ای که متقاضی در صندوق‌های املاک و مستغلات انجام می‌دهد داری‌اش در مقابل تغییرات قیمت ملک حفظ می‌شود. برای مثال، ممکن

نکته

رابطه فروش متری مسکن با صندوق‌های املاک و مستغلات چیست؟

فروش متری مسکن چند سالی است که به‌عنوان راهکاری برای خانه‌دار کردن مردم به‌خصوص اقشار کم‌درآمد و دهک‌های پایین جامعه مطرح شده، اما تاکنون به نتیجه نرسیده است. طبق این طرح قرار است افراد بتوانند به‌صورت متری و براساس بودجه و سرمایه خود، مسکن تهیه کنند. اخیراً، عبدالملطهر محمدخانی، سخنگوی شهرداری تهران، از آمادگی شهرداری تهران برای فروش متری مسکن در بازار سرمایه خبر داده و اعلام کرده منتظر دریافت مجوزهای لازم از بازار سرمایه هستیم.

فروش متری مسکن در واقع یک اصطلاح است که برای اوراق سلف مسکن به‌کار برده می‌شود. اوراق سلف مسکن یک نوع اوراق بهادار است که در بورس عرضه می‌شود؛ به این معنا که خریداران این اوراق می‌توانند در طول یک دوره زمانی متر به متر یک واحد مسکونی را خریداری کنند. علیرضا ناصرپور، نایب‌رئیس هیأت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار در مورد شباهت سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات با خرید و فروش متری مسکن به هم‌شهری گفت: شباهتی ندارند و کسی که عضو صندوق‌های سرمایه‌گذاری می‌شود در واقع واحدهای این صندوق‌ها را می‌خرد و ارتباطی به فروش متری مسکن ندارد.



ناصرپور ادامه داد: اگر چه در اینجا هم فرد به اندازه مقدار موجودی و سرمایه خود، سرمایه‌اش را در مقابل نوسان‌های قیمت پوشش می‌دهد، اما اینکه بگوییم برای مثال، با سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها یک متر مسکن خریده است، خیر اینگونه نیست. فرد سرمایه‌گذار به لحاظ حقوقی و قراردادی، واحدهای سرمایه‌گذاری یک صندوق را خریده است نه خود ملک را. خود ملک را صندوق خریداری کرده است، اما در فروش متری مسکن، قرار بود فرد یک متر از یک ملک مسکونی را خریداری کند که مستقیم به نام خودش باشد؛ برای همین ساختار صندوق‌های املاک و مستغلات با فروش متری مسکن متفاوت است.

چگونه با نقدینگی خرد در بازار ملک سرمایه‌گذاری کنیم؟

نایب‌رئیس هیأت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار در مورد نحوه عملکرد صندوق‌های املاک و مستغلات و همچنین صندوق‌های زمین و ساختمان توضیح می‌دهد



علیرضا ناصرپور

تفاوت صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات با صندوق‌های زمین و ساختمان چیست؟ صندوق‌های زمین و ساختمان با هدف جمع‌آوری منابع برای ساخت ساختمان با کاربری‌های مختلف ایجاد شده‌اند؛ یعنی، مدیر یا سرمایه‌گذار اصلی صندوق، داری خود را که مبلغ قابل توجهی است وارد صندوق می‌کند و علاوه بر آن، پذیره‌نویسی عمومی برای سرمایه‌گذاری در صندوق را هم انجام می‌دهد و منابعی را جذب صندوق می‌کند و با جذب آن منابع، مطابق نام‌های که در ابتدای تأسیس صندوق ارائه کرده به ساخت واحد مسکونی یا تجاری یا هر کاربری‌ای که از قبل تعیین شده، اقدام می‌کند. در نهایت، با توجه به طول دوره ساخت، پس از تکمیل واحدهای ساختمانی به فروش آنها اقدام می‌کند. در پایان کار، صندوق وارد فرایند تسویه می‌شود.

اما صندوق‌های املاک و مستغلات، صندوق‌هایی هستند که مدیر صندوق با هدف سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات و بهره‌برداری از آنها منابعی را جذب می‌کند و صندوق به سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات موجود و بهره‌برداری از آنها اقدام می‌کند؛ یعنی املاکی را خریداری می‌کند و از آنها به‌صورت اجاره و... بهره‌برداری می‌کند. به این صورت منافع ناشی از این بهره‌برداری متوجه دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق می‌شود. در نتیجه تغییر ارزشی که در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق اتفاق می‌افتد به‌طور مستقیم در سوددهی صندوق تأثیرگذار است و منافع آن عاید دارندگان یونیت‌های صندوق می‌شود.

