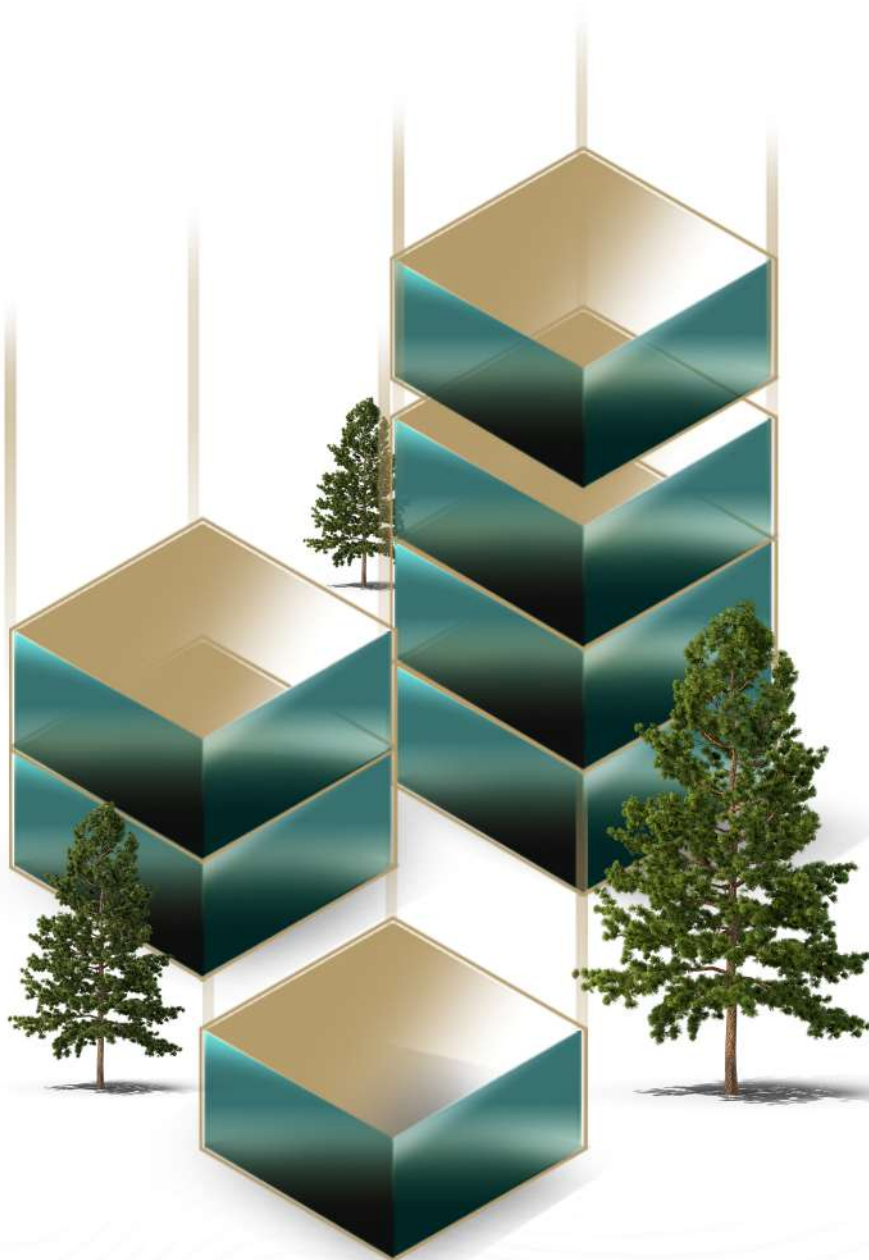


# خشت اول گر نهد بنیاد راست...

خرید متری مسکن در بورس

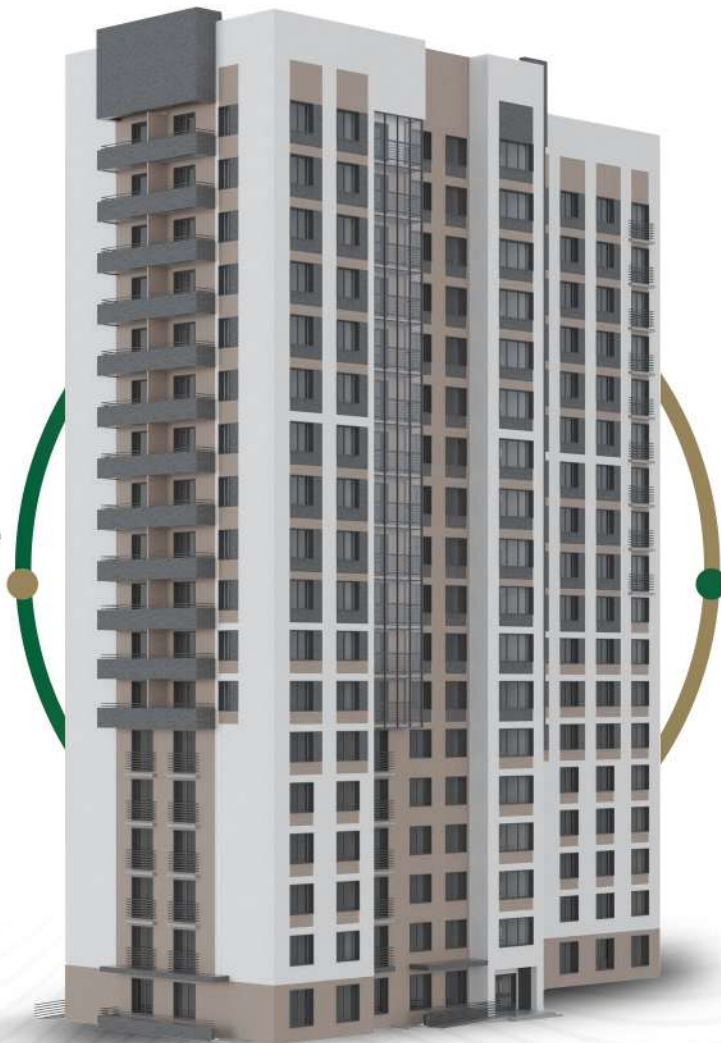


# فروش متری مسکن

در جامعه ما مسکن نیز در کنار طلا و دلار نوعی دارایی محسوب می‌شود. بنابراین سرمایه گذاری در املاک و مستغلات در شرایط تورمی کشور ما و در عین حال کم ریسک بودن آن می‌تواند به گزینه جذابی برای سرمایه گذاران مبدل شود لذا با توجه به رشدهای ادواری بازار مسکن، افراد تمایل به سرمایه‌گذاری در آن رادارند. اما نکته ای که در این نوع از سرمایه گذاری وجود دارد نیاز به وجود سرمایه کلان است که این موضوع موجب می‌شود تعدادی از سرمایه گذاران از آن دور بمانند. به این منظور و به جهت حفظ قدرت خرید خانوارها و امکان خرید تدریجی مسکن، دو طرح اصلی طی چند سال گذشته توسط دولت ارائه و پیگیری شده است:

صندوق سرمایه گذاری  
امالک و مستغلات

اوراق  
موازی سلف اسلامی





# صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات ابزاری است که امکان خرید متري ساختمان‌های آماده و در حال بهره‌برداری را فراهم می‌کند. این صندوق‌ها با خرید املاک، اجاره آن‌ها و تقسیم عواید ناشی از اجاره به دارندگان واحد، به کسب سود در بازار مسکن می‌پردازند و بازدهی تقریباً مشابهی با بازدهی بازار مسکن دارند. این صندوق‌ها به افراد کمک می‌کنند تا بتوانند واحدهای کوچکی از صندوق را خریداری کرده و به جای خرید یک ملک به صورت مستقل، به صورت مشارکتی در بخش املاک فعالیت کنند و سود دریافت کنند.

در تاریخ ۲۶ مهر ۱۴۰۱، با اهتمام و همکاری سازمان بورس و اوراق بهادار در بررسی کارشناسی و تصویب مقررات و متعاقباً صدور موافقت اصولی، نخستین صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کشور با نام «صندوق املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن» با نماد «ارزش مسکن» تأسیس و پذیره‌نویسی آن با موفقیت پایان یافت. عرضه‌کننده صندوق ارزش مسکن، صندوق بازنشستگی کشوری است و املاک و مستغلات منتقل شده به این صندوق ملک اداری واقع در خیابان ملاصدراي تهران با عرصه ۳۶۰ و عیان ۱۸۱ متر و ارزش کارشناسی برآوردی ۱۵۰۰ میلیارد ریال است.

