

छोटे निवेशकों के लिए बड़ा मौका: 2026 में SM REITs बदल सकते हैं रियल एस्टेट निवेश का खेल

The Economic Times Hindi • Updated: 18 Jan 2026, 10:20 am IST

Authored by प्रियंका कुमारी



बजट 2026 से क्या उम्मीदें

भारतीय पूंजी बाजार में रियल एस्टेट निवेश की तस्वीर साफ हो रही है, जिसमें SM REITs (स्मॉल एंड मीडियम रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) का महत्व बढ़ रहा है। बजट 2026 से पहले, यह मॉडल छोटे और मध्यम निवेशकों के लिए कमर्शियल रियल एस्टेट में निवेश को आसान बना रहा है, जिससे पारदर्शिता और तरलता बढ़ रही है।

प्रणय कुमार: भारतीय पूंजी बाजार में रियल एस्टेट निवेश को लेकर पिछले कुछ महीनों में तस्वीर काफी साफ होती दिख रही है। नियमों में हुए बदलाव और निवेशकों की सोच में आए परिवर्तन ने रियल एस्टेट को अब एक ज्यादा संगठित और पारदर्शी इन्वेस्ट ऑप्शन के तौर पर पेश करना शुरू कर दिया है। इसी कड़ी में SM REITs (स्मॉल एंड मीडियम रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) को लेकर चर्चा भी बढ़ी है। 1 फरवरी को आने वाले बजट 2026** से पहले यह मुद्दा सरकार, निवेशकों और रियल एस्टेट सेक्टर तीनों के लिए काफी अहम बन गया है।

कमर्शियल रियल एस्टेट निवेश के लिए आसान बनाना

अब तक कमर्शियल रियल एस्टेट में निवेश करना आसान नहीं था। इसके लिए बड़ी पूंजी चाहिए होती थी, पैसा जल्दी निकालना मुश्किल होता था और पारदर्शिता भी कम रहती थी। छोटे और मध्यम निवेशकों के लिए सीधे इसमें निवेश करना लगभग नामुमकिन था।

लेकिन हाल में आए नए नियमों ने इस तस्वीर को बदलना शुरू किया है। सेबी द्वारा लाया गया SM REIT फ्रेमवर्क छोटे और मीडियम साइज की कमर्शियल प्रॉपर्टी को सीधे कैपिटल मार्केट से जोड़ता है। इसके तहत निवेशक शेयर बाजार में लिस्टेड यूनिट्स के जरिए रियल एस्टेट में निवेश कर सकते हैं। इससे पारदर्शिता भी बढ़ती है और जरूरत पड़ने पर पैसा निकालना भी आसान होता है।

आंशिक स्वामित्व को मिला अब व्यवस्थित ढांचा

पिछले कुछ महीनों में आंशिक स्वामित्व (फ्रैक्शनल ओनरशिप) को लेकर जो साफ नियम सामने आए हैं, उन्होंने SM REITs की नींव और मजबूत कर दी है। पहले यह मॉडल ज्यादातर अनौपचारिक समझौतों तक ही सीमित था।

SM REIT ढांचे के तहत अब इसे एक रेगुलेटेड और निवेशक-सुरक्षित स्वरूप मिलता है। इससे निवेशकों का भरोसा बढ़ता है और रियल एस्टेट एक व्यवस्थित एसेट क्लास के रूप में उभरता है। जानकारों का मानना है कि यह बदलाव 2026 में रियल एस्टेट निवेश को ज्यादा लोगों तक पहुंचाने में मदद कर सकता है।

REITs को लेकर सरकार के पॉजिटिव संकेत

REITs को लेकर हाल में जो नीतिगत संकेत मिले हैं। ये बताते हैं कि सरकार इस सेक्टर को लेकर सकारात्मक सोच रखती है। तरलता बढ़ाने, निवेशकों की भागीदारी बढ़ाने और कैपिटल मार्केट से बेहतर जुड़ाव के लिए जो कदम उठाए गए हैं, वे SM REITs के लिए भी अनुकूल माहौल बनाते हैं। इससे साफ है कि अब रियल एस्टेट को एक पारदर्शी, डेटा-आधारित और नियमों का पालन करने वाले निवेश विकल्प के रूप में देखा जा रहा है।

