



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات (REIT)

شرکت سپدگردان آگاه

۱. صندوق املاک و مستغلات و تجربه جهانی

صندوق‌های املاک و مستغلات (Real Estate Investment Trust) که به اختصار REIT نامیده می‌شوند، از ابزارهای سرمایه‌گذاری محبوب و کارآمدی هستند که در کشورهای گوناگون اعم از آمریکا و انگلیس و حتی هند و سنگاپور با اقبال زیادی رو به رو شده‌اند. این ابزار به تازگی در ایران نیز معرفی شده است و انتظار می‌رود با توجه به ظرفیت‌های بالقوه خود بتواند جایگاه خوبی میان سایر ابزارهای بازار سرمایه پیدا کند.

این صندوق‌ها که بر اساس الگوی صندوق‌های سرمایه‌گذاری طراحی شده‌اند با تجمیع و متمرکزسازی سرمایه افراد در بازار املاک آنها را قادر می‌سازند تا با حداقل سرمایه و بدون درگیری در فرآیندها و پیچیدگی‌های ورود به بازار املاک و مستغلات از سود سرمایه‌گذاری در این بازار بهره‌مند شوند. REITها با خریداری و سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مبتنی بر املاک، علاوه بر بهره‌مندی از افزایش قیمت ملک در گذر زمان، از محل اجاره این املاک نیز به کسب درآمد می‌پردازند.

شفافیت و سهولت سرمایه‌گذاری در REITها می‌تواند برای هر دو گروه فعالین در بازار سرمایه و سرمایه‌گذاران خارج از این بازار از جذابیت بالایی برخوردار باشد:

۱. فعالان در بازار سرمایه

- سرمایه‌گذاری پایدار و باثبات (کم‌ریسک)
- ایجاد تنوع در پورتفوی سرمایه‌گذاری به واسطه همبستگی پایین با سایر گروه‌های دارایی‌ها

۲. فعالان خارج بازار سرمایه

- محافظت از سرمایه در برابر تورم
- امکان سرمایه‌گذاری در حوزه املاک با سرمایه اندک و بدون درگیر شدن با امور اجرایی و عملیاتی

این صندوق‌ها در ایران مجوز فعالیت خود را از سازمان بورس و اوراق بهادار دریافت می‌کنند و طی دوران فعالیت خود نیز تحت نظارت مستمر این سازمان قرار دارند. REITها برای انتخاب دارایی‌های سبد سرمایه‌گذاری خود ملزم به رعایت ضوابط اعلام شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار می‌باشند.

املاک منتخب برای صندوق املاک و مستغلات باید دارای ویژگی‌های زیر باشند:

- در ایران واقع شده باشند.
- دارای سند رسمی مالکیت باشند.
- گواهی پایان کار معتبر داشته باشند.
- دارای کاربری مشخص باشد.
- قابل انتقال به غیر باشد.
- در رهن یا وثیقه نباشد.

همچنین این املاک می‌توانند کاربری‌های متعددی اعم از کاربری مسکونی، اداری، تجاری، ورزشی، صنعتی و درمانی داشته باشند.



حوزه‌های فعالیت:

ادرای و تجاری، صنعتی، مسکونی،
هتلداری، مراکز درمانی و ...



ارزش بازار صندوق‌های
لیست شده در بورس
آمریکا:
۲ هزار میلیارد دلار
تا ژوئن سال ۲۰۲۴



فعال در بیش از
۴۰ کشور



شروع فعالیت REITها
در جهان:
سال ۱۹۶۰



۹۴۰
صندوق فعال

صندوق‌های املاک و مستغلات
در سال ۱۹۶۰ با هدف کسب
بازدهی از حوزه املاک و
مستغلات شروع به فعالیت
کردند تا افراد از مزایای
سرمایه‌گذاری در بازار املاک و
مستغلات بهره‌مند شوند.

مجموعاً ۹۴۰ صندوق املاک و
مستغلات به ارزش حدودی ۲
هزار میلیارد دلار (تا ژوئن سال
۲۰۲۴) در بورس آمریکا پذیرفته
شده است.

طی ۳۰ سال گذشته تعداد
صندوق‌های پذیرفته شده در
بورس پیشرفت چشمگیری
داشته است؛ تعداد این
صندوق‌ها از ۱۲۰ صندوق در ۲
کشور به ۹۴۰ صندوق در بیش از
۴۰ کشور رسیده است.



سبگردان آگاه

مزایای REITها

با بررسی عملکرد REITها از گذشته تا کنون می‌توان گفت که این صندوق‌ها سودآوری بالا و پایداری داشته‌اند و در درازمدت باعث افزایش ارزش سرمایه‌ی اولیه شده‌اند. از آنجایی که REITها همبستگی بسیار اندکی با سایر ابزارهای سرمایه‌گذاری دارند، گزینه‌ی بسیار خوبی برای ایجاد تنوع در سبد یا پرتفوی سرمایه‌گذاری تلقی می‌شوند و از این رو بسیار کم‌ریسک و در عین حال پربازده هستند. برخی از بارزترین ویژگی‌های این صندوق‌ها برای جذب سرمایه‌گذاران عبارتند از:

ایجاد تنوع در پرتفوی سرمایه‌گذاری

زمانی که سایر دارایی‌های سرمایه‌گذاری دچار نوسان شده و وضعیت مناسبی ندارند، وجود یک صندوق REIT در پرتفوی سرمایه‌گذاری یک مزیت تلقی می‌شود، زیرا این صندوق‌ها همبستگی بسیار اندکی با سایر گروه‌های دارایی‌ها دارند.

شفافیت

این صندوق‌ها تابع قوانین سازمان بورس و اوراق بهادار هستند و ملزم به ارائه‌ی گزارشات منظم ماهانه، سه‌ماهه، شش‌ماهه و سالانه به سازمان و سرمایه‌گذاران هستند.

بازدهی بالا و ریسک پایین

این صندوق‌ها به واسطه کم‌نوسان بودن و همبستگی کم با سایر گروه‌های دارایی‌ها ابزاری مناسب برای تنوع‌بخشی در پرتفوی دارایی‌ها هستند و گزینه‌ای جذاب برای سرمایه‌گذاری با بازدهی مطلوب و ریسک پایین تلقی می‌شوند.

درآمد منظم و پایدار – کم‌نوسان

از آنجایی که درآمد این صندوق‌ها از جمع‌آوری اجاره‌بهای املاک تحت تملک آنها به دست می‌آید، REITها منبع درآمد منظم، پایدار و تقریباً کم‌نوسانی را برای سرمایه‌گذاران ایجاد می‌کنند.

