Грузия

Жизнь в Грузии

Грузия – гостеприимная страна с глубокой историей.

Она славится своей кухней, волшебной природой, бесценным культурно-историческим наследием и радушными людьми.

Почему Грузия?

- Доступные цены на недвижимость
- Въезд в страну без визы для россиян и возможность пребывания в течение одного года
- Языковой барьер отсутствует, большинство хорошо говорят или, по крайней мере, понимает русский язык
- Низкий уровень преступности
- Вкусная еда, недорогие овощи и фрукты
- Большое количество международных школ, возможность для ребенка продолжать учить русский язык
- Красивая природа. Близость гор и моря

Почему выгодно инвестировать в недвижимость Грузии?

- Ежегодный прирост числа туристов. Высокий сезон – с мая по октябрь
- Возможность получения ВНЖ при покупке недвижимости от 100 000 $
- Отсутствие налога на покупку недвижимости
- Возможность оформления кредита или беспроцентной рассрочки для иностранцев
- Оформление сделки за 1 день удаленно
- Одни из самых недорогих коммунальных услуг в Европе

Инвестиционные возможности

- **Инвестиции с целью перепродажи**

От 20 до 100% годовых.

Доходность зависит от многих факторов: срок, бюджет, размер инвестиционного портфеля.

- **Инвестиции с целью сдачи в аренду**

От 9 до 20% годовых.

НО! Это старые данные. За последние три месяца случился настоящий всплеск запросов на квартиры для жизни, в том числе и в зимний сезон, а вместе с ним и **скачок цен на долгосрочную аренду,** которые достигли «летних» уровней и пока продолжают расти.

Инвестиционный расчёт на примере «LemonGarden»

LemonGarden Residence & Spa — жилой комплекс в Батуми в 400м от моря, с высоким качеством строительства. Расширенная инфраструктура комплекса с услугами сделают жизнь в нём легкой и комфортной, а инвестиционные вложения — привлекательными.

❖ **Окончание строительства — декабрь 2024**

❖ Квартиры начинаются **от 630$ за м².** Различные планировки: студии от 29м² с видом на море и горы, пентхаусы и 2-3-х комнатные апартаменты.

❖ **План платежей:** 0-30% — первый взнос; 36 месяцев — беспроцентная внутренняя рассрочка от застройщика.

Считаем доходность от перепродажи на примере:

- **Стоимость** апартаментов 45 м² на 10 этаже с видом на море на старте продаж **30 600 $**
- На опыте подобных проектов, прогнозируемая **доходность** после сдачи объекта **~80%**
- Через 2 года **продаём квартиру за ~55 000$**
- **Прибыль 24 400$** (без учёта небольших затрат на гос.пошлину и другие небольшие платежи)

Инвестиционный расчёт на примере «DreamLand Oasis»

DreamLand Oasis — **это первый элитный гостинично-жилой комплекс в Грузии таких масштабов. 10Га собственной территории, где уже создана инфраструктура, позволяющая наслаждаться отдыхом не выходя за его пределы**

❖ **Сдача нового 13 корпуса — март 2025.** 150 современных апартаментов предлагаются к приобретению в собственность, в состоянии «ПОД КЛЮЧ»: с законченным ремонтом, с мебелью, с техникой, с аксессуарами и предметами интерьера.

❖ **Беспроцентная рассрочка**

❖ **План платежей:** 5000$ — для брони апартамента на 10 дней; 40% — после этого подписывается предварительный контракт; 60% — одинаковые суммы ежемесячно до марта 2025.

Считаем доходность от сдачи в аренду на примере:

- **Стоимость** апартаментов 43 м2 **110 000 $**
- **Стоимость аренды в год** за вычетом расходов **9 743$**
- **Ежегодная доходность только с аренды – 9%**

** Цены могут отличаться на текущий момент времени.*

Динамика цен

В марте 2022 года **количество транзакций выросло на 23%** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года

Цена аренды жилой недвижимости **выросла на 48%** в годовом исчислении

Доходность от аренды квартир в Тбилиси **выросла до 10,2%**

Больше всего выросли цены на жилье в таких районах Тбилиси: **Диди Дигоми, Мтацминда, Сабуртало**

Цена квартир на долгосрочную аренду выросла в среднем в 2-3 раза, в сравнении с 2020-2021 годом. Проекты от застройщиков, которые строились в 2019-2020 годах и сдаются сейчас, цена за квадрат может достигать 1500-1700$, однако, новые проекты от тех же застройщиков, которые начинают строиться сейчас – стартуют уже с 2000$.

Расходы при покупке/продаже

Покупка

- Размер сбора на регистрацию права собственности зависит от срочности. Если вы готовы ждать четыре дня, заплатить нужно всего 50 лари ($18). Если документ нужен на следующий день – 100 лари ($35), в тот же день – 200 лари ($70).

- Дополнительные расходы появляются, если вы берёте недвижимость в ипотеку. В таком случае дополнительные расходы на перевод и заверение договора у нотариуса составят 350–450 лари ($115–145).

Продажа

- Налог на прирост капитала.

