स्मार्ट बना, 'रिट्स' घ्या!

सुहास राजदेरकर
suhas.rajderkar@gmail.com

जमीनजुमला, घर अशा स्थावर मालमत्तेत गुंतवणूक करणे हा सुरक्षित गुंतवणुकीचा पारंपरिक पर्याय मानला जातो. मात्र, अलीकडच्या काळात स्थावर मालमत्तेत गुंतवणूक करणे गुंतागुंतीचे झाले आहे. तरीही रिअल इस्टेटमधील गुंतवणुकीचे आकर्षण अनेकांना असते. प्रत्यक्ष रिअल इस्टेटमध्ये गुंतवणूक न करता, त्या क्षेत्राच्या वाढीचा फायदा देणारा रिअल इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट ट्रस्टस अर्थात 'रिट्स' हा एक अभिनव पर्याय आता लोकप्रिय होत आहे.

घ्या!

णूक करणे हा
जातो. मात्र,
ूक करणे
न गुंतवणुकीचे
ध्ये गुंतवणूक
रिअल इस्टेट
पर्याय आता

आर्यन : मी एक ऑफिस विकत घ्यायचा विचार करतो आहे, गुंतवणुकीसाठी...

आनन्द : चुकीचा विचार!

आर्यन : का रे बाबा? निवासी घरापेक्षा भाडे चांगले मिळेल.

आनन्द : भाडे किती मिळेल ते सोड. तुझी गुंतवणूक किती आणि त्यावर तुला करपश्चात वार्षिक चक्रवाढ व्याज किती मिळेल ते सांग.

आर्यन : आता तू 'इक्विटी' कसे महान आहे आणि त्याने कसा सर्वांत चांगला परतावा दिला आहे ते ग्यान देऊ नकोस. मला ते माहिती आहे आणि मान्यसुद्धा आहे. परंतु, मला गुंतवणुकीमध्ये थोडी विविधता हवी आहे आणि आता रिअल इस्टेट विभाग वर जाताना दिसतो आहे.

आनन्द : होय, मलाही तसे दिसते आहे. पण, मी तुला असे सांगितले, की तू आता प्रत्यक्ष कार्यालयीन जागा विकत घेण्याचे सर्व फायदे ती जागा विकत न घेतासुद्धा मिळवू शकतोस, तर तुला कसे वाटेल?

आर्यन : कसे शक्य आहे? ए बाबा, त्या विक्रम-वेताळासारख्या गोष्टी सांगण्यापेक्षा सरळ-सरळ सांग ना काय प्रकार आहे?

आनन्द : बरे तर, मुद्द्यावर येतो. तू 'रिट्स'बद्दल ऐकले आहेस का?

आर्यन : ऐकले आहे, पण हे 'रिट्स' काय आहे, हे नीटसे माहिती नाही.

आनन्द : ठीक आहे. ऐक तर मग.....

जसे आपण प्रत्यक्ष सोने खरेदी न करता, म्युच्युअल फंडांच्या सोने गुंतवणूक योजना किंवा 'गोल्ड ईटीएफ' किंवा सार्वभौम सुवर्ण रोखे (गोल्ड सॉव्हरिन बाँड) विकत घेऊन सोन्यामध्ये गुंतवणूक करतो; त्याचप्रमाणे प्रत्यक्ष जागा विकत न घेता आपण 'रिट्स'चे शेअर वा युनिट घेऊन जागेमध्ये गुंतवणूक करू शकतो. प्रत्यक्ष रिअल इस्टेट अर्थात निवासी किंवा व्यापारी जागा विकत घेण्यामध्ये खूप क्लिष्टता आणि कटकटी असतात. जागेची कागदपत्रे तपासा, जागेला भेट द्या, पाणी आहे की नाही बघा, त्याचा भाव रास्त आहे ना ते पाहा, रजिस्ट्रेशन करा, स्टॅम्प ड्यूटी भरा, त्यानंतर चांगला भाडेकरू शोधा, त्याचे रजिस्ट्रेशन करा, सर्व कागदपत्रे सोसायटीला किंवा फेडरेशनला द्या, भाडे वेळेवर मिळेल ना याची काळजी घ्या, त्यावर कर भरा, भाडेकरू नियमांचे पालन करीत आहे ना याची काळजी घ्या. एक ना अनेक बाबी असतात.