صندوق‌های املاک و مستغلات نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت می‌رسند. این صندوق‌ها به پشتوانه‌ی قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی عمل می‌کنند و در سایه حمایت همین قوانین قادر به بهره‌گیری از ظرفیت‌های بالقوه این بازار خواهند بود:

آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴)

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ماده (۲) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید

- این صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت می‌رسد.
- مجوز فعالیت خود را از سازمان بورس و اوراق بهادار دریافت می‌کند.
- تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار مشغول به کار است.

بند (۲۰) ماده (۱)

قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی

بند (هـ) ماده (۱)

قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید

بند (۱۵) ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷)

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

بستر قانونی

از آنجایی که صندوق‌های املاک و مستغلات (REITs) تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار هستند و از قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی تبعیت می‌کنند، موضوع فعالیت آنها نیز باید در چهارچوب تعریف شده‌ی زیر قرار بگیرد:

فعالیت‌های اصلی

حداقل ۷۰٪ درصد از دارایی‌های صندوق باید در دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی صندوق که عمدتاً شامل موارد ۱ و ۲ می‌شوند سرمایه‌گذاری گردد.

۱. خرید و فروش و تملک دارایی‌های غیرمنقول

۲. اجاره‌دهی دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن

۳. سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان

۴. سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های گروه انبوه‌سازی و املاک و مستغلات پذیرفته شده در بورس

فعالیت‌های فرعی

۳۰٪ درصد باقی‌مانده دارایی‌های صندوق روی موارد زیر سرمایه‌گذاری می‌شوند.

۱. سرمایه‌گذاری در اوراق رهنی

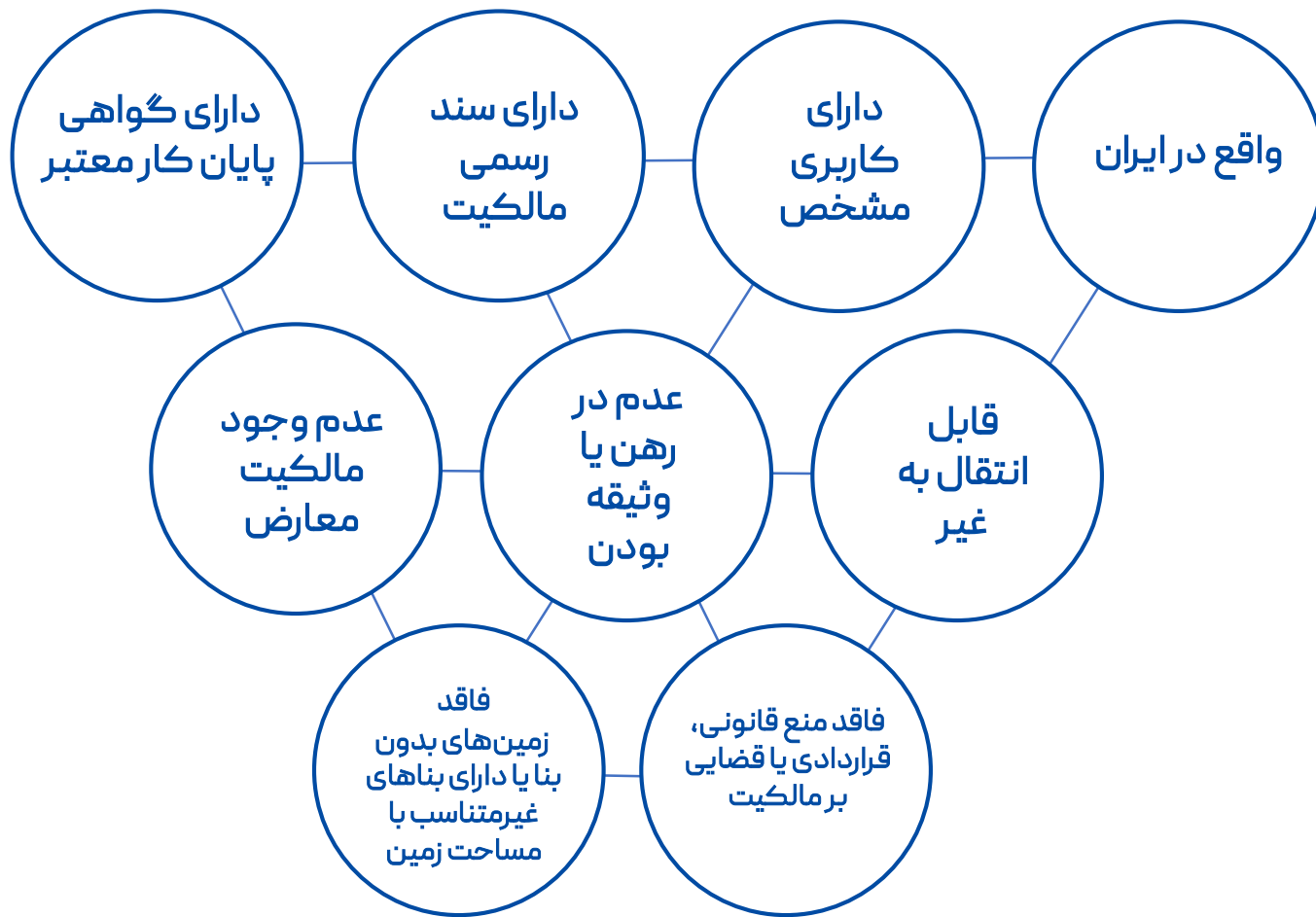
۲. سرمایه‌گذاری در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت

۳. سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی

۴. دریافت تسهیلات

موضوع فعالیت
REITها

املاک در تملک صندوق‌های املاک و مستغلات (REITs) مستلزم داشتن ویژگی‌هایی به شرح زیر هستند:



ویژگی‌های املاک
در صندوق‌های
املاک و مستغلات

REITs

سایر

نظارتی

مدیریتی / اجرایی

■ هیئت کارشناسی:

متشکل از حداقل سه عضو از کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران قوه قضاییه است که ارزش گذاری املاک در زمان های خرید / فروش / نگهداری صندوق بر عهده این هیئت می باشد.

■ بازارگردان:

شخصی- حقوقی که مسئولیت نقدشوندگی واحدهای سرمایه گذاری را به عهده دارد. بازارگردان با «تنظیم عرضه و تقاضا به نقدشوندگی و کنترل دامنه نوسانات صندوق» در محدوده معین اقدام می کند.

