

در واکنش به راه‌اندازی نخستین صندوق املاک و مستغلات مطرح شد؛

## با پول خرد در املاک سرمایه‌گذاری کنید!

احسان مرادی گفت: صندوق املاک و مستغلات بورسی بر روی املاک ساخته شده سرمایه‌گذاری می‌کند و با بازسازی و فروش، تغییر کاربری املاک یا اجاره دادن این املاک و... می‌تواند دارندگان یونیت‌ها را در بازده این گونه سرمایه‌گذاری سهیم نمایند.

به گزارش خبرنگاران گروه بورس، بانک و بیمه گزارش خبر، پس از صدور موافقت اصولی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات (REIT) توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، اولین صندوق با موضوع مذکور در هفته جاری نزد اداره ثبت شرکت‌ها به ثبت رسید. یکی از تمایزهای این نوع سرمایه‌گذاری با صندوق زمین و ساختمان این است که صندوق‌های ریت، بر روی ملک ساخته شده و در حال بهره‌برداری تاسیس می‌شود و سرمایه‌گذاران، علاوه بر بهره‌مندی از فرصت افزایش قیمت ملک، می‌توانند از جریان درآمدی ناشی از اجاره املاک موجود در صندوق نیز بهره‌مند شوند. اولین صندوق احتمالاً ظرف دو هفته آینده در فرابورس پذیره‌نویسی خواهد شد.

احسان مرادی مدیرعامل شرکت تامین سرمایه کاردان در گفت‌وگو با پایگاه خبری بازار سرمایه (سنا)، در این خصوص بیان کرد: در حوزه سرمایه‌گذاری بر روی املاک و مستغلات دو نوع صندوق (صندوق زمین و ساختمان و صندوق املاک و مستغلات) وجود دارد. صندوق‌های زمین و ساختمان با جذب منابع مردم، اقدام به ساخت بر روی زمین‌های دارای پروانه ساختمانی و فروش واحدهای احداث شده می‌کنند. مشکل صندوق‌های زمین و ساختمان این است که در زمان اتمام پروژه ساختمانی ممکن است فروش واحدها ساخته شده زمان‌بر باشد و بازده موثر مشارکت‌کنندگان را کاهش دهد. همین نقطه ضعف، راه‌اندازی صندوق‌های املاک و مستغلات را ضروری می‌کند.

وی اضافه کرد: صندوق املاک و مستغلات بورسی بر روی املاک ساخته شده سرمایه‌گذاری می‌کند و با بازسازی و فروش، تغییر کاربری املاک یا اجاره دادن این املاک و... می‌تواند دارندگان یونیت‌ها را در بازده این گونه سرمایه‌گذاری سهیم نمایند.

کارشناس بازار سرمایه ادامه داد: در بازارهای مالی تلاش می‌شود برای تمامی سلیق، ابزارسازی صورت بگیرد و صندوق‌های املاک و مستغلات برای اشخاصی که تمایل به سرمایه‌گذاری در بازار املاک دارند، ابزار بسیار مناسبی خواهد بود. طبیعتاً هرچه تنوع ابزارهای بازار سرمایه افزایش یابد، سرمایه‌گذاران بیشتری را هم می‌توان در این بازار جذب کرد.

مرادی در پاسخ به این سوال که "آیا راه‌اندازی صندوق‌های املاک و مستغلات، می‌تواند ابزاری برای واگذاری املاک مازاد بانک‌ها نیز باشد یا نه؟" گفت: حتماً بانک‌ها هم امکان عرضه املاک مازاد را از طریق صندوق‌های املاک و مستغلات خواهند داشت. اما باید در نظر داشت که قیمت کارشناسی املاک با قیمت معاملاتی متفاوت است و ممکن است در فرآیند قیمت‌گذاری املاک، ریسکی متوجه عرضه‌کنندگان املاک یا خریداران یونیت‌ها شود (البته که سازمان بورس و اوراق بهادار روی قیمت‌گذاری املاک نظارت دارد تا هم منافع عرضه‌کنندگان و هم منافع خریداران یونیت‌ها حفظ شود). وی افزود: صندوق‌های املاک و مستغلات می‌توانند از نوع صندوق‌های ETF یا از نوع صندوق‌های صدور و ابطالی باشند که شخصاً معتقدم با توجه به ماهیت پرتفوی این صندوق‌ها، نوع صدور و ابطالی روش مناسب‌تری خواهد بود. چرا که نوسان ارزش NAV این صندوق‌ها در کوتاه مدت، احتمالاً زیاد نخواهد بود. البته که این صندوق‌ها دارای بازارگردان بوده و ریسک نقدشوندگی نخواهند داشت.

مرادی در خاتمه تصریح کرد: امکان اجاره پرتفوی املاک صندوق‌ها و پرداخت سهم اجاره بها به دارندگان یونیت‌ها بصورت دوره‌ای نیز وجود دارد و هم می‌توان اجاره بها را صرف سرمایه‌گذاری‌های دیگر کرد. به هر حال صندوق‌های املاک و مستغلات، ابزار جدیدی در بازار سرمایه ما هستند و قطعاً در ماه‌های آینده با تاسیس صندوق‌های بیشتر از این نوع، می‌توان به انتظارات سرمایه‌گذاران با سلیق مختلف پاسخ داد.

منبع: پایگاه خبری بازار سرمایه ایران (سنا)