

## МЯСТО НА ТАЙМШЕЪРИНГА В ТУРИЗМА

Сиана Боева

Аделина Петкова

3 курс, спец. „Икономика на туризма“, СА „Д. А. Ценов“

**Резюме:** Настоящата статия изследва текущото състояние на таймшеъринга в туризма. Разгледана е еволюцията на таймшеъринга и налагането му като практика в сферата на туризма. Извършен е анализ на сектора в САЩ, показващ впечатляващ ръст, който накара големите компании като Marriott, Disney, Hilton, Hyatt и Wyndham да се включат в предлагането на таймшеър. В статията е разгледана и законовата рамка на таймшеъринга, която гарантира правата и очертава задълженията на страните по сделката. Авторите анализират ползите, произтичащи от разпределено във времето ползване на собственост и описват някои от успешните схеми в България.

**Ключови думи:** таймшеър, хотели, ваканции, собственост

**JEL:** L83

## TIMESHARE IN TOURISM

Siana Boeva

Adelina Petkova

Economy of Tourism, Third-year students, group No.53,  
D. A. Tsenov Academy of Economics

**Abstract:** This article examines the current state of the timeshare industry in tourism. It examines the evolution of timeshare and its imposing as a practice in tourism. An analysis of the sector in the U.S. showing impressive growth made major companies such as Marriott, Disney, Hilton, Hyatt and Wyndham join timeshare offering. The regulatory framework of timeshare that guarantees the rights and outlines the obligations of the transaction parties has been viewed. The authors analyse the benefits of timeshare ownership and describe some successful schemes in Bulgaria.

**Keywords:** timeshare, hotels, vacations, ownership

**JEL:** L83

## Място на таймшеъринга в туризма

Сиана Боева  
Аделина Петкова

След възстановяването на националните икономики от последиците на Втората световна война, през 50-те години на XX век се наблюдава възходящо развитие на туризма като икономически отрасъл най-вече в страните от Западна Европа и Северна Америка. Причините за това са много и комплексни и са свързани с нарастващото благосъстояние на гражданите, повечето свободно време, развитието на транспортните средства, премахването на граничните формалности и пр. Зараждат се пътувания с разнообразни цели, които засягат различните сегменти в туристическия пазар. Търсенето на туристически продукти се засилва, а оттам и предпочитанията на потребителите на тези продукти или услуги стават все по-разнообразни. Туристите потребяват основните туристически услуги, но се наблюдава нарастване на предпочитанията за собственост на недвижими имоти в желаните дестинации.

**Целта** на настоящата разработка е да се изясни същността на таймшеъринга като хибридна форма на собственост и да се представи неговото място в туристическата индустрия.

Разпределението на времето на ползване на собственост е основната характеристика на таймшеъринга, обуславяща се от съдържанието на неговото понятие. Концепцията за разпределено във времето ползване на собственост е реална възможност за почивка. Таймшеърингът<sup>1</sup> (timeshare - разпределено във времето ползване на собственост) представлява *съвместно придобиване на права върху определена вещ, обикновено недвижим имот, от няколко лица, като всяко лице получава правото да ползва самостоятелно имота през строго определен период от годината*. Смесът на продукта е, че купувачът получава право да ползва определен имот в почивен комплекс за определено време – най-често между 2 и 4 седмици годишно, за срок от 3 до 30 години, а годишната такса се определя в зависимост от качеството на самия курорт, времето на ползване, броя седмици и срока на договора. Ползата за собственика на комплекса е, че продава един и същи апартамент за 52 седмици на желаещите за временно ползване и си запазва собствеността. Споразумението за таймшеър на имот има и неудобства, които за собственика са свързани с дългия възможен срок на договора – до 30 години, през което време той не може да променя предназначението на комплекса, а за купувача – необходимостта да почива само на едно и също място.

С подобряването на репутацията на таймшеър индустрията, все повече хора са привлечени от идеята за временно ползване с цел туризъм. На фиг. 1 може да се проследи еволюционното развитие на таймшеъринга като хибридна форма на собственост, наложила се в туристическата индустрия.

---

<sup>1</sup> Илийчовски, Св., Филипова, Т., Кънев, Пл. Управление на собствеността. Свищов, УИ „Д. А. Ценов“, 2011, с.171



Адаптирано по изследване на The American Resort Development Association (ARDA)

Фиг. 1 Еволюция на таймшеаринга за периода 1970-2012 г.