■ متولی (بازرس صندوق):

شخص حقوقی مورد تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار که نماینده سرمایه گذاران صندوق است. این رکن مسئول نظارت بر عملکرد سایر ارکان صندوق برای حصول اطمینان از رعایت مقررات و مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق، ارائه به موقع گزارشات ارکان صندوق (مدیر / بهره بردار / حسابرس ...) و طرح دعوی به مراجع ذیصلاح در صورت تخلف ارکان دیگر صندوق از مقررات و مفاد ثبت شده در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

■ حسابرس:

مسئول بررسی اصول و رویه های مدیر و متولی در اجرای وظایف شان و بررسی و اظهار نظر در مورد گزارشات و صورت های مالی دوره ای صندوق می باشد.

■ مدیر صندوق:

مهمترین رکن صندوق که مسئولیت تمامی امور عملیاتی و تصمیم به خرید / فروش و نگهداری دارایی های صندوق را بر عهده دارد. مدیر صندوق از بین نهادهای مالی دارای مجوزهای لازم انتخاب می شود و به صورت دوره ای گزارشاتی از دارایی ها و عملکرد صندوق را منتشر می کند.

■ مدیر بهره بردار:

شخصی- حقوقی است که طی عقد یک قرارداد مشخص با صندوق انتخاب می شود. این رکن برای بهره برداری و همچنین حفظ و نگهداری از مستغلات خریداری شده، اقدامات لازم را جهت بیمه ی مستغلات، اجاره دهی و جمع آوری اجاره بها در صندوق انجام می دهد.

ارکان صندوق های
املاک و مستغلات

بازارگردان

شخصی حقوقی که مسئولیت نقدشوندگی واحدهای سرمایه‌گذاری را به عهده دارد. بازارگردان از طریق تنظیم عرضه و تقاضا به نقدشوندگی و کنترل دامنه نوسانات صندوق در محدوده معین اقدام می‌کند.

هیئت کارشناسی

سرمایه گذاران صندوق

واحد

پول نقد

هزینه‌های خدمات

ارزش‌گذاری

نظارت به نمایندگی از صاحبین واحدهای REIT

هزینه‌های متولی

REIT صندوق املاک و مستغلات

خدمات مدیریت

هزینه‌های مدیریت

مدیر صندوق

هزینه‌های خدمات

درآمد حاصل از جمع‌آوری اجاره‌بها

مالکیت دارایی

دارایی ملکی

خدمات مدیریت ملک

مدیر بهره‌بردار

ساختار صندوق‌های املاک و مستغلات

ارزش‌گذاری املاک و مستغلات تحت مالکیت REITها توسط یک هیئت کارشناسی متشکل از حداقل سه عضو از کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران قوه قضاییه انجام می‌شود. این هیئت کارشناسی ارزیابی‌های خود را در سه موقعیت به شرح زیر ارائه می‌نماید:

در زمان خرید:

ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری در زمان خرید و تهاتر باید از طریق هیئت کارشناسی محاسبه و ارزیابی شود.



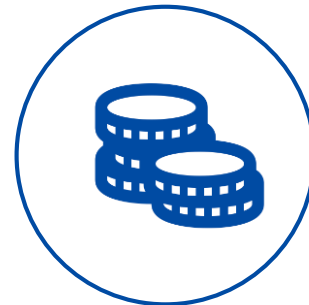
در زمان نگهداری:

تهیه گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در مقاطع زمانی **شش‌ماهه** و **سالانه** بر عهده این هیئت کارشناسی است.



در زمان فروش:

برآورد این هیئت از املاک و مستغلات در تملک صندوق، تعیین‌کننده‌ی حداقل قیمت فروش آنهاست.



املاک صندوق REIT چگونه ارزش‌گذاری می‌شوند؟

بر اساس ضوابط اعلامی توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، REITها مکلف به ارائه‌ی گزارشات دوره‌ای هستند که سبب شده تمامی اطلاعات مربوط به فعالیت‌های این صندوق‌ها با شفافیت کامل در دسترس عموم قرار یگیرند. مدیر صندوق موظف است که **هر ماه** نسبت به **افشای عمومی دارایی‌های پرتفوی صندوق** اقدام کند و اطلاعات مربوط به **هرگونه تغییر در ارقام دارایی‌های غیرمنقول این پرتفو** را نیز سریعاً در **وبسایت اختصاصی صندوق** منتشر نماید. علاوه بر آن:

خلاصه صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی تأییدشده توسط مدیر صندوق، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید؛



مشخصات املاک و مستغلات تملک شده توسط صندوق شامل کاربری، متراژ بنا و زیربنا، تعداد طبقات، ضریب اشغال، نقشه‌ها، عکس‌ها و سایر اطلاعات مربوطه؛



صورت‌های مالی صندوق در دوره‌های سه‌ماهه، شش‌ماهه، نه‌ماهه و سالانه، بلافاصله پس از تهیه و صورت‌های مالی شش‌ماهه و سالانه حسابرسی شده صندوق به همراه اظهارنظر حسابرس، بلافاصله پس از دریافت اظهارنظر حسابرس؛



اطلاعیه خرید یا فروش آن دسته از املاک و مستغلات صندوق که ارزش آنها برابر یا بیش از ۱۰ درصد ارزش دارایی‌های صندوق است؛



گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به «بهای تمام‌شده» و «ارزش روز» در پایان هر دوره شش‌ماهه حداکثر ۴۵ روز پس از پایان هر دوره؛



اطلاعیه انعقاد قراردادهای اجاره املاک و مستغلات صندوق که ارزش آنها برابر یا بیش از ۱۰ درصد درآمد ناخالص صندوق است؛



به‌روزرسانی گزارش ارزش‌گذاری تهیه‌شده توسط هیئت کارشناسی بر مبنای ارزش روز املاک و مستغلات صندوق؛



اطلاعیه خرید و فروش املاک و مستغلات یا انعقاد قرارداد اجاره با ارکان صندوق یا دارندگان بیش از ۵ درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛



گزارشات منظم و شفافیت در سرمایه‌گذاری



سیدگردان آگاه

۲. صندوق
املاک و مستغلات
خانه آگاه بانماد «کلید»



رکن اجرایی

شرکت مدیریت سرمایه دایموند

شرکت مدیریت سرمایه دایموند با هدف ارائه خدماتی نوین در راستای پاسخ به نیازهای موجود در بازار املاک و مستغلات، خدمت کارگزاری املاک و مستغلات خود را طراحی و پیاده‌سازی کرده است. مدیران و بنیان‌گذاران این شرکت بیش از یک دهه است که در زمینه مدیریت اموال و املاک و مستغلات فعال هستند.

