

हम में से कई लोगों का पुराना लक्ष्य है, किराया देने वाली संपत्ति का मालिक होना। लेकिन मकान-मालिक होने का मतलब किरायेदार ढूँढ़ना, मरम्मत करवाना और संपत्ति खाली रहने के महीनों का खर्च उठाना भी है। रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट (REITs) भारत की वाणिज्यिक रियल एस्टेट की विकास गाथा में भाग लेने का एक और, अधिक सुलभ तरीका देते हैं। आइए देखें, दो सहेलियों अनु और अंजलि ने इसे कैसे समझा।

मकान-मालिक बनने का सपना, जिम्मेदारियों के बिना!



उदाहरण



मेरा फ्लैट एक महीने से खाली है, और मैं अब भी EMI और रखरखाव का खर्च भर रही हूँ। आय कमाने का विचार मुझे अच्छा लगता है, पर संपत्ति संभालने में बहुत समय और मेहनत लगती है।

अनु

अंजलि

तुमने REITs पर गौर किया है?

मुझे इसकी ज्यादा जानकारी नहीं है। जरा विस्तार से समझाओगी?

अनु

अंजलि

जरूर! REIT उच्च गुणवत्ता वाले Grade-A कार्यालय पाकों और प्रीमियम खुदरा संपत्तियों जैसी आय देने वाली संपत्तियों का स्वामित्व और प्रबंधन करता है, और इसकी यूनिट्स स्टॉक एक्सचेंज पर सूचीबद्ध होती हैं। नियमों के तहत, इसे अपने नकदी प्रवाह का कम से कम 90% यूनिट धारकों में बाँटना होता है।

यानी, मैं संपत्ति की मालिक बने या उसे संभाले बिना भी आय कमा सकती हूँ?

अनु

अंजलि

बिल्कुल यही बात है! REITs का उद्देश्य किराये से नियमित आय की संभावना के साथ-साथ समय के साथ पूंजी वृद्धि की संभावना देना है। नियम REITs को केंद्रित भी रखते हैं: मूल्य के आधार पर उनकी कम से कम 80% परिसंपत्तियाँ तैयार और आय देने वाली होनी चाहिए, और उधारी की सीमा तय है।

इन संपत्तियों की माँग के पीछे क्या कारण है, और REITs के लिए इसका क्या मतलब है?

अनु

अंजलि

एक बड़ा कारण है वैश्विक क्षमता केंद्र (GCCs)। ये वे कार्यालय हैं जो वैश्विक कंपनियाँ भारत में प्रौद्योगिकी और अनुसंधान के काम के लिए स्थापित करती हैं, और इन्हें वैसे ही गुणवत्तापूर्ण कार्यालय स्थान चाहिए जैसे कई REITs के पास हैं। खुदरा बाजार (मॉल आदि) की रिक्ति दरों में लगातार गिरावट का रुझान रहा है, जो मजबूत माँग दर्शाता है। इसके अलावा, वाणिज्यिक रियल एस्टेट की रिक्ति दरों में गिरावट प्रमुख शहरों में व्यापक रूप से देखी गई है। REITs के लिए, ऐसी स्थिर माँग संपत्तियों को भरा रखने और किराये की आय को सहारा देने में मदद कर सकती है।

क्या हाल ही में REITs को लेकर कुछ बदला है?

अनु**अंजलि**

काफी कुछ। 1 जनवरी 2026 से REITs को इक्विटी-संबंधित साधनों के रूप में पुनर्वर्गीकृत किया गया, और 1 जुलाई 2026 से वे इक्विटी सूचकांकों में शामिल होने के योग्य हो गए। 30 सितंबर 2026 से, चुनिंदा REITs Nifty के व्यापक-आधार वाले इक्विटी सूचकांकों में शामिल हो गए हैं।

REITs में निवेश करने के क्या फायदे हैं?

