

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



# سمینار مشارکت زمانی برای مدیران

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران  
(سهامی عام)

حسین عبده تبریزی  
با همکاری  
میثم رادپور



ویراست دوم  
تهران - فروردین ماه ۸۹



## مشارکت زمانی

- Time Share

## مالک واحد مشارکت زمانی

- Vacation Owner

## مجموعه تفریحی و رفاهی

- Resort

## معاوضه واحد مشارکت زمانی

- Exchange Vacation

## مشارکت زمانی - هفته‌های مشارکت زمانی

- Time Share Intervals

## فروش مجدد (دست دوم) مشارکت زمانی

- Interval Resale

واژگان کلیدی

## مشارکت زمانی

- نوعی مالکیت یا حق استفاده از دارایی یا امکاناتی معین است. این دارایی معمولاً واحدهای مجموعه تفریحی و رفاهی است که چند گروه حق استفاده از آن را دارند و به هر مشترک وقت معینی برای استفاده از امکانات (معمولاً یک هفته) اختصاص می‌یابد.

تعریف



مالک مشارکت زمانی می‌تواند مالکیت بخشی یا اجاره‌ای بر امکانات داشته باشد. در مورد اخیر، مشترک هیچ ادعایی بر مالکیت امکانات ندارد.

مالک مشارکت زمانی حق دارد از محل اقامت و تسهیلات آن در یک مجموعه تفریحی - رفاهی برای دوره زمانی خاص در هر سال استفاده کند.

وی می‌تواند موضوع مالکیت خود را معاوضه کند، اجاره دهد، بفروشد، و یا حتی به ارث بگذارد. همه این‌ها در صورتی ممکن است که قوانین اجازه دهد.

**حقوق مالک مشارکت زمانی**

مشارکت زمانی در دهه ۶۰ در اروپا پدیدار شد. در آن زمان یک سازنده مجموعه‌های تفریحی و رفاهی اسکی‌بازان در کوه‌های آلپ فرانسه، مشتریان خود را ترغیب می‌نمود که به جای اجاره اتاق‌های هتل، آن‌ها را برای دوره‌های خاصی به صورت مادام‌العمر خریداری کنند. موفقیت چشمگیر آن سازنده به عنوان روشی برای بازاریابی و فروش واحدها در جهان رواج یافت. مالکیت زمانی در آمریکا از دهه ۹۰ آغاز شد.

## تاریخچه

عمران‌کننده یا سازنده عمدتاً سرمایه‌گذار است و با به‌کارگرفتن پیمانکار و مشاور، یک مجموعه تفریحی-رفاهی می‌سازد، و به شکل مشارکت زمانی واگذار می‌کند. معمولاً واگذاری اولیه توسط خود عمران‌کننده انجام می‌شود، و در مراحل اولیه، مدیریت مجموعه را نیز برعهده دارد. اما پس از واگذاری حد معینی از مجموعه، مدیریت به مالکان منتقل می‌شود. طبعاً در امر فروش، آژانس‌های فروش یا کارگزاران فروش نیز می‌توانند از آغاز کار دخالت کرده، و به واگذاری و فروش اولیه واحدها پردازند.

عمران‌کننده یا سازنده مجموعه رفاهی و تفریحی  
(**developer**)

از حق خود در دوره‌های تعیین‌شده استفاده کند.

حق استفاده خود را به دیگران اجاره دهد.

حق استفاده خود را به دیگران هدیه دهد.

حق استفاده خود را با دیگر واحدهای همان مجموعه تعویض کند.

حق استفاده خود را با واحدهای دیگر مجموعه‌ها تعویض کند.

آن را از طریق آگهی و یا یک کارگزار مجاز به فروش برساند.

**مالک مشارکت زمانی می‌تواند :**



مالکیت مشارکت زمانی معمولاً در قبال یک مبلغ ثابت و نیز پرداخت هزینه‌های نگاهداری سالیانه (annual) بدست می‌آید.