«صندوق ارزش مسکن» یک صندوق سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF) است و سرمایه‌گذاری در صندوق ارزش مسکن دقیقاً مشابه با سایر صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله است؛ بنابراین متقاضیان باید ابتدا نسبت به ثبت نام و دریافت کد بورسی اقدام کنند. پس از دریافت کد بورسی می‌توانند با مراجعه به سامانه معاملاتی کارگزاری‌ها و جستجوی نماد «ارزش مسکن» واحدهای این صندوق را خریداری کنند. خرید و فروش واحدهای صندوق ارزش مسکن نیز مانند صندوق سهامی قابل معامله دارای تسویه ۲+T است و در صورت فروش واحدها، سرمایه‌گذار می‌تواند وجه حاصل از فروش را دو روز کاری بعد برداشت کند.



# اوراق موازی سلف اسلامی

سلف قراردادی است که در آن عرضه کننده بخشی از دارایی پایه را به ازای بهای نقد به فروش می‌رساند تا در زمان تحویل به خریدار بدهند. دارایی پایه در اوراق سلف مسکن، ملک است.

طرح فروش متری مسکن با سه هدف کنترل تورم، جذب نقدینگی در جامعه، رشد تولید مسکن استطاعت پذیر و خانه دار شدن شهروندان تدوین شده است و از طریق انتشار اوراق موازی سلف اسلامی با شرایط ذیل در ماه‌های آتی عملی خواهد شد:

- این طرح در مقیاس گسترده‌ای قابل اجرا خواهد بود و معاملات آن در بستر ایمن بورس کالا انجام خواهد شد.

- قیمت پایه این طرح توسط کارشناس بورس مشخص خواهد شد.

- قیمت نهایی هر پروژه بسته به اینکه مسکن در چه نقطه‌ای از کشور قرار دارد، کیفیت و نوع ساخت آن و حتی طبقه آن در یک ساختمان متفاوت است.

- سود حداقلی برای سرمایه‌گذاران پیش‌بینی خواهد شد که حتی در شرایط رکود مسکن هم بتوان سودی برای خریداران در نظر گرفت.

سود پیش‌بینی شده متناسب با هر پروژه تعیین می‌شود اما حداقل سود آن برابر با سود بانکی خواهد بود تا افراد تشویق شوند منابع خود را به سمت مسکن بیاورند.

با توجه به آماده شدن زیرساخت‌های طرح فروش متری مسکن در سال گذشته و اخذ مصوبه شورای فقهی این طرح، موضوع در هیئت

مدیره بورس در حال پیگیری است و به محض اینکه مصوبه دستورالعمل مربوطه ابلاغ شود، شهرداری تهران جز اولین مجموعه‌هایی است

که اولین عرضه در قالب این نوع فروش را عملیاتی می‌کند.



# اوراق موازی سلف اسلامی

این طرح به صورت پروژه محور و از طریق خرید اوراق موازی سلف اسلامی اجرا خواهد شد. افراد می توانند با توجه به میزان سرمایه خود این اوراق را خریداری نمایند و تا پایان پروژه همراه آن باشند. در صورتی که اوراق خریداری شده در طول پروژه به یک واحد خانه رسیده باشد می توانند یک واحد دریافت کنند در غیر این صورت می توانند اوراق خود را به قیمت روز به بازارگردان پروژه واگذار کنند. (بازارگردان درصد خانه خریداری شده در بورس کالا را به قیمت روز از مالک خریداری می کند.) برای مثال اگر پروژه ۱۰۰۰۰ مترمربع باشد تعداد ۱۰۰۰۰ اوراق منتشر می شود. سرمایه گذاران متناسب با سرمایه خود تعداد اوراق مورد نظر خود را خریداری می کنند. اگر تا زمان تکمیل پروژه تعداد اوراق خریداری شده به اندازه مترهاژ واحدهای پروژه باشد فرد می تواند در انتهای پروژه یک واحد دریافت کند. فرض کنید سرمایه گذاری تا انتهای پروژه به اندازه ۶۰ متر اوراق خریداری کرده است اگر پروژه واحد ۶۰ متری داشته باشد می تواند به ازای اوراق خود یک واحد ۶۰ متری دریافت کند.

