

مالکیت زمانی چیست؟

اصطلاح Time-sharing از صنعت کامپیوتر وارد شده است. این اصطلاح را در فارسی می توان تحت عبارتهای مالکیت زمانی ، مالکیت نوبتی و یا استفاده نوبتی ترجمه و بیان کرد. مفهوم این اصطلاح در کامپیوتر به این معنا میباشد که چند نفر به طور مشترک و یا همزمان از یک کامپیوتر استفاده کنند. البته این اصطلاح در مورد کامپیوتر دارای اشکال گوناگونی میباشد که موضوع بحث ما نمی باشد. مالکیت زمانی در مورد املاک و داراییها به این معنی میباشد که عده ای از مردم مکانی (ملکی) را به صورت مشترک خریداری میکنند و هر یک از آنها میتوانند مدت زمان خاصی از سال را در آنجا سپری کنند. این ایده برای نخستین بار در دهه ۱۹۶۰ در اروپا مطرح شد. این ایده باعث شد تا املاک مشخصی (عمدتاً تفریحی و سیاحتی) از طریق برنامه های مالکیت زمانی در اختیار افراد قرار گیرد. مالکیت زمانی در واقع توافقی است که طی آن چند گروه از مردم به صورت مشترک یک تفریحگاه تعطیلاتی را میخرند و برای استفاده مشترکشان نگهداری میکنند. این ایده به خوبی جا افتاد و در سرتاسر دنیا رایج گشت ، به طوری که هم اکنون چندین میلیون استفاده کننده از این سیستم و این نوع توافق وجود دارد. مردم نیز متوجه شده اند که با این روش بهتر از پس هزینه های تعطیلات بر می آیند. هم اکنون این ایده محدود به املاک و مکانهای تفریحی نشده و در در مورد ویلا، کشتی و قایقهای تفریحی، خودروهای تفریحی، زمینهای اردوگاهی، اتوبوس و هواپیما نیز کاربرد پیدا کرده است.

برخی از مزایای مالکیت زمانی

اگر شما از یک مکان تفریحی بخصوصی لذت میبرید اما امکان خرید و تصاحب آن را ندارید یا برای شما اقتصادی نیست که برای چند هفته تفریح سالیانه در آن مکان قسمت بسیاری از سرمایه خود را صرف خرید آن کنید و از سوی دیگر نگران این موضوع هستید که نتوانید از آن مکان (یا هر دارایی دیگری) در زمان مطلوب خود استفاده نمایید، با استفاده از مالکیت

زمانی می‌توانید حضور خود در زمان مطولبتان را در آنجا تضمین نمایید. با خرید و تصاحب مالکیت زمانی شما می‌توانید از بابت محل اسکان برای تعداد هفته‌هایی که نوبت استفاده شما می‌باشد مطمئن باشید و علاوه بر این در بسیاری از موارد از مزایای اضافی پاداش زمانی که به معنای داشتن اختیار برای اقامت بیشتر با نرخ‌های بسیار نازل می‌باشد، بهره‌مند شوید.

یکی دیگر از مزایای مالکیت زمانی این است که شما می‌توانید با خرید مالکیت زمانی یک مکان بخصوص با مبادله و تعویض با مالکیت زمانی مکانی دیگر، مالکیت زمانی خود را تنوع بخشید. دو شرکت عمده برای مبادله مالکیت نوبتی وجود دارد که هزینه معامله اندکی دریافت می‌کنند. صاحبان مالکیت زمانی با مراجعه به این شرکتها نوبت استفاده خود در تفریحگاه (مکان) خود را با نوبت استفاده از تفریحگاه دیگری که با آن شرکت مراد دارد مبادله می‌نمایند. به این ترتیب صاحبان مالکیت نوبتی یک تفریحگاه می‌توانند سهم خود را با سهم بیش از ۴۰۰۰ مکان تفریحی در سراسر دنیا، که اغلب با دو نوع شرکتهای واسطه مبادله ارتباط دارند، معاوضه نمایند.