Произходът на таймшеаринга е в Европа през периода 1964-1968 г. в SuperDevoluy, ски курорт във френските Алпи, и се свързва с името на Paul Doumier, станал известен с фразата: "Не е необходимо да наемаш стая – купи хотела, той е по-евтин". Според други, таймшеарингът е познат в Германия още в края на 50-те години на XX век. През периода 1970-2000 г. еволюират и предпочитанията на купувачите по отношение локацията на закупените имоти. От европейските страни водеща е Великобритания по брой собственици на обекти, докато най-голям брой обекти, предмет на таймшеаринг, се намират в Испания. Числото на притежателите на ограничени права на времеползване в световен мащаб е няколко милиона души. Въпреки съмнителната си репутация, този вид организиране на свободното време привлича все повече почитатели.

През 70-те и 80-те години на XX-ти век таймшеаринга придобива популярност по целия свят, като САЩ се очертава сред водещите дестинации. През 90-те години таймшеаринга претърпява своя ренесанс, като от инвестиция преминава в покупка на права на собственост предимно с туристическа цел. Индустрията се променя от тогава до днес и милиони семейства се радват на концепцията да бъдат собственици в желаните дестинации.

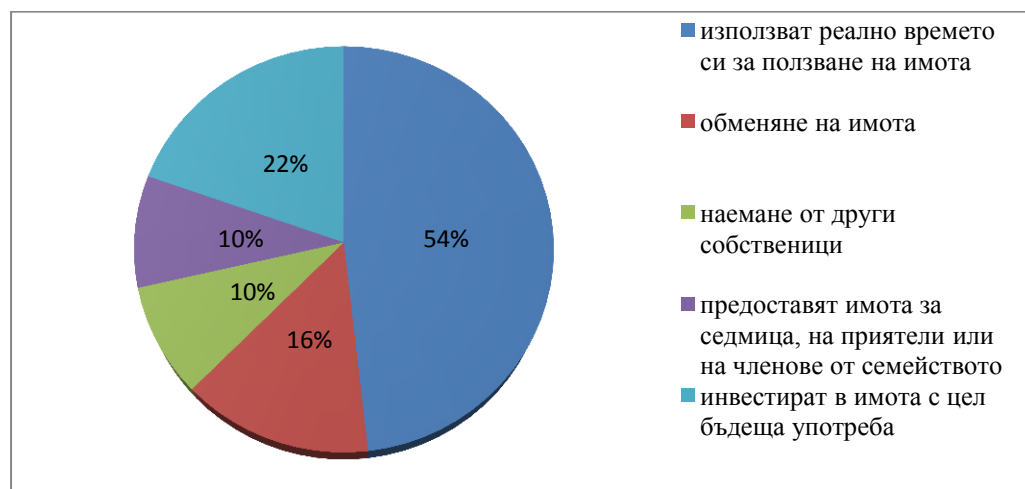
През 90-те години, поради навлизането на световните брандове в таймшеар индустрията, притегателна сила стават известните брандове и предлаганите от тях имоти. Увеличаването на положителния образ на таймшеаринга е резултат от притока на утвърдени фирми в този нов пазар за продажби, като Marriott, Disney, Hilton, Hyatt, Wyndham и др. Тези корпорации инвестират значителни средства по посока популяризиране на договорите за разпределено във времето ползване на собственост сред обществеността.

След 2000 г. водеща в избора на имот е дестинацията и нейният имидж, поради което идва ерата на таймшеар клубовете и клубните курорти. В практиката навлизат услуги за управление на таймшеар имоти и ползването им на разменни начала между членовете на създадените клубове.

Проучване на ARDA International Foundation (AIF) сочи, че таймшеаринга е един от най-бързо развиващите се сектори в туристическия отрасъл. Както може да се види във фиг. 1, еволюцията на таймшеаринга през периода 1970-2012 г. търпи сериозни промени по отношение на своята същност и съдържание. През 70-те години акцентът в покупката на собственост върху имот

е за ползване през конкретна фиксирана седмица от годината. В средата на 80-те години ползването на имота е с фиксирана продължителност, но с променящ се период от годината. След 2000 г. собствениците упражняват правото си на ползване на имота в различни по продължителност и период от годината дни, наблюдава се раздробяване на почивките.

Както може да се види във фиг. 2, в изследване<sup>2</sup> на The American Resort Development Association (ARDA)<sup>3</sup>, 54 % от собствениците на имоти тип таймшеър в САЩ използват реално имота си, докато 22 % инвестират в закупуването на такъв тип имот с цел бъдещата му употреба. Висока популярност придобива размяната на такъв тип имоти, между членове на клубове за таймшеър собственици по целия свят, като в САЩ те са 16 % от собствениците на таймшеър имоти.