دایموند سابقه‌ی مدیریت ده‌ها پروژه را در بازار املاک و مستغلات دارد که به طور مثال می‌توان به خرید ساختمان دفتر مرکزی برای چند هلدینگ سرمایه‌گذاری و شرکت پذیرفته شده در بازار بورس و اوراق بهادار در مناطق مختلف شهر تهران، خرید و فروش املاک مرتبط با اشخاص حقیقی و حقوقی در استان‌های مختلف، ارائه خدمات حقوقی و اداری در حوزه املاک و مستغلات به ایرانیان خارج از کشور اشاره کرد. این شرکت در حال حاضر قراردادهای جاری متعددی در حوزه املاک و مستغلات دارد که می‌توان به ارائه خدمت کارگزاری املاک و مستغلات به یکی از بانک‌های خصوصی کشور و یک مجموعه بزرگ بیمارستانی در شهر تهران و قرارداد برای زمین‌های با وسعت حدود صد هکتار در استان گیلان و ... اشاره کرد.



رکن مدیریتی

گروه مالی آگاه

این گروه نخستین بار در سال ۱۳۸۴ و با تاسیس کارگزاری آگاه به بازار سرمایه‌ی کشور قدم نهاد. آگاه شرکت‌های متعددی اعم از شرکت سبدگردان آگاه، کارگزاری آگاه و آوای آگاه (اولین شرکت مشاوره سرمایه‌گذاری) را تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار تاسیس نموده است و شرکت ویستا سامانه آسا (خدمات نرم‌افزاری) و بیمه زندگی نیز از جمله دیگر شرکت‌های گروه آگاه هستند.

این گروه مالی از سال ۱۳۸۷ فعالیت خود را در زمینه سبدگردانی و مدیریت دارایی آغاز نموده است. سبدگردان آگاه تا به اکنون صندوق‌های مختلفی چون صندوق‌های سهامی، کالایی، با درآمد ثابت، بخشی و ... با ارزشی بالغ بر ۱۲۰ هزار میلیارد ریال دارایی تحت مدیریت (پربازده‌ترین صندوق سرمایه‌گذاری کشور) تاسیس و راه‌اندازی نموده است.

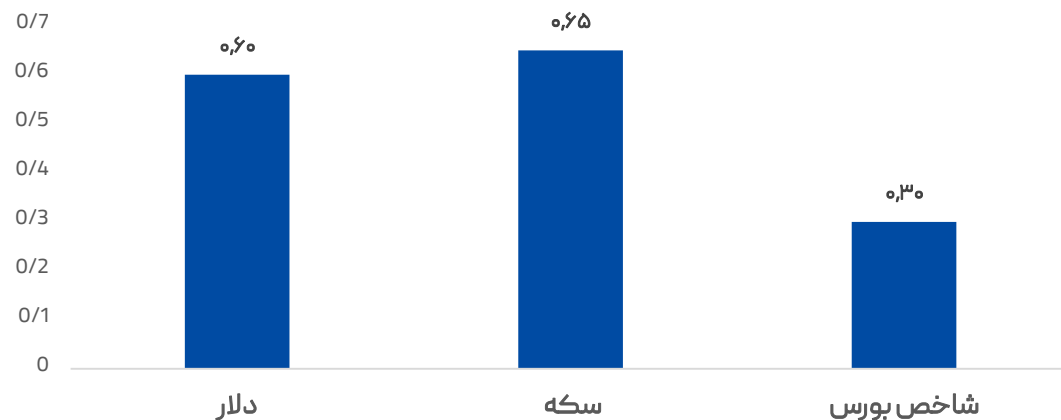
آگاه در راستای تکمیل زنجیره‌ی محصولات مدیریت دارایی خود و جذابیت صندوق‌های REIT، به تازگی صندوق املاک و مستغلات خود را راه‌اندازی نموده است. این گروه مالی دارای سابقه‌ای طولانی در زمینه‌ی مدیریت دارایی‌های کلان است و تجربه‌ای غنی در زمینه‌ی مدیریت صندوق‌های مختلف دارد.



ارکان قدرتمند مدیریتی و اجرایی

چرا کلید بخریم؟

عدم همبستگی با سایر کلاس دارایی‌ها



همبستگی مسکن با سایر کلاس‌های دارایی



تا کنون در بازار سرمایه تنها صندوق‌های درآمد ثابت بوده‌اند که بدون هرگونه همبستگی با بازار سهام می‌توانستند به متنوع‌سازی سبد سرمایه‌گذاران و کاهش ریسک سرمایه‌گذاری کمک نمایند. با توجه به ورود صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات به بازار سرمایه که برای اولین بار امکان سرمایه‌گذاری در بازار سنتی ملک را از طریق صندوق‌های سرمایه‌گذاری به عموم مردم ارائه می‌دهد، می‌توان با سرمایه‌گذاری در این ابزار مالی که همبستگی کمی با سایر دارایی‌ها به خصوص بازار سهام دارد نسبت به کاهش ریسک پرتفو و همچنین بهبود تنوع بخشی به سبد سرمایه‌گذاری کمک نمود.

همانطور که در نمودار فوق مشخص است همبستگی مسکن با دلار، سکه و شاخص بورس به ترتیب برابر با ۰.۶۰، ۰.۶۵ و ۰.۳۰ می‌باشد.

در سایر کشورها هم این روابط برقرار بوده و همبستگی تغییرات قیمت مسکن و سایر دارایی‌ها رابطه‌ای مستقیم اما کمتر از یک بوده است.

ویژگی‌های بازار ملک:

چرا کلید بخریم؟

بازدهی باثبات و ریسک پایین

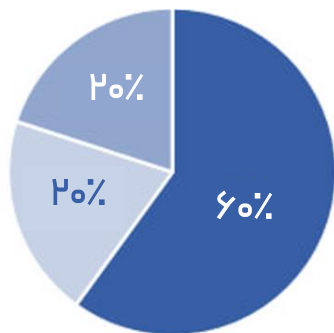
حال این سوال پیش می آید که با توجه به ضریب همبستگی کمتر بین مسکن و سایر کلاس‌های دارایی، وجود صندوق املاک و مستغلات در پرتفو چه تاثیری بر ریسک و بازده خواهد گذاشت؟

همانطور که می‌دانیم عموماً بازدهی در مسکن به نسبت سایر دارایی‌ها در ایران با ریسک کمتری همراه بوده است و با توجه بررسی‌های انجام شده هم این نتیجه حاصل شده است که هیچ‌گاه مسکن در هیچ دوره‌ای به نسبت سایر بازارها بازنده نبوده است و بازدهی کمتری نسبت به آنها نداشته...