قیمت‌گذاری مالکیت زمانی معمولاً از طریق مقایسه با قیمت اقامت بلندمدت در یک هتل هم‌تراز صورت می‌گیرد.

برخی از شرکت‌های مشهور، هزینه‌های نگاهداری اجباری را حذف کرده و پرداخت بر اساس هر بار استفاده (pay-per-use) را به مشتریان پیشنهاد می‌دهند.

**قیمت‌گذاری مشارکت زمانی (I)**

## عوامل تعیین قیمت:

- اندازه واحد
- امکانات یا amenities واحدها
- موقعیت
- فصل یا زمان season

قیمت گذاری مشارکت زمانی (II)

قیمت هفته‌ها بالا نیست. در امریکا و اروپا هفته‌های ۱۵۰۰ دلاری هم پیدا می‌شود. هفته‌های بالای ۱۰,۰۰۰ دلار بسیار نادر است.

**قیمت مشارکت زمانی (III)**

فروش نسبه این واحدها رواج دارد، اما به جای استفاده از وام رهنی، این واحدها با وام مصرفی کوتاه مدت معامله می شود. (وام های 5 تا 10 ساله)

نرخ وام به مبلغ پیش پرداخت و قیمت مشارکت زمانی بستگی دارد.

تأمین مالی مشارکت زمانی

رختشوی‌خانه

پله‌برقی‌ها و آسانسورها

تسهیلات درمانی

زمین بازی

رستوران

سونا

واحدهای تجاری برای خرید

قهوه‌خانه، چایخانه، بار

اجاره اتوموبیل

نگاهداری کودکان

امکانات برگزاری کنفرانس

وسایل ورزشی

اتاق بازی‌های مختلف

سوپر کوچک

سلمانی

کلوپ تندرستی

امکانات مجموعه‌های تفریحی در مشارکت زمانی

بازی‌های راکت شامل تنیس و غیره

غواصی

اسکواش

شنا در استخر

اسکی روی آب

قایق‌بادی

راهپیمایی در مسیر مناسب

بازدید از مکان‌های تاریخی

استفاده از دریا

قایق‌سواری

استخر شنای کودکان

ماهی‌گیری

گلف

برنامه‌های موسیقی و تفریحی زنده

طیف گسترده‌ی سرگرمی‌ها در مجموعه‌های رفاهی-تفریحی

کیفیت بالای محل اقامت

کیفیت بالای خدماتی  
دریافتی

دلایل متعددی  
وجود دارد.

انعطاف حاصل از برنامه‌های  
معاوضه هفته‌ها و محل‌ها

هزینه‌های مناسب و پاسخگویی  
به تورم (خصوصاً در ایران)

دلایل خرید مالکان مشارکت زمانی

Fixed unit, fixed Week

• واحد ثابت، هفته ثابت

Right to use contract

• قرارداد حق استفاده

Biennial ownership

• مالکیت هر دو سال یکبار

Split weeks

• هفته‌های دوپاره

Lock out or lock off  
units

• واحدهای مجزا

Point-based programs

• برنامه‌های مبتنی بر امتیاز

تنوع محصولات



## واحد ثابت، هفته ثابت

واحد اقامتی معینی، برای هفته مشخصی طی قراردادی مستند (deeded agreement)، در اختیار مالک مشارکت زمانی است و او می تواند هم چون صاحب مال سنتی برای همیشه از آن استفاده کند، واحد خود را اجاره بدهد، بفروشد، معاوضه کند، و یا به ارث بگذارد.

# قرارداد حق استفاده

- مالکیت با developer باقی می ماند. حق استفاده از واحد در دوره های معینی برای 10 تا 50 سال طی قراردادی واگذار می شود. پس از پایان قرارداد تمام حقوق دارایی به developer باز می گردد. به عبارتی دیگر قرارداد حق استفاده، حق استفاده از واحد را برای سال های معینی به خریدار اعطا می کند.