हे सर्व करून निव्वळ परतावा मिळतो किती? तर फक्त दोन ते चार टक्के! या सर्वांवर कडी म्हणजे पुढे जागा विकली, तर त्याला लागू होणारा भांडवली नफ्यावरील कर वाचविण्यासाठी पुन्हा जागेमध्येच गुंतवणूक करा. कॅपिटल गेन टॅक्स वाचविण्यासाठी ५४ ईसी बाँड हा पर्याय असला, तरी त्यावरील व्याज हे अत्यंत कमी (साधारण ५.२५ टक्के) असते आणि ते करपात्र असते; तसेच त्याला पाच वर्षांचा 'लॉक-इन पिरियड'सुद्धा असतो. हे सर्व लक्षात घेता, रिअल इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट ट्रस्टस अर्थात 'रिट्स' हा एक उत्तम पर्याय आहे.

'रिट्स'ची संकल्पना

'रिट्स' म्हणजे नेमके काय, ते जाणून घेऊ या. 'रिट्स' अर्थात रिअल इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट ट्रस्टस हे काही टाटा स्टीलसारखे काही उत्पादन करीत नाहीत किंवा इन्फोसिससारखी तंत्रज्ञान सेवा देत नाहीत, की झोमॅटोसारखे खाद्यपदार्थ घरोघरी पोहोचविण्याची सेवा देत नाहीत, तर 'रिट्स' ही एक संस्था (ट्रस्ट) असते आणि ते लोकांकडून पैसे गोळा करून 'रेसिडेन्शिअल' किंवा 'कमर्शिअल' प्रॉपर्टीमध्ये गुंतवणूक करतात. 'रिट्स' कार्यालये, व्यावसायिक संकुले, हॉटेल, मॉल, औद्योगिक जागा विकत घेतात आणि त्या मोठ्या आणि नावाजलेल्या कंपन्यांना भाडेतत्त्वावर पुरवतात. मॉल, व्यावसायिक संकुले यांची देखरेख करतात. आपण या 'रिट्स'चे शेअर किंवा युनिट घेऊन त्यामध्ये गुंतवणूक केली, की आपणही या सर्व जागांचे (प्रॉपर्टीचे) गुंतवणुकीच्या प्रमाणात मालक होतो. थोडक्यात, 'रिट्स' व्यापारी जागा घेणार आणि आपण 'रिट्स'चे शेअर घ्यायचे. आपण शेअर घेतो तसेच! सध्या आपल्या देशात फक्त व्यापारी अर्थात कमर्शिअल जागेमधील गुंतवणुकीला परवानगी आहे. या कमर्शिअल संकुलांमधील कार्यालये भाडेतत्त्वावर देऊन त्यातून जो नफा होईल तो गुंतवणूकदारांमध्ये गुंतवणुकीच्या प्रमाणात वाटला जातो; तसेच या युनिटची नोंदणी शेअर बाजारामध्ये करण्यात येते. मागणी आणि पुरवठ्यानुसार युनिटची किंमत ठरते. गुंतवणूक काढून घायची असेल, तर शेअर बाजारामध्ये युनिट विकावी लागतील आणि त्यासाठी डी-मॅट खाते असणे आवश्यक असते.