عملاً همانطور که در ذهن عموم جامعه ایران هم این موضوع نهادینه شده است، قیمت مسکن هیچ‌گاه کاهش نیافته است و در میان مدت منجر به ایجاد ثروت شده است.

ویژگی‌های بازار ملک:

چرا کلید بخریم؟



■ مسکن ■ سهام ■ اوراق با درآمد ثابت

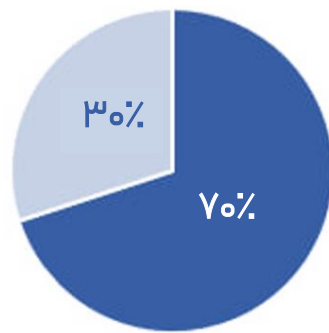
سبد شماره ۲

بازده ۳۲٪
ریسک سبد ۳۸٪

برای نشان دادن اثر حضور صندوق املاک و مستغلات در پرتفوی سرمایه‌گذاری، دو سبد سرمایه‌گذاری در بازه ۲۰ ساله از ابتدای سال ۸۱ تشکیل شده است که در سبد اول ۷۰ درصد وزن صندوق به سهام و ۳۰ درصد به سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت اختصاص داده شده است و در سبد دوم ۶۰ درصد به سهام، ۲۰ درصد به اوراق بهادار با درآمد ثابت و ۲۰ درصد به صندوق املاک و مستغلات اختصاص داده شده است (برای محاسبات مربوط به مسکن فرض شده است میزان بازدهی هر سال برابر با تغییرات قیمت شهر تهران باشد).

با توجه به این نمودارها در **بازه زمانی ۲۰ ساله** بازده سبد سرمایه‌گذاری با حضور مسکن، سالانه به طور میانگین دو درصد بالاتر از بازده سبد متشکل از سهام و صندوق درآمد ثابت می‌باشد. نکته مهم‌تر اما **کاهش ۴ درصدی ریسک پرتفوی** سرمایه‌گذاری می‌باشد که منجر به بهبود کیفیت بازده به دست آمده خواهد شد.

باید به این نکته توجه نمود که تا کنون املاک به عنوان یک دارایی با نقدشوندگی پایین بوده است و پس از شروع به کار صندوق‌های املاک و مستغلات این دارایی نقدشوندگی بالایی پیدا خواهد نمود. در برخی مواقع ممکن است قیمت واحدها در اطراف ارزش واقعی خود نوسان کند اما در بلند مدت همگام با ارزش ذاتی خود حرکت خواهد نمود.



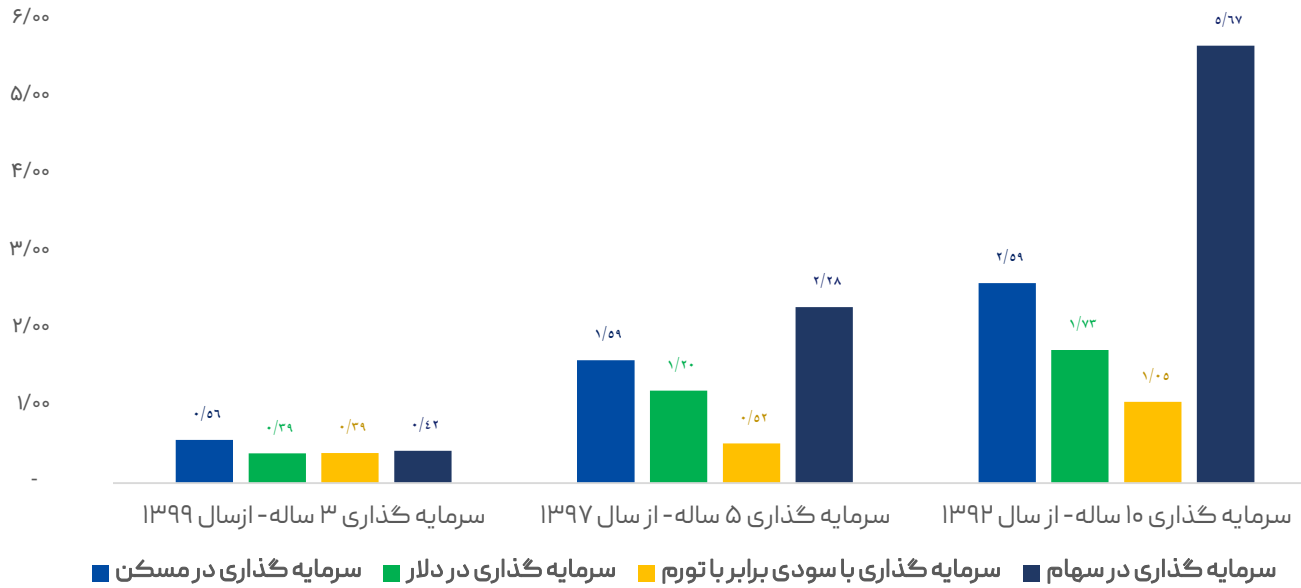
■ مسکن ■ سهام

سبد شماره ۱

بازده ۳۰٪
ریسک سبد ۴۲٪

مسکن به عنوان سپر تورمی همواره توانسته است موجب حفظ ارزش دارایی‌ها و ایجاد ثروت برای خانوار ایرانی گردد. با توجه به تغییرات قیمت هر کدام از دارایی‌ها به این موضوع پرداخته شده است که اگر در سال‌های مختلف ۱۰۰ میلیون تومان به هر دارایی اختصاص می‌یافت در انتهای سال ۱۴۰۲ ارزش دارایی‌ها چه مقدار می‌گردید (برای محاسبه از میانگین قیمت‌ها در هر سال استفاده شده است).

بازده سرمایه گذاری در سال‌های مختلف (میلیارد تومان)



نکته حائز اهمیت تحمل ریسک بیشتر در سرمایه‌گذاری در سهام می‌باشد، اما در ملک سرمایه‌گذار با ریسک چندانی مانند تصمیمات سیاست‌گذار، قوانین خلق‌الساعه و ... مواجه نبوده است. همانطور که مشاهده می‌شود در تمامی سال‌ها مسکن توانسته است تورم را پوشش دهد و تقریباً از ابتدای دهه ۹۰ همواره بیشتر از دلار رشد کرده است.