## مالکیت هر دو سال یکبار

- مالک مشارکت زمانی یکسال در میان حق استفاده از واحد را برای هفته‌های معینی پیدا می‌کند. ارزان‌تر از مالکیت در هر سال است، اما نصف آن نیست و گران‌تر است.

# هفته‌های دوپاره

مناسب برای کسانی که کوتاه‌تر سفر می‌کنند.  
هفته به ۳ شب و ۴ شب تقسیم می‌شود. در  
این مورد رزرو از قبل اهمیت دارد.

# واحد‌های مجزا

مالک این واحدهای دو یا سه اتاق خوابه که دو یا سه حمام مجزا هم دارد، یک اتاق را برای خود نگاه می‌دارد، و بقیه را در برنامه‌های معاوضه (exchange) می‌گذارد، و یا اجاره می‌دهد.

## برنامه‌های مبتنی بر امتیاز

- این طرح مشارکت انعطاف بسیار می‌دهد و امکان multiple resort location فراهم می‌آورد. در این نظام، اعضای کلوپ از points ها برای استفاده از امکانات مختلف رفاهی در محل‌های مختلف و نیز برای رفت و آمد استفاده کنند. این طرح‌ها نسبتاً پیچیدگی بیشتری دارند. بعضی از این طرح‌ها deeded است و قباله یا سند می‌دهند.

# مالکیت هفته

هفته‌های  
چرخشی  
(Rotating Week)

هفته‌های متغیر  
(Floating Week)

هفته‌های ثابت  
(Fixed Week)



Starwood

Wyndham

Accor

Hyatt

Hilton

Marriott

Disney

غول پیکران صنعت



بنابه گزارش American Resort Development Association International Foundation که بازوی تحقیقاتی ARDA است، در ژانویه 2006 ، 1604 مجتمع تفریحی و رفاهی شامل 154,439 واحد مسکونی در آمریکا موجود بوده است. در اول ژانویه 2007 تقریباً 4,4 میلیون خانوار در آمریکا مالک یک یا تعداد بیشتری هفته بوده‌اند که نسبت به زمان مشابه سال قبل آن، 16 درصد افزایش نشان می‌دهد.

گستره صنعت (آمریکا)

اندازه جهانی این صنعت به راحتی قابل اندازه گیری نیست. بنا به گزارش Interval International در سال 2004 فروش جهانی حدود 118 میلیارد دلار برآورد شده است. در حال حاضر در سراسر جهان حدود 5425 مجتمع رفاهی و تفریحی وجود دارد که 31% در آمریکای شمالی، 25% درصد در اروپا، 16% در آمریکای لاتین است که مکزیک در این منطقه با سهم 40 درصدی، رهبر بازار است. مجموعه های تفریحی نوظهور در آسیا حدود 14 درصد از کل دنیا است که در این میان ژاپن رهبر بازار است ولی سهم تایلند و مالزی در حال غلبه است.

گستره صنعت (جهان)

بازار ثانویه مشارکت زمانی بازاری برای فروش مجدد آن است. مالک اولیه مشارکت زمانی می‌تواند سند مالکیت و یا حق استفاده از آن را در بازار ثانویه به فروش رساند. در هر دو حالت او می‌تواند به تنهایی یا به کمک یک آژانس فروش و یا یک کارگزار اقدام به معامله نماید.

**بازار ثانویه مشارکت زمانی**

این آژانس‌ها و کارگزاران دارای مجوز رسمی در کار املاک، مشارکت زمانی نیز می‌فروشند. معمول نیست که آژانس‌های خاص مشارکت زمانی بوجود آید، و آژانس‌های معاملات ملکی، در کنار فروش واحدها به شکل معمول، به کار مشارکت زمانی نیز می‌پردازند. اگر آژانس فقط محدود به مشارکت زمانی باشد، آن آژانس به کار فروش مجدد و اجاره نیز می‌پردازد.

آژانس‌ها و کارگزاران خرید و فروش مشارکت زمانی

با تشکر از توجه شما