'रिट्स'चा इतिहास

'रिट्स'ची सुरुवात १९६०च्या दशकात अमेरिकेत झाली. आज संपूर्ण जगामध्ये एक हजारपेक्षा अधिक 'रिट्स' नोंदणीकृत असून, त्यांचे बाजारमूल्य १.७ लाख कोटी डॉलर इतके प्रचंड आहे. आपल्या देशात 'रिट्स'ची सुरुवात साधारणपणे पाच वर्षांपूर्वी झाली. 'एम्बसी ऑफिस पार्क' या देशातील पहिल्या 'रिट्स' कंपनीची एक एप्रिल २०१९ रोजी शेअर बाजारात नोंदणी झाली. सध्या भारतीय शेअर बाजारामध्ये तीन कॉर्पोरेट आणि एक रिटेल अशा चार 'रिट्स' कंपन्यांचे शेअर नोंदणीकृत आहेत. त्यांचे एकूण बाजारमूल्य साधारणपणे ८५,००० कोटी रुपये इतके आहे. कॉर्पोरेट म्हणजे ज्यांच्याकडे खूप मोठ्या जागा असून, त्या शक्यतो मोठ्या कंपन्या भाडेतत्वावर घेतात. रिटेलमध्ये काही हजार चौरस मीटरच्या जागा असतात आणि त्या छोटे व्यावसायिक भाडेतत्वावर घेतात. चारही कंपन्यांकडे मिळून साधारणपणे दहा कोटी चौरस फूट इतकी प्रचंड मालमत्ता आहे. त्यांची माहिती सोबतच्या तक्ता क्र. १ मध्ये दिली आहे. मुंबई शेअर बाजार अर्थात 'बीएसई'आणि राष्ट्रीय शेअर बाजार अर्थात 'एनएसई'मधून तुम्ही या चार 'रिट्स'पैकी कोणाचाही अगदी एक शेअरसुद्धा खरेदी करू शकता. यावर परतावा सध्या साधारणपणे वर्षाला ८.५ टक्के मिळत असून, त्यामध्ये चढ-उतार असतात. सध्या असलेल्या नियमांनुसार 'रिट्स' फक्त ठराविक प्रकारच्या मालमत्तांमध्ये गुंतवणूक करू शकतात, जसे की कार्यालये, हॉटेल, औद्योगिक जागा, आरोग्यविषयक आणि रिटेल जागा. निवासी इमारती यामध्ये अजून तरी येत नाहीत.

(सोबत दिलेली चौकट पाहावी)

'रिट्स'चे फायदे

१. **पारदर्शकता :** भांडवल बाजार नियामक 'सेबी' व शेअर बाजारांचे थेट नियंत्रण. त्यांच्या सर्व नियमांचे काटेकोर पालन करावे लागत असल्याने, व्यवहार पारदर्शक असतात. संपूर्ण पोर्टफोलिओ वर्षातून दोन वेळा प्रसिद्ध करण्याचे बंधन असते.

२. **तरलता अर्थात लिक्विडिटी :** प्रत्यक्ष कार्यालय किंवा दुकान विकणे यामध्ये वेळ जाऊ शकतो आणि त्यामध्ये क्लिष्टता असते. परंतु, 'रिट्स'चे शेअर तुम्ही कधीही विकू शकता आणि सध्याच्या 'टी+१' नियमानुसार शेअर विकल्यापासून दुसऱ्याच दिवशी तुमच्या खात्यामध्ये पैसे येतात.

३. **नियमित उत्पन्न :** 'रिट्स'मधील ९० टक्के उत्पन्न गुंतवणूकदारांना वर्षातून दोन वेळा लाभांश स्वरूपात वाटणे बंधनकारक असल्याने नियमित उत्पन्न मिळते. त्याचप्रमाणे जागेच्या (प्रॉपर्टीच्या) किमती वर गेल्या, तर भांडवली नफा होऊ शकतो.

४. **कमी गुंतवणूक शक्य :** फक्त काही हजार रुपये गुंतवून तुम्ही विविध व्यापारी (कमर्शिअल) संकुलांमध्ये अंशतः गुंतवणूक करू शकता अर्थात, त्याचे अंशतः मालक होऊ शकता. हे एखाद्या म्युच्युअल फंडाच्या योजनेमध्ये पैसे गुंतवून विविध कंपन्यांचे अंशतः मालक होण्यासारखेच आहे.

