



صندوق های املاک و مستغلات چگونه سود کسب می کنند؟

نکته دیگر آن است که سود دوره‌ای هم می‌تواند در صندوق های 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.

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

هلمش‌به‌لای



ترفند

تفاوت صندوق املاک با فروش متری

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.

فروش متری مسکن در واقع اصطلاحی است که برای اوراق سلف مسکن به کار 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.

صندوق های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات با خرید و فروش متری مسکن شباهتی ندارند و کسی که عضو صندوق های سرمایه‌گذاری می‌شود در واقع واحدهای این صندوق‌ها را می‌خرد و ارتباطی به فروش متری مسکن ندارد. اگر چه در اینجا هم فرد به اندازه مقدار موجودی و سرمایه خود، سرمایه‌اش را در مقابل نوسان های 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 صندوق های املاک و مستغلات با فروش متری مسکن متفاوت است.

با این حال به میزان سرمایه‌گذاری شما در صندوق های املاک و مستغلات دارایی تان در مقابل تغییرات قیمت ملک حفظ می‌شود. برای مثال، ممکن است شما به اندازه یک پنجم قیمت خانه را در صندوقی سرمایه‌گذاری کنید. در این جا هر قدر قیمت ملک افزایش پیدا کند شما به اندازه قیمت یک پنجم یک خانه را در این صندوق دارید. 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 صندوق های املاک و مستغلات این امکان هم دیده شده است که مدیر صندوق بتواند به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری خود املاکی را واگذار کند. البته این امکان شرایطی دارد که باید به آن توجه کرد.



سرمایه‌گذاری در بازار املاک با نقدینگی خرد

چگونه با پول کم از طریق بورس معامله‌گر املاک شویم؟

ارزش ملک ظرف سال‌های اخیر 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 کنند و سرمایه خود را هر چند هم اندک در برابر شوک های تورمی حفظ کنند. در این شرایط، صندوق های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات و زمین و ساختمان به‌عنوان ابزارهای مالی در بازار سرمایه، امکان سرمایه‌گذاری افراد مختلف را در این بازار فراهم کرده‌اند. در ادامه درباره شرایط سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها، تفاوت صندوق های املاک و مستغلات با صندوق های زمین و ساختمان و همچنین عواید و منافع سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها توضیح می‌دهیم.

مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق های املاک بورسی

است بنابراین هم دارندگان نقدینگی خرد، ریز و اندک و 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 مبلغ لازم برای سرمایه‌گذاری در صندوق های املاک بورسی

است. نرخ هر واحد یا یونیت صندوق 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.

صندوق های 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 سرمایه‌گذاری هایشان 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 سرمایه‌ها با هر مبلغی برخوردار

تفاوت صندوق های املاک و مستغلات با صندوق های زمین و ساختمان

صندوق های زمین و ساختمان با هدف جمع‌آوری منابع برای ساخت ساختمان با کاربری‌های مختلف ایجاد شده‌اند؛ یعنی مدیر یا سرمایه‌گذار اصلی صندوق، دارایی 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 تاسیس 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 صندوق های املاک و مستغلات، صندوق‌هایی هستند که مدیر صندوق با هدف سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات و بهره‌برداری از آنها 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 غیره، 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.

