moneybhaskar.com
फायदे की सोच

Rajiv Maheshwari | Apr 07, 2016, 16:42PM IST

जानें रियल स्टेट फंड्स के जरिए निवेश क्यों है बेहतर

रियल स्टेट सेक्टर पारम्परिक तौर पर सबसे आकर्षक एसेट क्लास रहा है, क्योंकि मुख्य रूप से इसके तीन लाभ हैं। पहला, यह आकर्षक और लगातार रिटर्न देता है। दूसरा, यह सेक्टर इन्फ्लेशन के बढ़ने से आपका बचाव काम करता है और तीसरा, इसके जरिए आप डाइवर्सिफिकेशन के फायदे ले पाते हैं। इन्हीं कारणों से रियल एस्टेट इन्वेस्टर्स के पोर्टफोलियो का एक प्रमुख हिस्सा रहा है।

रियल स्टेट में निवेश के कई सारे तरीके हैं। इन्वेस्टर या तो प्रत्यक्ष रूप से कोई प्रॉपर्टी खरीद सकता है, या फिर लिस्टेड रियल एस्टेट कंपनियों के शेयरों में निवेश कर सकता है, या फिर वह किसी रियल एस्टेट फंड में इन्वेस्ट कर सकता है। इन फंड का प्रबंधन प्रोफेशनल फंड मैनेजर्स द्वारा किया जाता है।

किसी भी अन्य इन्वेस्टमेंट की तरह रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट के भी अपने पक्ष और विपक्ष हैं। प्रत्यक्ष निवेश के मामले में इन्वेस्टर पर कंसेन्ट्रेशन रिस्क रहता है। हालांकि, वह खुद इसका मालिक होता है और इस तरह प्रॉपर्टी का कंट्रोल उसके पास होता है। दूसरी तरफ, स्टॉक में इन्वेस्ट करने से उसे ईजी लिक्विडिटी मिलती है, यानी जब चाहे वह इसे बेच-खरीद सकता है। लेकिन उसे स्टॉक मार्केट के उतार-चढ़ाव से जुड़े खतरों का सामना भी करना पड़ता है।
ऐसे में अन्य माध्यमों की तुलना में रियल एस्टेट (आरई) फंड के जरिए इन्वेस्ट करने के कई सारे फायदे हैं। इन फायदों में कुछ का हम यहां जिक्र कर रहे हैं:

प्रोफेशनल मैनेजमेंट: आरई फंड्स का सबसे महत्वपूर्ण पक्ष इसका प्रोफेशनल सेट अप है। सभी फंड का प्रबंधन प्रोफेशनल फंड मैनेजरों द्वारा किया जाता है, जिनके पास इस सेक्टर का पर्याप्त अनुभव होता है। इसके अलावा, उनके पास मार्केट की पूरी जानकारी, समझ और संसाधन भी होते हैं।

डाइवर्सिफिकेशन बेनिफिट: ये इन्वेस्टमेंट विभिन्न जगहों और डेवलपर्स में होते हैं। इस तरह अगर कोई मार्केट अच्छा परफॉर्म नहीं करता है, तो बाकी के परफॉर्मेंस अच्छे हो सकते हैं। उदाहरण के लिए, पिछले 5-6 साल से तेलंगाना के मुद्दे पर राजनीतिक अनिश्चितता के कारण हैदराबाद का रियल एस्टेट मार्केट अच्छा नहीं कर रहा है। लेकिन यह हाल अन्य जगहों का नहीं है। इसके अलावा, यह इन्वेस्टमेंट रेजिडेंशियल, ऑफिस, रिटेल, होटल जैसे तमाम क्षेत्रों में होता है।

मोलभाव की बेहतर योग्यता: आरई फंड्स के पास डेवलपर्स से मोलभाव करने का अनुभव और पहुंच दोनों होते हैं। इससे इन्वेस्टर्स को बेहतर रिटर्न मिलना संभव होता है। जो कि सामान्य स्थिति में किसी इंडिविजुअल इन्वेस्टर को संभव नहीं होता है।

इन्वेस्टमेंट की लंबी अवधि: आरई फंड की निवेश अवधि लंबी होती है। ऐसे में मार्केट के उतार-चढ़ाव का उन पर अधिक असर नहीं होता है।

निगरानी और नियंत्रण: फंड्स की निगरानी और नियंत्रण प्रोफेशनल्स की टीम के द्वारा किए जाते हैं। हर दिन फंड्स की निगरानी होती है, समस्याओं की समय पर पहचान की जाती है और उनके उपयुक्त समाधान खोजे जाते हैं।

अधिकतम फायदे: आरई फंड्स के पास अपने इक्विटी रिटर्न को बेहतर करने की योग्यता होती है। अपनी पेशेवर योग्यता के कारण वे अपने इन्वेस्टमेंट का बेहतर इस्तेमाल करने में सक्षम होते हैं।

लिक्विडिटी/एग्जिट: आरई फंड्स के पास लिक्विडिटी के साथ ही एक्जिट होने का विकल्प भी होता है, जो इंडिविजुअल इन्वेस्टर के पास नहीं होता है।

सोना, स्टॉक मार्केट जैसे एसेट क्लास की तुलना में रियल एस्टेट में इन्वेस्टमेंट को एक तय अवधि के दौरान इस टेबल के जरिए आसानी से समझा जा सकता है:

	1985	2016	आईआरआर (प्रतिवर्ष)
सोना (प्रति 10 ग्राम)	2130	25,720	13.60 फीसदी
बीएसईएसईएन	527	24,188	13.60 फीसदी
मुंबई (कफ परेड)	1,000	1,00,000	16.97 फीसदी
दिल्ली (मयूर विहार)	100	14,000	17.91 फीसदी
रुपए/प्रतिवर्गफीट			

अन्य सेक्टर की तरह रियल एस्टेट में भी रिस्क है। अधिक जोखिम उठाने पर अधिक लाभ और कम जोखिम पर कम लाभ होता है। तैयार ऑफिस/रिटेल में जहां अमूमन 7 से 12 फीसदी के बीच रिटर्न मिलता है। वहीं, ग्रीनफील्ड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में 25 फीसदी से अधिक तक का रिटर्न हो सकता है। कुल मिलाकर कम जोखिम वाले फंड्स से भी 8 से 15 फीसदी के बीच रिटर्न मिल सकते हैं। जबकि अधिक जोखिम वाले फंड्स से 25 फीसदी तक का रिटर्न मिल सकता है। हालांकि, इन्वेस्टर्स के लिए सबसे जरूरी है सही फंड का चुनाव। इसलिए इन्वेस्टर्स के लिए किसी फंड की इन्वेस्टमेंट स्ट्रेटजी, पूर्व परफॉर्मेंस, उसकी मैनेजमेंट टीम, एग्जिट स्ट्रेटजी, प्रोजेक्ट का प्रकार आदि को जानना जरूरी हो जाता है।

राजीव माहेश्वरी- रियल एस्टेट, अर्थवेदा फंड मैनेजमेंट के चीफ इन्वेस्टमेंट अफसर (सीआईओ) हैं।

This page printed from: http://money.bhaskar.com/news/MON-EXPR-why-invest-through-real-estate-funds-5294250-NOR.html?seq=1