نکته حائز اهمیت این است که در این طرح، مبنای قیمتی واحد طبقه همکف است و سپس سایر واحدها با ضرایبی توافقی میان سازنده و سازمان بورس و اوراق بهادار تعیین می شود. با نزدیک شدن به زمان سررسید و پایان پروژه، تخصیص و تحویل واحدها آغاز می شود و مابه التفاوت قیمتی واحدها مشخص می شود.

از طرف دیگر اگر سرمایه گذاری به اندازه ۲۰ متر اوراق خریداری کرده باشد و پروژه واحد ۲۰ متری نداشته باشد، دارنده اوراق نمی تواند به اندازه ۲۰ متر خریداری شده سند مالکیت دریافت کند بلکه بازارگردان پروژه به قیمت روز اوراق سرمایه گذار را خریداری می کند و فرد می تواند عایدی خود را به صورت نقد دریافت کند و در صورت تمایل در پروژه های بعدی سرمایه گذاری کند.

پروژه هایی که در قالب طرح فروش متری مسکن در بورس کالا عرضه می شوند، پروژه هایی هستند که حداقل ۲۰ تا ۳۰ درصد آن پیش رفته باشد و همه آنها پروانه و سند داشته باشند. مدت زمان تحویل پروژه ها حداکثر ۳ سال است اما تلاش بر این است که ظرف مدت کمتری پروژه واگذار شود. سرمایه گذاران می توانند در طول ۳ سال از پروژه های مختلف خریداری کنند و درصد مالکیت خود را افزایش دهند. اولین پروژه برای این طرح در هلال احمر (نواب) با تعداد تقریبی ۲۶۰ واحد در نظر گرفته شده است که با پیشرفت حدود ۶۰ درصد در حال کار است.

# تفاوت صندوق املاک و مستغلات با اوراق موازی سلف اسلامی

## اوراق موازی سلف اسلامی

اوراق موازی سلف اسلامی بر روی پروژه‌هایی منتشر می‌شود که حداقل ۳۰ درصد آن تکمیل شده است و هدف اصلی آن خانه‌دار شدن سرمایه‌گذاران است. افراد با خرید اوراق موازی سلف اسلامی متناسب با میزان سرمایه خود می‌توانند یا از افزایش قیمت مسکن سود کسب کنند و یا اگر در پایان پروژه به اندازه متراژ واحدهای احداث شده در پروژه؛ اوراق در اختیار داشتند یک واحد مسکونی دریافت کنند.



## صندوق املاک و مستغلات

صندوق‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، روی املاک و مستغلاتی سرمایه‌گذاری می‌کند که احداث شده و دارای گواهی پایان کار است. در واقع این صندوق‌ها از تغییرات قیمت املاک و مستغلات و اجاره آن‌ها، کسب درآمد می‌کنند و سود به دست آمده را بین سرمایه‌گذاران تقسیم می‌کنند. بنابراین سرمایه‌گذاران از رشد قیمت و عواید بهره‌برداری از املاک سود کسب می‌کنند و در دوره‌های ماهانه، فصلی یا به صورت سالانه سود خود را دریافت می‌کنند و نمی‌توانند انتظار مالکیت املاک را داشته باشند.

# کلام آخر

خرید و فروش متری مسکن در بورس ، طرحی است که با اجرایی شدن آن، افرادی که سرمایه کافی برای خرید یک واحد مسکونی را در اختیار ندارند، می‌توانند متناسب با میزان سرمایه خود، یک یا چند متر مربع در بازار مسکن سرمایه‌گذاری کنند و در کنار سرمایه‌گذاری مطمئن و حفظ ارزش سرمایه خود در برابر تورم، از آن سود دریافت کنند و یا حتی صاحب خانه شوند.