По данни на: The American Resort Development Association (ARDA)

Фиг. 2. Ползване на имоти тип таймшеър от собствениците за САЩ през 2011 г.

Според проучване<sup>4</sup>, направено от американската консултантска фирма в областта на дяловата собственост и недвижимите имоти North Course, броят на курортите в Европа се е увеличил с близо 900 между 2008 и 2010 г. Според проучването 46 % от участвалите домакинства в Европа заявяват, че биха желали да инвестират в дялова собственост, 49 % твърдят, че техният модел на пътуване няма да се промени в близко бъдеще. Общо 35 % смятат, че една от най-важните причини да им харесва идеята е, че споделят задължения по под-

<sup>2</sup> [www.arda.org/uploadedFiles/ARDA/Publications\\_and\\_Resources/Developments\\_Magazine/Advertising/ARDAMediaKitFINAL.pdf](http://www.arda.org/uploadedFiles/ARDA/Publications_and_Resources/Developments_Magazine/Advertising/ARDAMediaKitFINAL.pdf), 19.01.2013 г.

<sup>3</sup> Американската асоциация за развитие на курортите (ARDA) се намира във Вашингтон и е професионално сдружение, което представлява собствениците на средства за почивка в туристическата индустрия. Основана през 1969 г., ARDA има членове в над 30 страни, които са както частни лица, така и публични дружества и международни корпорации с опит във временното ползване на собственост на недвижими имоти с цел туризъм. Сред членовете ѝ са асоциации на таймшеър собственици (HOAs), дружества за управление на курорти и други собственици на курортни имоти, представени от ARDA Resort Owners Coalition (ARDA-ROC). Над 95% от собствениците на таймшеър имоти в САЩ са членове на асоциацията.

<sup>4</sup> <http://www.investor.bg/novini/122/a/nov-produkt-dava-vyzmojnost-za-dialova-sobstvenost-na-imoti-po-chernomoriето>, 116054, 19.01.2013 г.

дръжка и данъци, а 28 % отчитат като предимство възможността за достъп до по-скъпи имоти, които иначе не могат да си позволят.

С отварянето на пазара и съществуващите възможности, таймшеър продуктът придобива реални измерения и огромен потенциал за реализация в България. Популярността му като форма на собственост в сферата на туризма както в света, така и в Европа, дава възможност на страни като България, със своите климатични условия, уникална природа, плажове, море, сняг, планини, да развият тази индустрия по крайбрежните и планинските курорти.

Както може да се види от фиг.1, с възникването на таймшеъринга като вид хибридна собственост се поставят въпросите за защита правата на страните по сделката. Решението на този проблем е неговото нормативно регламентиране. У нас този вид собственост не е третирана от конкретни законови разпоредби. Българското дружество Мой Клуб ООД представя за първи път този тип инвестиционно-туристически продукт, като дялова собственост (от англ. fractional ownership) върху български ваканционни имоти. Закупуването на част от недвижима собственост в определени луксозни имоти в България осигурява правото на своя собственик да почива с цялото си семейство в различни точки по целия свят, всяка година. Минималният дял за инвестиция е 1/16 част от даден имот, срещу която собственикът може да ползва всяка година три седмици – както имота, в който има частичен дял, така и имоти по целия свят, които са част от разменната система за собственици на Fractional Ownership (споделена собственост). Друга компания – Bulgarian Property Consultants (BPC) дава възможност за собственост на дял от един от 22 апартамента в комплекс Sabacum Beach Club край Варна<sup>5</sup>. Предвижда се разширяване на възможностите за инвестиции, които да включват имоти, плавателни съдове, самолети, хеликоптери, състезателни коне до дамски чанти, бижута, часовници и дори вино.

Мрежата от сайтове и компании за размяна по света съществува в повече от 76 страни, в които са включени над 7000 курорти (вилни селища), както и много индивидуални имоти, за които няма точна статистика. В световен мащаб индустрията се оценява на 1,8 млрд. долара<sup>6</sup>.

Популярността на този нов вид собственост налага нормативното ѝ регламентиране и създаване на правила за временното ползване на имота. В Европейския съюз прилагането на таймшеър е решено законодателно с Директива 94/47/ЕЕС<sup>7</sup> в сила от 1997 година. С нея се регулират отношенията между потребителите и професионалните участници на пазара. Директивата защитава интересите на потребителите и се прилага за договори със срок не по-малък от 3 години и продължителност на владение на имуществото не по-малко от 1седмица годишно.