برخی از مکانهای تفریحی با مالکیت زمانی در برخی از مواقع به صاحبان خود هفته‌های جایزه ارائه می‌کنند و این هفته‌ها در واقع حق استفاده بیشتر از محل اسکان در آن تفریحگاه با قیمت‌های بسیار نازل می‌باشد. اگر این امکان برای شما وجود نداشته باشد تا از این تسهیلات اضافی استفاده کنید می‌توانید به دوستان یا سایر اعضای خانواده خود امکان استفاده از آن را ایجاد نمایید. دیگر مزیت مالکیت زمانی این است که اگر شخصی به هر دلیلی نخواهد از نوبت خود برای استفاده از یک مکان بخصوص در یک یا چند دوره استفاده کند می‌تواند آن را اجاره دهد و نگران این موضوع نباشد که بابت چیزی که استفاده‌ای از آن نکرده هزینه متحمل شود.

مالکیت نوبتی یک وسیله سرمایه‌گذاری نیست و مطمئناً برای ایجاد کسب درآمد ایجاد نشده است. اما در عوض یک تعهد مالی برای لذت از وقت و آرامش روحی می‌باشد. مالکیت زمانی یک دارایی با دوام است و بسیاری از مردم و خانواده‌ها در نقاط مختلف دنیا اختصاص بخشی از منابع خود را در آن عاقلانه میدانند. ثروت را به روشهای گوناگون از نگهداری به صورت نقد گرفته تا به شیوه‌های تخصصی مثل اختیارهای خرید در بازارهای آتی، می‌توان ذخیره

ساخت. اما سرمایه های ناچیز میتواند در داراییهایی که میتوان از آنها لذت برد - مثل جواهرات و مالکیت نوبتی - صرف شود.

انواع کلی مالکیت زمانی

دو نوع کلی مالکیت زمانی وجود دارد: در حالت اول خریدار صاحب بخشی از دارایی می شود. در حالت دوم خریدار می تواند از دارایی طی یک دوره زمانی مشخص استفاده کند اما مالک آن دارایی نمی شود و فقط حق یا سهم استفاده از آن دارایی را در اختیار دارد. در یک برنامه مالکیت زمانی نوع اول (معمول) اجازه استفاده از ملک با قیمتهای متغیر داده می شود که این قیمتها به فصل، کیفیت امکانات و موقعیت ملک بستگی دارد. خریدار بخشی از مبلغ را به صورت نقد و مابقی را در اقساط می پردازد. به علاوه هزینه های نگهداری و سایر هزینه های مرتبط را باید خریدار پرداخت کند.

مشکلات مالکیت زمانی

در نوع دوم مالکیت زمانی که سرمایه گذار بردارایی مالکیتی ندارد، چنانچه پروژه نامطلوب به نظر برسد و شکست بخورد، کل سرمایه گذاری که انجام شده است از دست خواهد رفت بعضی از پروژه های مالکیت زمانی قبل از شروع ساخت یا قبل از اینکه تامین مالی مناسب صورت گیرد واگذار می شود و در صورتی که منابع مالی ایجاد شده از طریق پیش فروش در حد انتظار سازنده نباشد، پروژه ممکن است شکست بخورد و خریداران ممکن است ضرر کنند.

نکاتی که خریداران احتمالی باید به آن توجه کنند

۱- نوع نگاه به مالکیت زمانی

برنامه های مالکیت زمانی منحصراً به عنوان یک نوع سرمایه گذاری نگاه نکنید، بلکه در واقع رزور و جا برای تعطیلات است و باید به عنوان هزینه تعطیلات به آن نگاه کرد.

۲- به دنبال چه چیزی می گردید

تلاش کنید آن ملک را از نزدیک ببینید، اگر نمی توانید و برای شما مقدور نیست با افرادی که با آن منطقه آشنا هستید مشورت کنید. در مورد قرارداد نیز دقت کنید.

۳- نوع مالکیت

توجه کنید که ملکی که ارایه شده است نوع اول یا نوع دوم مالکیت زمانی است. نوع اول گرانتر است. و در عین حال مزیت‌های مالیاتی دارد. نوع دوم ارزان تر است اما امکان فروش مجدد آن محدودتر است.

۴- توانایی مدیریت پروژه مالکیت زمانی

خرید یک پروژه مالکیت زمانی یک معامله لحظه ای و زودگذر نیست. خریداران احتمالی باید توانایی مدیریت را در اداره بلند مدت پروژه مشاهده کنند تا رغبت خرید پروژه را داشته باشند.

