

ТАЙМШЕР

ТАЙМШЕР (от англ. Time – время и share – доля) – покупка недвижимости на фиксированное в течение года время. Аналогичное право на ту же недвижимость в течение остального времени могут приобретать любые другие физические и юридические лица.

Схемы таймшера:

1. В течение одной недели раз в два года,
2. На протяжении целого месяца каждый год.
3. В течение одной конкретной недели в году и не может изменять дату.
4. «Плавающий» таймшер, когда владелец может в разные годы планировать отпуск на разное время. Необходимо только заранее согласовать дату приезда с управляющей компанией. Во время отсутствия владельца апартаменты сдаются в аренду.
5. В некоторых отелях вместо недель предусмотрена система очков. Владелец таймшера получает сертификат, в котором указано определенное количество очков. За счет неиспользованных дней владелец таймшера может накапливать очки из года в год, что позволяет ему выбирать более выгодные условия проживания —. Так, просторные апартаменты в сезон отпусков часто стоят 500 очков, а небольшой номер в мертвый сезон — 200 очков.

СПЕЦИФИКА ТАЙМШЕРА

Договор на владение таймшером заключается на срок от трех лет до нескольких десятилетий.

1. Таймшер – это не инвестиции в недвижимость, цель его отдых, а не прибыль.
2. Даже в свою «законную неделю» владелец таймшера не является его полноправным собственником недвижимости.
3. Владелец сертификата не может сам управлять своим «временным имуществом»: ремонтировать, менять дизайн и т.д.
4. Таймшерный сертификат можно продать, обменять, завещать, иногда сдать в аренду (если это оговорено в договоре).
5. Каждый год за таймшер выставляется текущий счет.

ПРЕИМУЩЕСТВА ТАЙМШЕРА

- Объекты, предназначенные для таймшера, обычно представляют собой студии или апартаменты, отличающиеся высоким уровнем обслуживания.
- Владелец таймшера может переносить недели своего отпуска на последующие годы и таким образом увеличивать продолжительность использования апартаментов.
- Владелец имеет возможность уступить или продать свои недели.
- Владелец таймшера может варьировать время и продолжительность отдыха.
- Существуют бонусы в виде дополнительных дней.
- Способ для предприятий и организаций решить проблему приобретения и содержания курорта для своих сотрудников и их семей.

НЕДОСТАТКИ ТАЙМШЕРА

- Таймшер считается достаточно дорогим. Кроме того, владелец апартаментов обязан выплачивать ежегодный налог — в среднем, 300–400 евро в год. Таймшер трудно перепродать из-за высокой цены.
- Владелец может проживать в апартаментах ограниченное время — как правило, несколько недель в году.
- Когда истекает срок аренды, за владельцем таймшера не сохраняется право собственности.
- В некоторых случаях, если владелец таймшера не использует положенные ему недели, то теряет право воспользоваться ими в течение года.
- Высокие риски. Права владельца закреплены только договором; он приобретает не объект недвижимости, а право пользования этим объектом на время. Если управляющая компания обанкротится, клиент потеряет деньги.

ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

	Номер в гостинице	Апартаменты таймшера
Площадь	Стандартная площадь Санузел, спальня	Клубные апартаменты Кухня, гостиная, спальня
Инфраструктура	ТВ, минихолодильник	Холодильники, плиты, микроволновые печи, чайники, тостеры, ТВ и т.д.
Время	Любое время	Фиксированное время
Маршруты	Привязка к услугам туроператора	Самостоятельное планирование своего маршрута
Стоимость	2500-3000 \$ за неделю за четверых	220-270 \$ за неделю на четверых
Бонусы	Трансфер	Накопление бонусов Обмен неделями, Сдача в аренду

СТОИМОСТЬ ВЛАДЕНИЯ КЛУБНЫМ ОТДЫХОМ

1. Цена модуля размещения, которая зависит от интервала, типа модуля, курорта и компании-маркетера;
2. Ежегодные взносы на коммунальные услуги, которые составляют от 150 долл. США до 800 долл. США в год (в среднем 300-400 долл. США);
3. Членских взносов (например, в RCI они составляют 150 долл. США в год);
4. Расходов на обмен отдыхом (в RCI эта сумма составляет 171 долл. США за внутриконтинентальный и 229 долл. США за межконтинентальный обмен).