५. **गुंतवणूक सोपी :** स्थावर मालमत्तेमध्ये थेट गुंतवणूक करण्यापेक्षा 'रिट्स'मध्ये गुंतवणूक करणे सुलभ असते. स्थावर मालमत्तेत गुंतवणूक करताना, विविध परवानग्या आणि कागदपत्रे तपासा, जागेला भेट द्या, पाणी आहे की नाही, तपासा आदी. त्याचप्रमाणे पुढील देखरेखीची काळजी आणि क्लिष्टता गुंतवणूकदारांवर येत नाही.

६. **वैविध्यता :** विविध शहरातील संकुलांमध्ये गुंतवणूक असल्याने एखादे संकुल नीट चालले नाही किंवा कार्यालये रिकामी राहिली, त्यांचे भाडे आले नाही, तरी जोखीम उरत नाही. बांधून पूर्ण झालेल्या व्यावसायिक संकुलामध्ये ८० टक्के गुंतवणूक करण्याचे बंधन असल्याने जोखीम कमी असते.

७. **गुंतवणूकसंधी :** 'रिट्स'मुळे बांधकाम व्यावसायिकांना; तसेच मोठ्या गुंतवणूकदारांना (उदा. ब्लॅकस्टोन) त्यांचे पैसे मोकळे करण्याची संधी मिळते; तसेच सर्वसामान्य गुंतवणूकदारांना यामध्ये गुंतवणुकीची संधी मिळते.

८. **प्राप्तिकर :** प्रत्यक्ष मालमत्ता विकत घेतली, तर भांडवली लाभकर वाचविण्याकरिता दोन वर्षे थांबावे लागते. त्यानंतर २० टक्के कर भरावा लागतो; तसेच नफ्याची गुंतवणूक परत जागेमध्ये (प्रॉपर्टीमध्ये) करावी लागते. परंतु, 'रिट्स'मध्ये, भांडवली लाभकर वेगळा असतो. 'रिट्स'ची युनिट तीन वर्षांनंतर विकली, तर त्यावरील नफ्यावर फक्त १० टक्के भांडवली कर लागतो आणि तीन वर्षांच्या आत विकली, तर १५ टक्के कर आकारला जातो.

९. **व्यावसायिक व्यवस्थापन (प्रोफेशनल मॅनेजमेंट) :** अनुभव आणि ज्ञान असलेले सभासद 'रिट्स'ची संपूर्ण व्यवस्था पाहात असल्याने चुका होण्याची; तसेच तोटा होण्याची शक्यता कमी होते.

जोखमीच्या बाबी

१. जागांच्या (प्रॉपर्टीच्या) किमती कायम वरच जातात, हा मोठा गैरसमज आहे. हे कोविड महासाथीसारख्या काळाने सिद्ध केले आहेच. अमेरिकेत २००८ मध्ये झालेल्या 'सब प्राइम'मुळे संपूर्ण जगात आलेली मंदीची लाट लोकांच्या मनात अजूनही ताजी आहे. 'सब प्राइम' संकट हे या गैरसमजामुळेच घडले. संपूर्ण संकुल किंवा संकुले भाडेतत्त्वावर गेली नाहीत आणि कार्यालये रिकामी राहिली, तर परतावा कमी मिळण्याची शक्यता आहे; तसेच प्रॉपर्टीच्या किमती घसरल्या, तर भांडवली तोटा होण्याची शक्यतासुद्धा नाकारता येत नाही.

२. 'रिट्स'ची नोंदणी शेअर बाजारामध्ये असते. त्यामुळे शेअर बाजारातील चढ-उतारांचा यावरसुद्धा परिणाम होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही.