۵- نحوه تعویض مالکیت زمانی

امکان جابجا کردن و تعویض کردن پروژه های مالکیت زمانی در نظر خریداران بسیار مهم است. میزان احتمالی که خریداران برای وجود چنین امتیازی در پروژه در نظر می گیرند و یافتن افرادی که مایل به چنین کاری باشند بسیار مهم است.

۶- هزینه های نگهداری

مالکان پروژه های مالکیت زمانی با خطر افزایش سالانه هزینه های نگهداری روبرو هستند. ممکن است هزینه های پرداختی جوابگوی استهلاک معمول دارایی نباشد.

۷- برآورد هزینه ها

همه هزینه های مرتبط با خرید یک پروژه مالکیت زمانی را در نظر بگیرید.

سؤال هایی که قبل از امضای یک قرار داد مالکیت زمانی باید به آنها پاسخ داد.

- ۱- حقوق طرفین در قرار داد چگونه است؟ حق مالکیت چگونه است؟
- ۲- اگر قرار داد به شکل اجاره مالکیت زمانی است دوره قرار داد چند سال است؟
- ۳- آیا امکان انتقال مالکیت وجود دارد؟
- ۴- آیا هفته ها، چرخشی یا شناورند یا ثابت؟

اگر شما صاحب مالکیت زمانی با ((هفته شناور)) میباشید، شما میتوانید در طول زمانهای مشخصی از سال از نوبت خود استفاده کنید. این دوره ها، نسبتاً طولانی میباشند و دوره های تعطیلات مدرسه را نیز در بر میگیرند. اما اگر شما خواهان این هستید که یک زمان مشخص در طول سال برای شما تضمین گردد میتوانید از مالکیت زمانی با ((هفته ثابت)) استفاده کنید. مالکیت زمانی به اندازه کافی در ارضای هر نوع سلیقه ای منعطف میباشد.

مالکیت زمانی و هتلداری

در سالهای اخیر، مالکیت زمانی با ورود شرکتهای بین المللی دگرگون شده است. ورود هتلهایی شناخته شده و معتبر چون، ماریوت (*Marriot*)، باشگاه تعطیلات دیزنی (*Disney*) و *vacation club* و هتلهای هیلتون (*Hilton*) اثری عمده بر مالکیت زمانی داشته است. ماریوت بزرگترین شرکتی است که در زمینه مالکیت زمانی فعالیت می کند. دیزنی نیز در سال ۱۹۹۴ وارد فعالیتهای مالکیت زمانی شده و پروژه های آن عمدتاً در سواحل فلوریدا متمرکز

شده است. البته حضور شرکتهای بین المللی در پروژه های مالکیت زمانی عمدتاً در آمریکا می باشد. در سایر نقاط جهان، حضور چندانی ندارند. البته طبیعی است که این روند با رشد و گسترش هر چه بیشتر این بازارها، تغییر کند.

مزیت عمده ای که شرکتهای هتلداری در ورود به پروژه های مالکیت زمانی دارند این است که به دلیل توانایی و تجربه گذشته خود در اداره هتل احتمالاً در ارائه خدمات مالکیت زمانی نیز موفق خواهند بود و خدمات مناسب و استاندارد را به مشتریان خود ارائه می دهند. همان گونه که گفته شد، استانداردها بودن خدمات امکان معاوضه آسان پروژه ها را ممکن می سازد هر چند شرکتهای بین المللی در پروژه های مالکیت زمانی مزایای خاص دارند، اما انتظار می رود که در آینده نزدیک، شرکتهای مستقل و کوچک تر نیز به سرعت رشد کنند، بویژه اگر با هتل ها همکاری مشترک داشته باشند. بعنوان مثال هتل رامادا (Ramada) به یک پروژه مالکیت زمانی اجازه داده است تا از نام تجاری هتل را ما در پروژه مالکیت زمانی خود استفاده کند.

اقتصادی بودن مالکیت زمانی برای صاحبان سرمایه و هتلها

هزینه ورود به این صنعت بسیار بالا است، حتی برای هتل هایی که در این بازار فعالیت می کنند و بعضاً مشتریان وفادار خاص خود را دارند. ساختار هزینه های این صنعت شفافیت کافی ندارند. در گذشته مشتریان به طور کامل از هزینه هایی که برای یک پروژه مالکیت زمانی صرف می گردید و آگاهی نداشتند. البته بخش عمده ای از هزینه ها، صرف بازاریابی پروژه ها می گردد. هتل ها با توجه به صنعتی که در آن فعالیت می کنند در زمینه پروژه های مالکیت زمانی مزیت نسبی دارند و چنانچه هتل ها در این زمینه فعالیت بالایی داشته باشند، سایرین باید این نکته را به یاد داشته باشند. بعلاوه بازار فروش مجدد پروژه های مالکیت زمانی چندان فعال نیست و مالک یک پروژه مالکیت زمانی در صورت تمایل به فروش، باید تخفیف زیاد بدهد.