Правата се оформят в договор за отстъпване на правото на ограничено времеползване, по чиято сила едно лице преотстъпва на друго лице възможността да използва необезпокоявано точно определен имот през точно определен период от годината срещу заплащането на обща цена. Договорите обикновено са дългосрочни – за 10, 20, 50 години. Спецификите зависят от конкретната форма на таймшеъринга и най-вече от вида на обекта и целите, за които той се

<sup>5</sup> <http://www.investor.bg/novini/122/a/nov-produkt-dava-vyzmojnost-za-dialova-sobstvenost-na-imoti-po-chernomoriето,116054/>, 19.01.2013 г.

<sup>6</sup> <http://www.investor.bg/novini/122/a/nov-produkt-dava-vyzmojnost-za-dialova-sobstvenost-na-imoti-po-chernomoriето,116054/>, 19.01.2013 г.

<sup>7</sup> <http://eur-lex.europa.eu>, 19.01.2013 г.

придобива. Наред с основните, за страните възникват и ред допълнителни права и задължения, като предоставяне на сервизни услуги, поддръжка и охрана на имота за продавача и заплащане на допълнителни такси за това за купувача<sup>8</sup>.

Популярността на таймшеъринга се дължи на неговите **предимства** като хибридна форма на собственост, а именно:

- бърза възвръщаемост на инвестицията на продавача и осигуряването на по-продължително ползване на обекта в сравнение с това, което може да се получи, ако той се ползва за сезонен туризъм, както е в повечето случаи;
- купувачът от своя страна си осигурява с еднократна инвестиция дълготрайна възможност за почивка в „собствен“ обект на предпочитано от него място;
- таймшеърингът е икономически по-изгоден от закупуването на самостоятелно жилище или вила в родното място;
- закупуването на таймшеър имот дава възможност за замяна на времето за ползване със собственици в дестинации, които собственикът желае да посети;
- собствениците на таймшеър имоти имат възможност да преотстъпват правата си на ползване на туристи и да реализират приходи от отдаването на имота.

Очертаните предимства на таймшеъринга съчетават възможностите за инвестиции в недвижими имоти и организирането на почивката през свободното време.

Таймшеърингът се характеризира и с определени **недостатъци**:

- сравнен с пакетното пътуване, собственикът на таймшеър имот заплаща цената на имота, чийто размер зависи от периода, през който той може да бъде ползван, но и всички разходи за поддръжка и ремонт, възнаграждения за персонала, режийни разноски за ползването му, чийто размер е трудно прогнозируем във времето и подлежи на инфлационни увеличения;
- ползването на таймшеър имота за почивка не се различава съществено от пребиваване в собствен имот, т.е. липсва комплексното обслужване от страна на туроператор;
- временното ползване на собствеността обвързва собственика с фиксиран период, в който да организира почивката си;
- собственикът на таймшеър имот е силно зависим от имиджа на дестинацията при намирането на ползватели на имота;
- отношенията с посредническите организации за размяна на таймшеъринг обекти не са предмет на правна уредба от страна на европейското право, не се третират специфично от правните системи на нито една страна членка на ЕС<sup>9</sup>.

Независимо от очертаните недостатъци, таймшеърингът е популярен в сферата на туризма и управлението на курорти. Собствениците на таймшеър имоти имат възможността както да ползват самостоятелно имота си, така и да го използват с инвестиционна цел, като да го отдават под наем или включват в системата за обмен на таймшеър.

В заключение може да се отбележи, че таймшеърингът е една добра възможност за България да преодолее проблемите с презастрояването на най-атрактивните черноморски и планински курорти, както и да подпомогне

<sup>8</sup> <http://bglaw.blogspot.com/2009/02/77.html>, 19.01.2013 г.

<sup>9</sup> <http://bglaw.blogspot.com/2009/02/77.html>, 19.01.2013 г.

строителния сектор при пазарната реализация на вече построените сгради. От друга страна, нормативното регламентиране на търговията с права за временно ползване може да спомогне за по-бързото навлизане на таймшеър продукта в страната. Таймшеърингът би могъл да се превърне в едно изцяло ново и вълнуващо начало за България, което да даде отражение не само върху пазара на недвижимите имоти, но и пряко да развие възможностите за инвестиции в сферата на туризма. Всичко зависи от качеството на продукта, от професионалното отношение и от начина, по който се представя новият продукт пред потребителите.

#### **Използвана литература**

1. Илийчовски, Св., Филипова, Т., Кънев, Пл. Управление на собствеността. Свищов, УИ „Д. А. Ценов“, 2011, с.171
2. Годоров, Д. Хотелиерство. Матком, София, 2009
3. [www.arda.org](http://www.arda.org)
4. [www.eur-lex.europa.eu](http://www.eur-lex.europa.eu)