३. मागणी तसा पुरवठा या नियमानुसार, समजा काही कारणाने एखाद्या 'रिट्स'च्या शेअरना मागणी कमी असेल किंवा अजिबातच नसेल, तर ते शेअर अथवा युनिट तुम्हाला हवे तेव्हा

भारतातील नोंदणीकृत 'रिट्स' कंपन्या

तपशील	एम्बसी ऑफिस पार्क	माइंडस्पेस	ब्रूकफिल्ड इंडिया	नेक्सस सिलेक्ट ट्रस्ट
नोंदणीची तारीख	०१-०४-२००९	०७-०८-२००९	१६-०२-२०२१	१९-०५-२०२३
बाजारमूल्य	३०,७११ कोटी रुपये	१९,१२५ कोटी रुपये	१०,६३० कोटी रुपये	२०,७५५ कोटी रुपये
मालमत्ता असलेली शहरे	मुंबई, पुणे, बंगळूर, नोएडा	मुंबई, पुणे, हैद्राबाद, चेन्नई	मुंबई, नोएडा, गुडगाव, कोलकाता	भारतातील सर्व महत्त्वाच्या शहरांमध्ये
मालमत्ता क्षेत्र	३.४० कोटी चौरस मीटर	२.६१ कोटी चौरस मीटर	२.०७ कोटी चौरस मीटर	१ कोटी चौरस मीटर
प्रकार	कॉर्पोरेट	कॉर्पोरेट	कॉर्पोरेट	रिटेल
प्रायोजक (मालक)	ब्लॅकस्टोन आणि एम्बसी समूह	के. रहेजा समूह	ब्रूकफिल्ड	ब्लॅकस्टोन
शेअरचा भाव (२९-१२-२३)	३२५ रुपये	३२२ रुपये	२४२ रुपये	१३७ रुपये

[illegible] शक्य होणार नाही, ज्यामुळे तरलता [illegible] ही चिंता रहाण्याची शक्यता [illegible]

[illegible] जगातील अनेक नावाजलेल्या कंपन्या [illegible] 'रिट्स'मधील कार्यालयांमध्ये [illegible] अर्थात, त्यांनी या 'रिट्स'मधील [illegible] त्यांचे व्यवसाय सुरू केले आहेत. उदा. [illegible], कॉग्निझंट, फ्लिपकार्ट आदी.

[illegible] काय?

[illegible] हा एक मोठा विभाग असून, काही वर्षांतच [illegible] अर्थव्यवस्थेचा एक प्रमुख भाग म्हणून [illegible] जाण्याची शक्यता आहे. गुंतवणूकदारांना [illegible] पोर्टफोलिओमध्ये, शेअर, रोखे आणि [illegible] जागेमध्ये गुंतवणूक करायची असेल, [illegible] उल्लेख केलेल्या जोखमींचा अभ्यास [illegible] तज्ज्ञांच्या सल्ल्यानुसार त्यांच्या एकूण [illegible] साधारणपणे पाच टक्के गुंतवणूक [illegible] करायला हरकत नाही. एक शर्ट जसा सर्वांना [illegible] त्याचप्रमाणे, प्रत्येक गुंतवणूकदाराने त्यांची [illegible] घेण्याची क्षमता, आदी गोष्टी ओळखून ही [illegible] कमी-अधिक प्रमाणात करणे योग्य ठरेल.

[illegible] 'ए३एस' फायनान्शिअल सोल्युशन्सचे [illegible] आणि ज्येष्ठ गुंतवणूक सल्लागार आहेत.
९८२३६६६९१३)

गुंतवणूकदारांच्या हितासाठी नियमावली

'रिट्स' या संकल्पनेमुळे देशातील बांधकाम व्यावसायिकांना मदत होईल, रोजगार वाढेल, परकी गुंतवणूक देशात येईल आणि एकूणच आपल्या देशाची अर्थव्यवस्था मजबूत होण्यास मदत होईल, हे ओळखून, 'सेबी'नेसुद्धा ही संकल्पना रुजावी आणि त्याचबरोबर सर्वसामान्य गुंतवणूकदारांचे नुकसान होऊ नये म्हणून 'रिट्स'साठी काही नियम केले आहेत.