رویکردهای جدید بازار یابی پروژه های مالکیت زمانی در آمریکا و اروپا طی سال های اخیر به شدت تغییر کرده است. در این رویکردها، سعی شده تا پروژه، مدت زمان کمتری در اختیار

افراد باشد. در عین حال تخفیف زیادتری داده می شود. این رویکرد در عین حال که هزینه ها را کاهش می دهد باعث ایجاد جریان جدید درآمدی می گردد.

چنانچه هزینه های بازاریابی پروژه ها تحت کنترل باشد، انجام پروژه های مالکیت زمانی از لحاظ اقتصادی به صرفه است. متوسط هزینه های بازاریابی در پروژه های ساخته شده در آمریکا از ۴۲ درصد کل هزینه ها در سال ۱۹۹۰ به ۵۰ درصد در سال ۱۹۹۵ افزایش یافته است. هزینه های ساخت و ساز پروژه ها نیز طی همین دوره به طور متوسط از ۲۵ درصد به ۳۰ درصد افزایش یافته است.

همچنین سازندگان پروژه های مالکیت زمانی برای خریداران پروژه های خود وام تهیه می کنند. به این شکل که سازنده پروژه، ملک را در رهن بانک قرار می دهد و با نرخ بهره مشخص وام می گیرد و این وام را با نرخ بهره بالاتر در اختیار خریدار پروژه قرار می دهد. تفاوت بین نرخ بهره ای که سازنده پروژه وام می گیرد و نرخ بهره ای که در اختیار خریدار پروژه قرار می دهد، درآمد بالایی برای سازنده پروژه ایجاد می کند.

مالکیت زمانی در ایران

نظام مالکیت زمانی در ایران برای نخستین بار توسط شرکت آبادگران ایران، در مجتمع شماره یک این شرکت در کیش اجرا شده است. به غیر از این شرکت، شرکت هتل نارنجستان نیز در شمال کشور در زمینه مالکیت زمانی فعال می باشد. سطح فعالیت شرکت هتل نارنجستان در حدود یک چهارم شرکت آبادگران می باشد. در زیر به بررسی پروژه های مالکیت زمانی شرکت آبادگران می پردازیم:

۱- مجتمع شماره یک آبادگران کیش

این پروژه در جزیره کیش تأسیس شده است و اولین پروژه مالکیت زمانی در ایران می باشد. این پروژه حدود ۷ سال قبل تأسیس شده است و شامل ۲۲ دستگاه ویلا ۱۰۰ متری در نوار ساحلی جزیره کیش می باشد.

۲- مجتمع شماره ۲ آبادگران کیش

این مجتمع شامل ۵۴ واحد آپارتمانی است که قادر است به ۲۴۰۰ خانواده در طول سال به میزان حداقل یک هفته خدمات لازم را ارائه کند.

۳- مجتمع کوهسنگی مشهد

این مجتمع در فضایی به مساحت ۵۰ هکتار در حاشیه جاده کمربندی و جاده آسیایی مشهد در حال احداث می باشد. این مجموعه شامل ۷۵ هزار متر مربع فضای اقامتی به شکل، ویلا، آپارتمان، رستوران، نمایشگاه گل و گیاه، مجموعه های ورزشی سالنهای سینما و آمفی تئاتر، پارکینگ های عمومی و اختصاص و تعمیر گاه و کارواش می باشد.

۵- مجتمع کلار آباد

این مجموعه در مجاورت منطقه نمک آبرود با مساحتی معادل ۲۳ هزار متر مربع در دست احداث می باشد. در این پروژه ۱۴۷ واحد اقامتی شامل سوئیت، آپارتمانهای یک دو و سه خوابه در ۹ طبقه زیر بنای ۱۴۰۰۰ متر مربع و همچنین رستوران، فروشگاه و واحدهای اداری در دست ساخت می باشد.