همانطور که در نمودار مشخص است اگر شخصی در سال ۱۳۹۲ و به مدت ده سال در سهام سرمایه‌گذاری می‌نمود و به اندازه شاخص کل سود می‌کرد، سرمایه ۱۰۰ میلیونی این شخص به ۵,۶۷ میلیارد تومان تبدیل می‌شد و در صورتی که در ملک سرمایه‌گذاری می‌نمود سرمایه این شخص به ۲,۵ میلیارد تومان می‌رسید.

ویژگی‌های بازار ملک:

چرا کلید بخریم؟

حجم معاملات ۵ ماه ابتدای سال جاری به طور میانگین برابر با ۳۴۰۰ واحد بوده و همچنان نشانه هایی از ایجاد رونق در بازار دیده نمی شود.

عدم تحریک تقاضا حتی با وجود افزایش سقف تسهیلات خرید مسکن به حدود ۱ میلیارد تومان برای هر زوج و عدم افزایش قدرت خرید مردم و سرمایه گذاران باعث شده تا همچنان بازار مسکن در رکود به سر برد.

با توجه به آخرین داده های بانک مرکزی تغییرات یکساله میانگین قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲ نسبت به میانگین قیمت در سال ۱۴۰۱ برابر با ۶۷٪ افزایش یابد. همچنین قیمت مسکن در مرداد ماه ۱۴۰۳ با افزایش ۸،۶٪ نسبت به اسفند ماه همراه بوده است.



با توجه به شرایط موجود و کاهش قدرت خرید به نظر می رسد نقش صندوق های املاک و مستغلات در تجمیع سرمایه های خرد بتواند به عنوان سپر تورمی مناسبی برای سرمایه گذران علاقه مند به حوزه املاک به وجود آورد.

بر اساس داده های بانک مرکزی، میانگین قیمت مسکن در تهران در سال ۱۴۰۱ برابر با ۴۵.۹ میلیون تومان و میانگین قیمت مسکن در سال ۱۴۰۲ برابر با ۷۶.۵ میلیون تومان بوده است (میانگین قیمت مسکن در اسفندماه سال ۱۴۰۲ برابر با ۸۱.۴ میلیون تومان که نسبت به اسفند سال ۱۴۰۱ بالغ بر ۲۵٪ رشد کرده است).

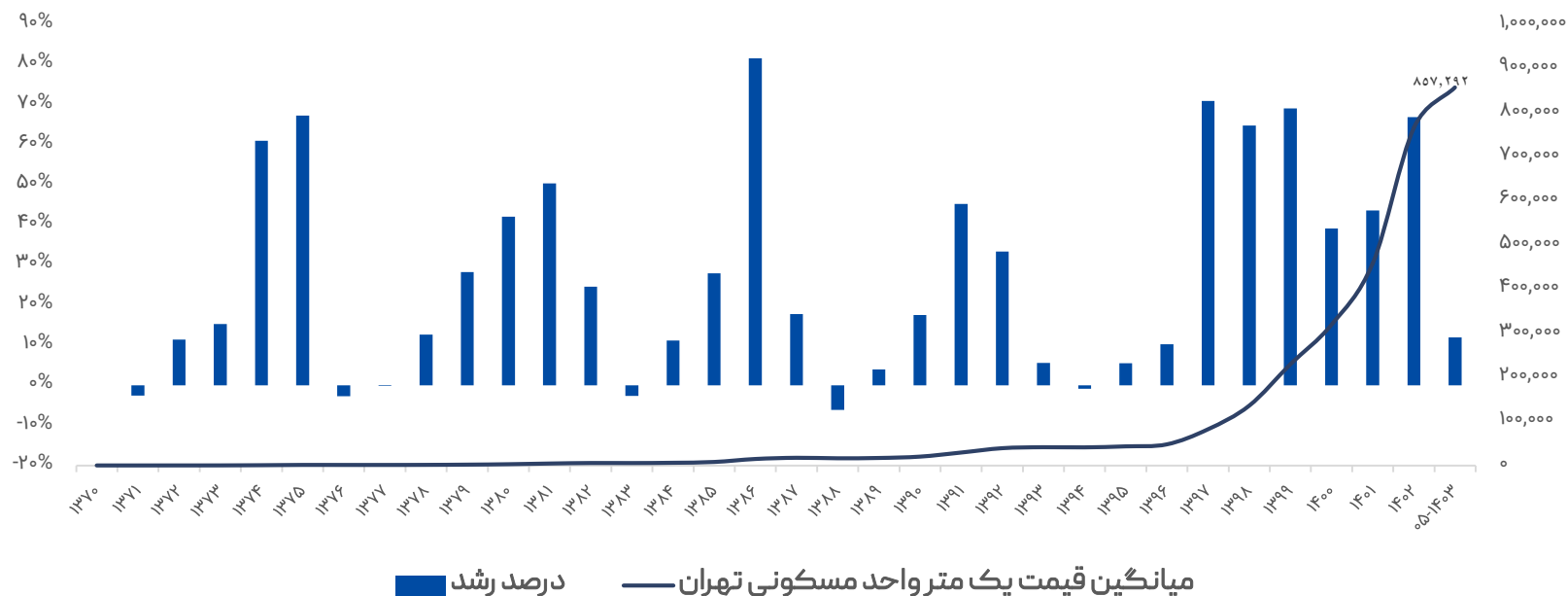
در مرداد ۱۴۰۳ قیمت هر متر مربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران با افزایش ۸.۶ درصدی نسبت به اسفند ماه برابر با ۸۸.۵ میلیون تومان گزارش گردیده است.

در حال حاضر بازار مسکن در حال تجربه دوره رکودی سنگین می باشد که تقریباً از سال ۹۸ آغاز شده است.

در شرایط فعلی و با توجه به عدم رشد تقاضا و طولانی شدن دوره فروش، برخی فروشندگان حاضر به کاهش قیمت های خود شده اند و افرادی که نیاز فوری به نقدینگی دارند حاضرند ملک خود را با تخفیف مناسبی به فروش برسانند.