مزایای سرمایه‌گذاری در این نوع صندوق‌ها چیست؟

صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات و زمین و ساختمان یک مدل جدید سرمایه‌گذاری را در کنار دیگر مدل‌های موجود سرمایه‌گذاری وارد بازار سرمایه کرده‌اند. به این ترتیب، اشخاصی که تمایل دارند تنوعی به حوزه سرمایه‌گذاری‌هایشان دهند، امکان سرمایه‌گذاری در بازار ملک هم برای آنها فراهم شده است. علاوه بر این، با توجه به آنکه ارقام واحدهای سرمایه‌گذاری این نوع صندوق‌ها از قابلیت جذب سرمایه با هر مبلغی برخوردار است، بنابراین هم دارندگان نقدینگی خرد، ریز و اندک و

ارزش ملک در ایران بسیار بالا رفته و خرید خانه از دسترس و توان بسیاری از افراد جامعه خارج شده است. با وجود این شرایط، همچنان برخی تمایل دارند که در بازار ملک سرمایه‌گذاری و سرمایه خود را هر چند هم اندک، در برابر شوک‌های تورمی حفظ کنند. در این شرایط، صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، زمین و ساختمان به‌عنوان ابزارهای مالی در بازار سرمایه، امکان سرمایه‌گذاری افراد مختلف را در این بازار فراهم کرده‌اند. علیرضا ناصرپور، نایب‌رئیس هیأت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار در مورد شرایط ورود به این صندوق‌ها، تفاوت صندوق‌های املاک و مستغلات با صندوق‌های زمین و ساختمان و همچنین، عواید و منافع سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها توضیح می‌دهد.

این صندوق‌ها سود دوره‌ای پرداخت می‌کنند

سود دوره‌ای هم می‌تواند در صندوق‌های املاک و مستغلات وجود داشته باشد. اگر صندوق املاک و مستغلات به اجاره واحدهای ساختمانی مسکونی یا اداری یا تجاری اقدام کند مطابق تعهداتش می‌تواند در دوره‌هایی به توزیع بازده و سود در میان سرمایه‌گذاران خود اقدام کند.

هم دارندگان مبالغ درشت می‌توانند در این نوع صندوق‌ها سرمایه‌گذاری کنند؛ یعنی دیگر کسی که می‌خواهد وارد سرمایه‌گذاری در حوزه املاک و مستغلات شود و سرمایه خود را در برابر تبعات افزایش قیمت ملک پوشش دهد، لازم نیست که به اندازه خرید یک ملک کامل منابع در اختیار داشته باشد، بلکه به اندازه همان مبلغی که در اختیار دارد می‌تواند برای خرید واحدهای سرمایه‌گذاری اقدام کند.

حداقل مبلغی که در این صندوق‌ها می‌توان سرمایه‌گذاری کرد، چقدر است؟

کارگزاری‌ها برای اینکه سامانه‌های معاملات آنلاین خود را فعال کنند حداقل رقم خریدی را برای نقل و انتقال منابع در نظر می‌گیرند و یکسری محدودیت‌هایی را هم در این زمینه قائل هستند، اما به لحاظ واحد سرمایه‌گذاری، حداقل تعداد واحد سرمایه‌گذاری در یک صندوق، یک واحد است. نرخ هر واحد هزار تومان (۱۰ هزار ریال) است. طبق مقررات، برای سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها، هر فردی می‌تواند از یک واحد سرمایه‌گذاری به بالا خرید کند. البته همانطور که گفته شد باید به محدودیت سامانه‌های معاملاتی هر کارگزاری هم دقت داشت.

آیا سرمایه‌گذاری در صندوق‌های املاک و مستغلات و زمین و ساختمان ریسک هم دارد؟

به هر حال هر نوع سرمایه‌گذاری با ریسک نوسان قیمت مواجه است؛ یعنی امکان دارد قیمت ملک با توجه به تغییراتی که مورد انتظار دارند ملک است، تغییر کند و به این صورت، قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های املاک و مستغلات هم دچار تغییر شود.

بازده صندوق‌های املاک و مستغلات از کجا نشأت می‌گیرد؟

بازده این صندوق‌ها کاملاً وابسته به تغییرات قیمت املاک در کشور است. در اینجا بازده تضمین شده‌ای وجود ندارد؛ یعنی هر صندوق به خرید ملک اقدام می‌کند و با توجه به تغییری که در آن ملک اتفاق می‌افتد، ریسک و بازده دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری هم کم و زیاد می‌شود.

پس در مورد رقم سود و میزان بازده این نوع صندوق‌ها نمی‌شود عدد و رقم تعیین کرد؟

همانطور که گفتم، سود و بازده این صندوق‌ها کاملاً به تغییرات قیمت ملک در سطح کشور وابسته است.