MSME सेक्टर के लिए पूंजी जुटाने का नया रास्ता

भारत का MSME सेक्टर लंबे समय से फंडिंग की समस्या से जूझ रहा है। बैंक लोन पर ज्यादा निर्भरता और जटिल प्रक्रियाएं इसकी ग्रोथ में रुकावट बनती रही हैं। SM REITs यहां एक नया विकल्प लेकर आते हैं। छोटे और मझोले कारोबार अपनी कमर्शियल प्रॉपर्टी जैसे ऑफिस, वेयरहाउस या इंडस्ट्रियल यूनिट को मोनेटाइज करके पूंजी जुटा सकते हैं। इससे उनकी बैलेंस शीट मजबूत होती है और विस्तार के नए मौके बनते हैं। निवेशकों के लिए यह मॉडल नियमित आय और प्रॉपर्टी आधारित सुरक्षा का अवसर देता है।

निवेशकों की बदलती सोच

आज का निवेशक सिर्फ ज्यादा रिटर्न नहीं चाहता, बल्कि स्थिरता, पारदर्शिता और संतुलित जोखिम भी देखता है। SM REITs इन जरूरतों को पूरा करते हैं। नियमित इनकम, एक्सचेंज पर लिस्टिंग से मिलने वाली तरलता और मजबूत नियामकीय निगरानी ये सभी बातें निवेशकों को आकर्षित करती हैं। इससे पोर्टफोलियो में विविधता आती है और पारंपरिक निवेश विकल्पों पर निर्भरता कम होती है।

निवेश के लोकतंत्रीकरण की ओर कदम

फिलहाल SM REIT की एक यूनिट की कीमत करीब 10 लाख रुपये है। पहले जहां FPO या वैकल्पिक निवेश कोष में कम से कम 1 करोड़ रुपये लगाने पड़ते थे, वहां यह बड़ा बदलाव है। यह दिखाता है कि बाजार अब निवेश को ज्यादा लोगों तक पहुंचाने की दिशा में बढ़ रहा है। जैसे-जैसे यह मॉडल लोकप्रिय होगा, भविष्य में न्यूनतम निवेश राशि और कम होने की उम्मीद है। कई इंडस्ट्री संगठन भी इसी दिशा में मांग कर रहे हैं।

बजट 2026 से क्या उम्मीदें?

बजट 2026, SM REITs के भविष्य को तय करने में अहम भूमिका निभा सकता है। जानकारों को उम्मीद है कि सरकार टैक्स और नियमों को लेकर और स्पष्टता देगी। टैक्स पास-थ्रू पर साफ गाइडलाइंस, न्यूनतम एसेट या निवेश सीमा का व्यावहारिक निर्धारण और आसान अनुपालन प्रक्रिया ये सभी कदम SM REITs को बड़े स्तर पर अपनाने में मदद कर सकते हैं। अगर SM REITs को MSME फाइनेंसिंग सिस्टम से रणनीतिक रूप से जोड़ा जाता है, तो यह लंबे समय तक पूंजी प्रवाह का मजबूत जरिया बन सकता है।

रियल एस्टेट और कैपिटल मार्केट के बीच मजबूत कड़ी

SM REITs, रियल एस्टेट और कैपिटल मार्केट के बीच एक मजबूत सेतु की तरह काम करते हैं। इससे सेक्टर में औपचारिकता बढ़ती है और निवेशकों को एक रेगुलेटेड ढांचे में निवेश का मौका मिलता है। लंबे समय में यह बदलाव भारतीय रियल एस्टेट को विदेशी निवेशकों के लिए भी ज्यादा आकर्षक बना सकता है।

निष्कर्ष

SM REITs आज भारतीय रियल एस्टेट निवेश के लिए एक अहम मोड़ पर खड़े हैं। हाल के नियम और बाजार के संकेत बताते हैं कि यह मॉडल अब सिर्फ प्रयोग नहीं रह गया है। अगर बजट 2026 से अपेक्षित नीतिगत समर्थन मिलता है, तो SM REITs निवेशकों को स्थिर और पारदर्शी रिटर्न, MSME सेक्टर को वैकल्पिक पूंजी और सरकार को एक ज्यादा संगठित रियल एस्टेट सिस्टम दे सकते हैं। सही संतुलन और साफ नीति के साथ, SM REITs आने वाले समय में भारतीय निवेश परिदृश्य में निर्णायक भूमिका निभा सकते हैं।

(लेखक: प्रणय कुमार, Rudrabhishek Enterprises Limited (REPL) के ED हैं।)



अंतर के बारे में

प्रियंका कुमारी

प्रियंका कुमारी 'द इकॉनॉमिक टाइम्स हिंदी' में डिजिटल कंटेंट प्रोड्यूसर हैं। प्रियंका ने इससे पहले बिजनेस टुडे और दैनिक जागरण में बतौर बिजनेस जर्नलिस्ट काम किया...