وضعیت کنونی بازار ملک

چرا کلید بخریم؟



وضعیت کنونی بازار ملک

چرا کلید بخریم؟

با توجه به بررسی آخرین داده‌های منتشر شده توسط بانک مرکزی بازار مسکن در شدیدترین وضعیت رکودی خود از سال ۹۸ تا کنون قرار دارد. میانگین تعداد معاملات در شهر تهران در سال ۱۴۰۲ برابر با ۳۷۹۲ واحد و در پنج ماه ابتدایی سال ۱۴۰۳ برابر با ۳۴۰۵ واحد در هر ماه بوده است، بر همین اساس در حال حاضر سرمایه‌گذاری در بازار مسکن دارای کمترین نقدشوندگی در بین سایر دارایی‌های قابل سرمایه‌گذاری با توجه به حجم کم معاملات ماهانه می‌باشد (قیمت میانگین مسکن در شهر تهران در ۵ ماه ابتدای سال ۱۴۰۳ نسبت میانگین سال ۱۴۰۲ در حدود ۱۱ درصد رشد داشته است. نرخ رشد مرداد ماه سال ۱۴۰۳ نسبت به مرداد سال قبل حدود ۱۶ درصد بوده است).

با توجه به توضیحات ارائه شده به نظر می‌رسد **رکود بازار مسکن** تا **یک سال آینده** پایدار باشد. از دلایل دیگری که منجر به تداوم این رکود می‌شوند می‌توان به اتخاذ سیاست‌های انقباضی دولت در قبال مهار تورم و افزایش درآمدهای نفتی برای سرکوب قیمت دلار در بازه یک سال آینده اشاره کرد. با این حال **علی‌رغم استمرار کاهش قدرت خرید سرمایه‌گذاران** و در نتیجه **رکود در بازار مسکن** تا یک سال آینده، انتظار می‌رود با توجه به کاهش عرضه مسکن به دلیل محدودیت در پروانه‌های صادر شده و روند افزایشی-تورم در کشور **قیمت ملک همچنان رو به افزایش** باشد.

حال سوال اینجاست که با توجه به شرایط فعلی و رکود در این بازار چرا باید در این مقطع زمانی نسبت به خرید ملک اقدام نمود؟



همواره در بازارهای پر تنش و با نوسانات زیاد بهترین زمان خرید و نگهداری دارایی موردنظر به منظور کسب بازدهی در میان مدت، در **زمان رکود آن بازار** است؛ با توجه به ماهیت بلندمدت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن می‌توان گفت در حال حاضر با جمع‌آوری وجوه مکفی و خرید ملک‌های مناسب با قیمت کمتر از قیمت عرف منطقه می‌توان در میان مدت به **سودآوری قابل توجهی** دست پیدا کرد. به طور مثال خرید املاکی که صاحبان آن نیاز به فروش فوری ملک خود دارند و یا برخورداری از توان/مهارت بالاتر خریدار برای چانه‌زنی و مذاکره در بازاری که هیچ خریداری وجود ندارد می‌تواند به معاملاتی با سودآوری بالاتر ختم شود؛ به خصوص در رابطه با ملک‌های بزرگ و با قیمت بالا قدرت چانه‌زنی از سوی خریداری که دارای منابع موردنیاز و کافی باشد دوچندان افزایش خواهد یافت.

همچنین نکته حائز اهمیت برای صندوق املاک و مستغلات برخورداری از امکان سرمایه‌گذاری بر روی املاکی با کاربری‌های دیگری از جمله صنعتی، تجاری، اداری، رفاهی و ... نیز می‌باشد که عموماً بازده بالاتری ایجاد می‌کنند.

چشم‌انداز آینده مسکن

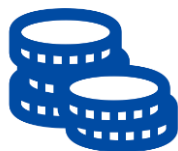
چرا کلید بخریم؟



متنوع سازی پورتفو سرمایه گذاری



رشد ارزش املاک و مستغلات



کسب سود بالا و مطمئن

صندوق کلید در کنار بهره‌مندی از ویژگی‌های جذابی که به واسطه نوع فعالیت خود از آن برخوردار است، به پشتوانه‌ی تیم خبره و کارآزموده‌ای که عهده‌دار مدیریت آن هستند، علاوه‌بر شناسایی فرصت‌های مناسب سرمایه‌گذاری در بازار املاک با **متنوع سازی پورتفوی سرمایه گذاری** خود در املاکی با مقیاس، ارزش‌ها و کاربری‌های مختلف به کسب سود بالا و مطمئن در این حوزه می‌پردازد. تیم مدیریتی این صندوق در نظر دارند تا علاوه بر کسب بازدهی از محل رشد ارزش املاک و مستغلات متنوع، همواره با شناسایی بهترین موقعیت‌های سرمایه‌گذاری و اقدامات ناشی از ایجاد ارزش افزوده سودی بالاتر از میانگین بازده رشد بازار ملک در کشور ایجاد کرده و برای افراد به صورت بهینه به خلق ثروت بپردازد.

با توجه به شرایط موجود در وهله اول صندوق قصد سرمایه‌گذاری بر روی یک ملک با کاربری اداری به منظور ایجاد جریان نقد دائمی و با ثبات را دارد و به این منظور بیشتر منابع صندوق در اولین پذیره‌نویسی سمت ملک اداری خواهد رفت. دلیل این موضوع نیز امکان انعقاد قرارداد بلند مدت با شرکت‌های معتبر و ایجاد جریان ورودی نقد به داخل صندوق به منظور پرداخت سود نقدی حاصل از منابع اجاره به صورت سالانه خواهد بود.

اما از آنجایی که صندوق **به صورت نقد** پذیره‌نویسی خواهد کرد و قصدی برای فروش املاک مازاد شرکت از طریق صندوق ندارد، قطعاً اقدام به خرید بهترین ملک موجود در شرایط سکون بازار خواهد نمود. به این منظور، آگاه اقدام به خرید املاکی خواهد کرد که از نظر موقعیت جغرافیایی، کاربری و دسترسی مطلوب باشند.

با این وجود در صورتی که موقعیتی بهتر از املاک اداری وجود داشته باشد، طبیعتاً صندوق گزینه‌های دیگری را نیز مدنظر قرار خواهد داد.

استراتژی سرمایه‌گذاری صندوق نحوه کسب بازدهی بالاتر از میانگین بازار

چگونه کلید را بنامی کنیم؟

مابقی مبالغ در اختیار صندوق به منظور حفظ ارزش دارایی‌های سرمایه‌گذاران در **املاک سهل‌المعامله** که از **نقدشوندگی آسان و سریع** برخوردار باشند سرمایه‌گذاری خواهد شد.