अनु**अंजलि**

REITs एक विशिष्ट परिसंपत्ति वर्ग हैं, जिनका प्रबंधन संस्थागत रूप से होता है और जो आय सृजन, वृद्धि और पोर्टफोलियो विविधीकरण की संभावना देते हैं। साथ ही, किन REITs में निवेश करें, यह तुम्हें तय नहीं करना पड़ता।

अरे, यह तो दिलचस्प लगता है! मैं इसमें निवेश कैसे करूँ?

अनु**अंजलि**

एक सरल और आसानी से उपलब्ध विकल्प है HDFC BSE REITs and Commercial Real Estate Index Fund में निवेश करना, जो REITs और रियल्टी शेयरों का पोर्टफोलियो रखता है, जिनका जुड़ाव वाणिज्यिक रियल एस्टेट से है।

HDFC BSE REITs and Commercial Real Estate Index Fund के बारे में मुझे और बताओगी?

अनु**अंजलि**

यह एक निष्क्रिय स्कीम है जो BSE REITs and Commercial Real Estate Index का अनुसरण करती है। यह उस सूचकांक का अनुसरण करती है जिसमें सूचीबद्ध REITs और BSE 1000 के दायरे में मूल उद्योग स्तर पर "Residential, Commercial Projects" में वर्गीकृत वे कंपनियाँ हैं, जिनकी किराये की आय कुल राजस्व के 10% से अधिक है। इस तरह, एक ही निवेश से कई REITs में भागीदारी मिल जाती है, और अलग-अलग घटक खुद चुनने की जरूरत नहीं पड़ती। REITs में न्यूनतम कुल भारांश 65% है। 30 सितंबर 2026 तक, REITs और रियल्टी शेयरों के बीच ~66%/34% का बँटवारा था।

स्रोत: BSE Index Services Pvt. Ltd. 30 सितंबर 2026 के पोर्टफोलियो के आधार पर। विस्तृत कार्यप्रणाली के लिए कृपया www.bseindices.com देखें
 (30 सितंबर 2026 तक BSE REITs and Commercial Real Estate Index के शीर्ष 10 घटकों और प्रदर्शन के लिए परिशिष्ट देखें)

निवेश कितने समय तक बनाए रखना चाहिए?

अनु

अंजलि

आमतौर पर, पाँच साल या उससे ज्यादा। चूंकि यह एक विषयगत निवेश है, इसमें विविधीकृत इक्विटी म्यूचुअल फंड से अधिक जोखिम है, इसलिए इसे एक अच्छी तरह विविधीकृत पोर्टफोलियो के एक हिस्से के रूप में रखना बेहतर है।



निष्कर्ष

अनु की तरह, कई निवेशक मानते हैं कि रियल एस्टेट से लाभ उठाने का एकमात्र तरीका उसका पूरा मालिक होना है। REITs, और उनमें निवेश करने वाले इंडेक्स फंड, एक और रास्ता देते हैं। निवेशक कम राशि लगाकर और संपत्ति का सीधे प्रबंधन किए बिना, नियमित आय और दीर्घकालिक पूंजी वृद्धि की संभावना के साथ, उच्च गुणवत्ता वाली वाणिज्यिक रियल एस्टेट में भागीदारी ले सकते हैं।

किसी भी बाजार-आधारित निवेश की तरह, REITs में भी जोखिम होते हैं। निवेश से पहले विचार करें कि रियल एस्टेट में आपकी मौजूदा भागीदारी कितनी है और आप कितने समय तक निवेश बनाए रख सकते हैं। क्या सबसे उपयुक्त है, यह तय करने के लिए अपने वित्तीय सलाहकार से सलाह लें।

परिशिष्ट:

BSE REITS and Commercial Real Estate Index के शीर्ष 10 घटक

कंपनी का नाम	भारांश (%)
Embassy Office Parks REIT	20.17%
Brookfield India Real Estate Trust	15.76%
Nexus Select Trust	13.76%
The Phoenix Mills Ltd	11.93%
Prestige Estates Projects Ltd.	8.20%
Mindspace Business Parks REIT	7.63%
Oberoi Realty Ltd.	6.80%
Bagmane Prime Office REIT	4.38%
Knowledge Realty Trust	4.20%
Brigade Enterprises Ltd.	3.53%
शीर्ष 10 घटकों का कुल योग	96.35%