Стоимость модуля покупатель оплачивает непосредственно при заключении договора о покупке, коммунальные расходы - ежегодно. Взнос за коммунальные услуги устанавливает курорт и вносится он независимо от того, используете ли вы свой срок (неделю) или нет.

Все эти взносы распространяются на покупателя, а не на одного отдыхающего, поэтому таймшер выгодно покупать семье или компании друзей, состоящей минимум из 3-4 человек.

ОБМЕН

- Обмен - важная составная часть системы владения отдыхом, так как именно ему она обязана своим существованием. Обмен предоставляет более широкие возможности в системе владения отдыхом, позволяя покупателям не возвращаться на один и тот же курорт, в одно и то же время год за годом, а открыть для себя что-нибудь новое и интересное, отдыхая в другом месте.

- Обмен - один из основных факторов, являющихся причиной бурного развития системы владения отдыхом, ибо благодаря именно ему таймшер-индустрия распространена во всем мире.

- Обмен подразумевает, что обладатель недели на определенном курорте может обменять ее на неделю, принадлежащую другому клиенту, в иное время (или) в ином месте.

- Разнообразие и гибкость

КОМПАНИИ ПО ОБМЕНУ

RCI (Resort Condominiums International)

RCI была образована в 1974 г. в Индианаполисе (США). В настоящее время входит в крупную гостиничную цепь «Cendant» с оборотом более 2 млрд долл. США, имеющую в своем составе около 100 собственных курортов, круизную компанию, компанию по аренде автомобилей и другие объекты. В RCI аффилировано около 4000 курортов (3,2 млн владельцев). Имеет представительство в Москве.

II (Interval International)

Вторая по величине обменная компания (II) была основана в Майами (штат Флорида) в 1976 г. В 1992 г. была приобретена CUC International, базирующейся в Коннектикуте и специализирующейся на оказании разного рода услуг - от предоставления различного рода скидок туристам, организации транспортных перевозок, продажи продуктов питания и других товаров до консалтинга и составления балансов.

Компании RCI и II выполняют большинство обменов в системе отдыха.

ОБМЕННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ СКЛАДЫВАЕТСЯ ИЗ НЕСКОЛЬКИХ ФАКТОРОВ:

- 1. СЕЗОННОСТЬ** Красный сезон – высокий (лучший) сезон
Белый сезон – межсезонье
Синий сезон – наименее ценный сезон
- 2. РАЗМЕР МОДУЛЯ** оценка которого происходит по двум критериям;
 - максимальное количество человек, которых можно разместить в данных апартаментах;
 - количество человек, проживающих с максимальным уровнем комфорта, имеющих прямой доступ в ваннные комнаты без необходимости проходить через другие спальные зоны. Чем больше спален или комфортабельных спальных зон, тем выше спрос на апартаменты и, следовательно, выше обменный потенциал конкретного жилья;
- 3. СПРОС НА КУРОРТ И ЕГО РАСПОЛОЖЕНИЕ;**
- 4. СРОК ДЕПОНИРОВАНИЯ НЕДЕЛИ** - чем раньше неделя вносится в «RCI Спейсбанк», тем выше ее обменный потенциал. Максимальный срок депонирования - 2 года, минимальный - 14 дней;
- 5. ФАКТОР КАЧЕСТВА КУРОРТА** Стандартные
Международной категории
«Золотая корона»

ТИП ОБМЕНА **Внутренний** - происходит, когда владелец обменивает время отдыха, не меняя при этом места.

Внешний - представляет собой обмен, при котором владелец меняет не только время, но и место отдыха

В системе обмена существуют и свои так называемые подводные камни:

- обменный потенциал проданного периода времени;
- время, за которое обмен может быть произведен;
- получение визы (для российских клиентов).

СИСТЕМА ТАЙМШЕРА В РОССИИ

1. Отсутствие полноценного рынка системы владения отдыхом. По данным RCI, база клиентов в России составляет всего лишь 12 500 тыс. семей.
2. Отсутствие законодательной базы и необходимых нормативных актов и стандартов.
3. Агрессивная политика продаж маркетинговых компаний.
4. Цены на покупаемые недели у маркетинговых компаний слишком завышены, и это является одним из ключевых моментов в торможении развития системы владения отдыхом.
5. Отсутствие вторичного рынка по продаже таймшер-сертификатов.
6. Нестабильная экономическая обстановка в России, препятствующая притоку иностранных и отечественных инвестиций.