همچنین مدیر صندوق در صورتی که شرایط مناسبی برای بازار سرمایه متصور باشد می‌تواند تا **۵ درصد** از منابع صندوق را در سهام شرکت‌های ساختمانی نیز سرمایه‌گذاری نماید.

این صندوق در نظر دارد املاک متنوعی با کاربری‌های اداری، مسکونی، صنعتی، تجاری، خدماتی و رفاهی و غیره را در پرتفوی سرمایه‌گذاری خود بگنجانند، اما در زمان آغاز به کار تمرکز آن روی تعدادی از این کاربری‌ها خواهد بود. به مرور زمان این روند باعث تشکیل سبدی از املاک متنوع با جریان‌های نقدی دائمی و مطمئن خواهد شد و سرمایه‌گذاران قادر خواهند بود با آسودگی خیال بخشی از منابع خود را به سرمایه‌گذاری کم‌ریسکی اختصاص دهند که از بازدهی بالاتری نسبت به اوراق بهادار یا صندوق‌های با درآمد ثابت برخوردار است.



امکان سرمایه‌گذاری ۵٪
منابع صندوق در سهام
شرکت‌های ساختمانی



سرمایه‌گذاری
در املاک سهل‌المعامله و
نقدشونده



بازدهی بالاتر نسبت به
اوراق بهادار یا صندوق با
درآمد ثابت

استراتژی
سرمایه‌گذاری صندوق
نحوه کسب بازدهی بالاتر از میانگین بازار

چگونه کلید را بنامی کنیم؟

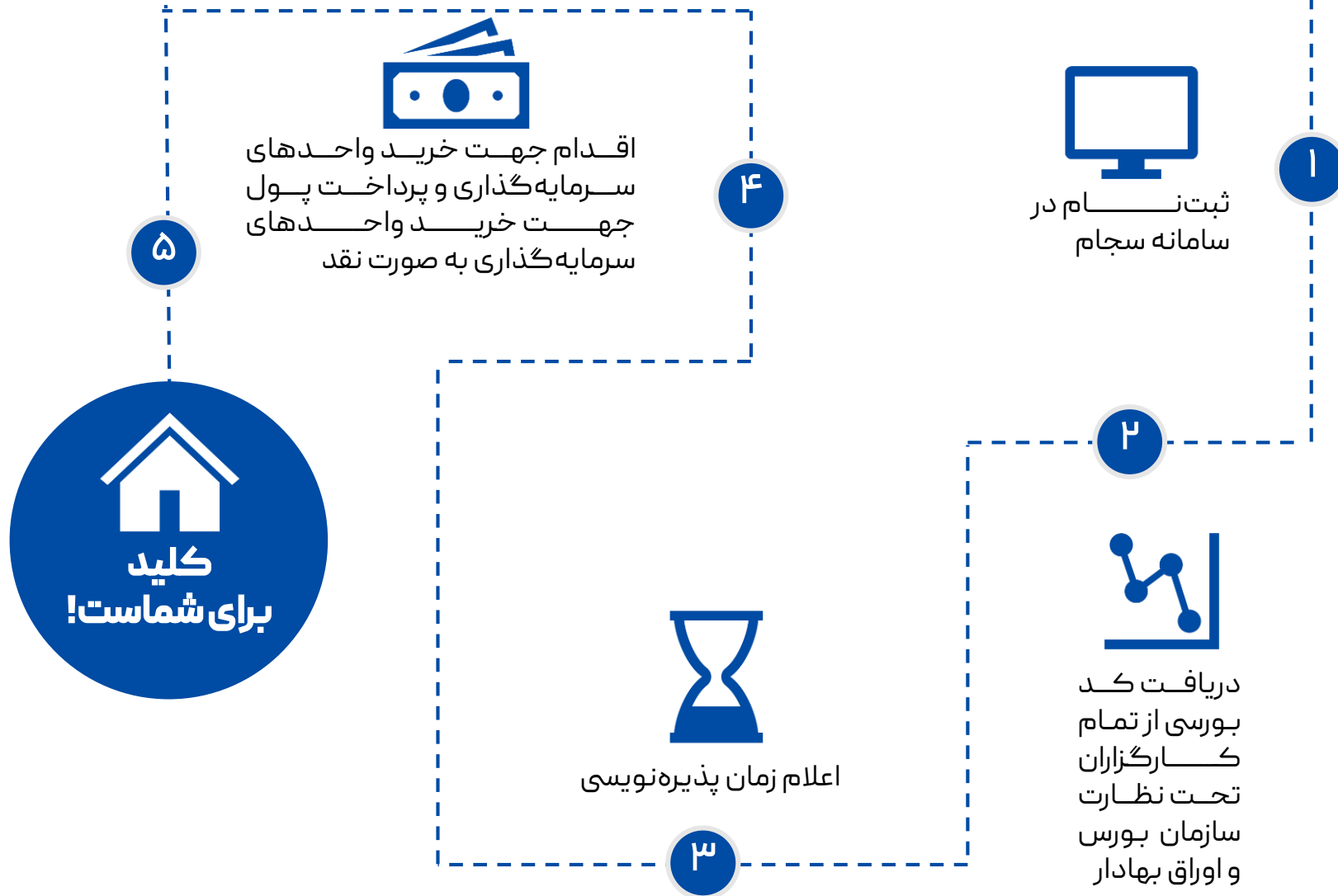
"مزایای صندوق کلید:

- امکان بهره‌مندی از سودآوری بازار ملک بدون نیاز به سرمایه کلان
- امکان پس‌انداز مستمر و به هر میزان برای سرمایه‌گذاری در املاک
- کسب بازدهی بیشتر از حوزه املاک (خرید آپارتمان در بلندمدت) به پشتوانه تیم خبره این صندوق در دو حوزه مدیریت دارایی و مدیریت بهره‌برداری
- قدرت چانه‌زنی بالا به واسطه دارایی تحت مدیریت بالاتر و خبرگی در حوزه
- تنوع بخشی به پورتفوی سرمایه‌گذاری به واسطه هم‌بستگی کم با سایر کلاس‌های دارایی
- پوشش سرمایه افراد در مقابل تورم
- سرمایه‌گذاری برای آتیه فرزندان
- سرمایه‌گذاری تحت نظارت و با قوانینی شفاف
- ارزش‌گذاری دارایی‌ها توسط هیئت کارشناسی

مزایای صندوق REIT

چرا کلید بخریم؟

چگونه کلید بخریم؟





سبذگردان آگاه