१. एकूण मालमत्तेपैकी, कमीत कमी ८० टक्के जागा (प्रॉपर्टी) ही बांधून पूर्ण असली पाहिजे. (अंडर-कन्स्ट्रक्शन नाही.) तसेच एकूण उत्पन्नाच्या कमीत कमी ८० टक्के उत्पन्न हे या जागांच्या भाड्यामधून आले पाहिजे.

२. कमीत कमी ९० टक्के उत्पन्न हे भागधारकांमध्ये वर्षातून दोन वेळा वाटले पाहिजे.

३. एखाद्या मालमत्तेसाठी कर्ज घेतले असेल, तर ते त्या मालमत्तेच्या एकूण किमतीच्या ४९ टक्क्यांपर्यंतच पाहिजे.

४. कर्ज संपूर्ण आणि सर्व मालमत्तांच्या किमतीच्या २५ टक्क्यांपेक्षा जास्त होत असेल, तर त्याला भागधारकांची संमती आवश्यक.

५. भागधारकांच्या अशा संमतीसाठी 'रिट्स'च्या प्रायोजकांना भागधारक म्हणून मतदान करता येणार नाही.

६. जागेला मोजलेली किंमत ही स्वतंत्रपणे केलेल्या किंमत मोजणीच्या १० टक्के कमी किंवा जास्त असणे आवश्यक.

७. 'रिट्स'च्या संचालक मंडळांपैकी कमीत कमी ५० टक्के संचालक हे स्वतंत्र असले पाहिजेत.

८. कोणत्याही चिंताजनक गोष्टीसाठी भागधारकांची संमती आवश्यक.

लक्षवेधक

मालामाल करणारा पुणेरी शेअर!

Gargi
by P. N. Gadgil & Sons

पुण्यात मुख्यालय असलेल्या 'पीएनजीएस गार्गी फॅशन ज्वेलरी'च्या शेअरने गेल्या वर्षभरात लक्षवेधक कामगिरी केली आहे. २० डिसेंबर २०२२ रोजी शेअर बाजारात ५७ रुपये प्रतिशेअर या बाजारभावाला नोंदणी झालेल्या या शेअरने अवघ्या एका वर्षात ४०४ रुपयांची पातळी गाठली. एका वर्षात हा शेअर त्याच्या सुरुवातीच्या बाजारभावापासून तब्बल ६०८ टक्के वाढला. गेल्या वर्षाच्या अखेरीस २९ डिसेंबर २०२३ रोजी शेअर बाजार जेव्हा बंद झाला, तेव्हा त्याचा बाजारभाव ४६७ रुपयांच्या सर्वोच्च पातळीवर पोहोचला होता.

शेअर बाजारात नोंदणी होण्याआधीपासूनच हा शेअर चर्चेत होता. आयपीओसाठी कंपनीने १० रुपये दर्शनीमूल्याच्या प्रत्येक शेअरसाठी ३० रुपये किंमत निश्चित केली होती आणि किमान चार हजार शेअरच्या एका लॉटसाठी अर्ज करायचा होता. कंपनीच्या आयपीओला २१५ पटींपेक्षा अधिक प्रतिसाद मिळाला होता. कंपनीने २६ लाख शेअर विक्रीसाठी खुले केले होते, त्यातून ७.८० कोटी रुपयांचे भांडवल जमा करण्याची योजना होती. प्रत्यक्षात या आयपीओला तब्बल १७०० कोटी रुपयांहून अधिकची बोली लागली होती. 'एसएमई' विभागाअंतर्गत फॅशन ज्वेलरी क्षेत्रामधून नोंदणीकृत होणाऱ्या अगदी मोजक्या कंपन्यांमध्ये या कंपनीचा समावेश होतो. विविध प्रकारच्या फॅशन ज्वेलरीची विक्री करण्याचा व्यवसाय ही कंपनी करते. पी. एन. गाडगीळ अँड सन्सने फॅशन ज्वेलरी व्यवसायाची सुरुवात 'गार्गी' या ब्रँडअंतर्गत २०२१ मध्ये केली.