Этот налог платится при продаже жилья, если в результате сделки была получена прибыль, то есть сумма продажи была больше той суммы, за которую продавец когда-то купил этот объект. Налог на прирост капитала 5% платят только налоговые резиденты Грузии. Иностранцам без ВНЖ Грузии этот налог не начисляется.

Сдача в аренду

- Про сдаче недвижимости в аренду собственник платит государству 5% от арендной платы. Если **недвижимость используется в** коммерческих целях и в течение года приносит доход свыше $40 000, он обязан уплатить подоходный **налог** — 0,2 — 0,8 процента от полученной суммы.

Между Россией и Грузией нет соглашения об избежании двойного налогообложения. Таким образом, если гражданин РФ получает доход в Грузии, заплатить налог ему придётся также и в России. В РФ доход от сдачи недвижимости в аренду в Грузии трактуется как прибыль, полученная от иностранного источника, а потому облагается стандартным налогом в 13%.

Способы оплаты

Существует несколько способов оплаты недвижимости, если деньги у покупателя находятся за границей:

- **СВИФТ-перевод.** Оплата производится банковским перечислением на расчетный счет компании застройщика (или продавца, если это вторичное жилье) на основании Договора купли-продажи после подписания этого договора. Реквизиты застройщика указаны в договоре. Из России свифт-переводы на данный момент осуществляет Райффайзен Банк.
- **Обмен валюты через криптобиржу.** Покупаем стабильную криптовалюту на бирже и продаем её, тем самым, выводя средства на грузинский счет.
- Через доверенное лицо наличными передать валюту в Грузию.

Перед подписанием договора купли-продажи, покупатель оплачивает задаток застройщику для бронирования квартиры. Сумма задатка от 1000 до 5000 $. Эта сумма оплачивается наличными / переводом и документально закрепляется.

Если покупатель отказывается от покупки недвижимости, задаток не возвращается. Об этом необходимо сообщить покупателю перед передачи задатка.

Виды отделок в Грузии

- **Чёрный каркас.** В буквальном смысле слова только каркас. У квартиры есть внешние стены, к ней снаружи подведены электричество и вода, однако внутри нет ни проводки, ни перегородок. Все коммуникации и отделочные работы ещё предстоит сделать.

- **Белый каркас.** В квартире уже есть все коммуникации: вода, свет, газ (если есть). Установлены перегородки, выполнена тепло- и шумоизоляция. Отделаны потолки, оштукатурены стены, установлены окна и входная дверь. Разведена электрика. Осталось сделать только чистовую отделку: поклеить обои, покрасить стены, уложить плитку и т. д.

- **Зелёный каркас.** Это полностью готовый с точки зрения строительства и ремонта объект, куда осталось привезти и установить мебель и бытовую технику.

- **«Под ключ».** Или другими словами – дизайн-проект от застройщика. Удачный вариант для тех, кто хочет сдавать недвижимость в аренду дистанционно и не тратить время на обустройство. Полностью меблированная квартира, с техникой. Полностью готовая к проживанию.

Получение ВНЖ

Иностранцы могут находиться в Грузии без визы в течение 365 дней. То есть вы можете заняться получением ВНЖ уже находясь в стране.

ВНЖ в Грузии подразделяется на несколько видов:

- **ВНЖ при покупке недвижимости. Минимальная стоимость – $100 тысяч.** Не имеет значения, сколько
и какие объекты.

Стоимость собственности **должен подтвердить оценщик. Квартира оценивается по рыночным ценам.** Квартира должна быть жилая, а объект сданный.

Срок действия равен сроку владения недвижимостью, но продлевать разрешение нужно каждый год.
Родственники первой линии также получают ВНЖ.

- **Трудовой ВНЖ.** Нужно официально числиться в штате компании, в которой оборот на каждого иностранца мин. 50 тыс. лари ($14970) в год. Зарплата по контракту на июнь 2022 не менее 900 лари в месяц ($270). Выдаётся ВНЖ на 6-12 месяцев

- **Инвестиционный ВНЖ.** Выдается после **инвестиций в $300 тысяч в экономику страны.** При первой подаче
срок ВНЖ – 5 лет, далее разрешение выдаётся бессрочно.

- **Образовательный ВНЖ.** Выдаётся абитуриентам и ученикам, поступившим в учебные заведения Грузии.

После 10 лет проживания в Грузии с ВНЖ иностранец получает право на получение грузинского гражданства!

Преимущества ВНЖ

Основные преимущества статуса ВНЖ в Грузии:

- Статус ВНЖ дает доступ к электронному государственному документообороту, например сайту Госуслуг, а также к процессу совершения многих юридически значимых действий.
- Пользование обязательной медицинской страховкой на территории Грузии (бесплатное и почти бесплатное лечение).
- Удобство получения виз в страны Шенгенской зоны и Великобританию, это можно сделать в Грузии не выезжая в свою страну.
- После 10 лет проживания и наличия статуса ВНЖ можно получить гражданство страны.
- Статус ВНЖ является важным дополнительным инструментом для подтверждения налогового резидентства.
- Возможность упрощения пользования финансовыми и банковскими услугами.
- Упрощение приглашения родственников и оформления им статуса ВНЖ.