स्रोत: BSE Index Services Pvt. Ltd. और आंतरिक गणना। 30 सितंबर 2026 तक।

BSE REITS and Commercial Real Estate TRI ने ऐतिहासिक रूप से BSE 500 TRI की तुलना में बेहतर जोखिम-समायोजित रिटर्न दिखाया है

	CAGR*		मानक विचलन		रिटर्न-जोखिम अनुपात	
	BSE REITS and Commercial Real Estate TRI	BSE 500 TRI	BSE REITS and Commercial Real Estate TRI	BSE 500 TRI	BSE REITS and Commercial Real Estate TRI	BSE 500 TRI
1 वर्ष	8.4%	-2.3%	12.5%	14.1%	0.67	-0.16
3 वर्ष	22.6%	9.2%	13.5%	14.3%	1.67	0.64
स्थापना से^	15.8%	10.3%	12.9%	13.4%	1.22	0.77

हीटमैप कुंजी रैंक 1 रैंक 2

स्रोत: BSE Index Services Pvt. Ltd. और आंतरिक गणना। ऑक्टूबर 30 सितंबर 2026 तक। रिटर्न-जोखिम अनुपात = CAGR/मानक विचलन। पिछला प्रदर्शन भविष्य में बना रह भी सकता है और नहीं भी, तथा यह किसी भी भावी रिटर्न की गारंटी नहीं है। HDFC AMC/Mutual Fund किसी रिटर्न की गारंटी, वादा या पूर्वानुमान नहीं दे रहा है। *CAGR: चक्रवृद्धि वार्षिक वृद्धि दर। अंतर्निहित आँकड़ों की सीमित अवधि को देखते हुए, निकाले गए किसी भी निष्कर्ष को संकेतात्मक माना जाना चाहिए। ^BSE REITS and Commercial Real Estate TRI की स्थापना तिथि 19 सितंबर 2022 है

HDFC BSE REITS and Commercial Real Estate Index Fund (An open ended scheme replicating/tracking BSE REITS and Commercial Real Estate Index (TRI)) is suitable for investors who are seeking*

- Returns that are commensurate (before fees and expenses) with the performance of the BSE REITS and Commercial Real Estate Index (TRI), over long term, subject to tracking error.
- Investment in equity securities covered by the BSE REITS and Commercial Real Estate Index (TRI)



*Investors should consult their financial advisers, if in doubt about whether the product is suitable for them
 #The product labeling assigned during the NFO is based on internal assessment of the scheme characteristics or model portfolio and the same may vary post NFO when the actual investments are made.

#As on September 30, 2026. For latest riskometer, investors may refer to the Monthly Portfolios disclosed on the website of the Fund viz. www.hdfcfund.com.

BSE Disclaimer: The "BSE REITS and Commercial Real Estate Index" is a product of BISPL, a subsidiary company wholly owned by BSE Limited ("BSE"), and the BSE REITS and Commercial Real Estate Index" has been licensed for use by HDFC Asset Management Company Limited. BSE® and SENSEX® are registered trademarks of BSE Limited. HDFC BSE REITS and Commercial Real Estate Index Fund is not sponsored, endorsed, sold or promoted by BISPL, BSE, or their respective affiliates." Please read the full Disclaimers in relation to BSE REITS and Commercial Real Estate Index in the SID of the Product.

The Scheme's underlying index being thematic in nature carries higher risks versus diversified equity mutual funds on account of concentration and theme specific risks.

Views expressed above are indicative and should not be construed as investment advice or as a substitute for financial planning. Due to the personal nature of investments, investors are advised to seek professional advice before investing.

**MUTUAL FUND INVESTMENTS ARE SUBJECT TO MARKET RISKS,
 READ ALL SCHEME RELATED DOCUMENTS CAREFULLY.**

Mission: To be the wealth creator for every indian

Vision: To be the most respected asset manager in the world