

народными отельными сетями высокого класса, которые доверяют строительство новых объектов в Грузии только нам»,— рассказывает эксперт ведущей девелоперской компании. Компания строит здания для новых отелей Wyndham Garden, Marriott и Courtyard by Marriott.

По словам Марины Шалаевой, одна из частых ошибок начинающих инвесторов — отказ от сотрудничества с международными менеджерскими компаниями из-за стоимости их услуг. Например, в проектах Alliance Group комиссия за управление составляет 40% от прибыли. «Но именно качество управляющего обеспечивает простоту управления, в частности, минимизирует временные издержки собственника. Это позволяет ему уделять внимание решению проблем своего инвестпортфеля»,— считает госпожа Шалаева. Участие бренда с мировым именем в проекте, в котором он заинтересован, в определенной степени хеджирует риски сезонности и геополитические. Хотя снижения выручки под их влиянием исключать нельзя.

Без профессионального управляющего апартаменты могут простаивать, в связи с чем у собственника возникают прямые расходы на эксплуатацию. «Гостиничный оператор обеспечивает постоянный арендный доход и содержание: владелец не беспокоится об уходе за территорией, бассейном, поиске обслуживающего персонала, расходах, связанных с управлением, контролем за состоянием апартаментов, и при этом гарантирует высочайший уровень сервиса»,— перечисляет Анна Татунашвили, риэлтор и консультант по недвижимости в Грузии, добавляя, что кроме этого в апарт-комплексах под гостиничным управлением всегда доступны сервисы по доставке еды, химчистке, а на территории предусмотрены общие зоны для вечеринок или деловых мероприятий. А в случае с Alliance Group, где в одном здании находится и международный отель 5*, и апарт-отель, постоялец имеет возможность пользоваться всей инфраструктурой отелей Marriott и Wyndham Garden ●

WYNDHAM
GARDEN' HOTELS

Тбилиси

Грузия, которая удивляет

Эксклюзивные апартаменты в центре Тбилиси и Батуми

+7 495 775 7558 | Moscow@AllianceGroup.Ge | alliancegroup.ge

+7 812 629 2900 | Spb@AllianceGroup.Ge

ALLIANCE GROUP

ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В АПАРТАМЕНТЫ В РАЗНЫХ СТРАНАХ

ЛОКАЦИЯ	ОКУПАЕ-МОСТЬ (ГОДЫ)	СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА ПОД КЛЮЧ (\$/КВ. М)	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ НЕДВИЖИ-МОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА (\$/МЕСЯЦ)	СХЕМА СДАЧИ В АРЕНДУ	ОФОРМЛЕНИЕ	ЛЬГОТЫ ЗА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ ДЛЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ	ДИНАМИКА ТУРПОТО-КА, 2017 ГОД (%)
ГРУЗИЯ, ТБИЛИСИ	5,4	2000	2310	ПО ДОГОВОРУ С МЕЖДУНАРОДНОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ (КОМИССИЯ 40% ОТ ПРИБЫЛИ)	ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ОБЛАГАЕТСЯ НАЛОГОМ	ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СТОИМОСТЬ БОЛЕЕ \$35 ТЫС. СОБСТВЕННИК И ЕГО СЕМЬЯ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО. ГРУЗИЯ НАХОДИТСЯ В АССОЦИАЦИИ С ЕВРОСОЮЗОМ	РЕГИСТРАЦИЯ СОБСТВЕННОСТИ \$50. НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО 0,5–1%, ЕСЛИ ДОХОД В ГРУЗИИ ПРЕВЫШАЕТ \$20 ТЫС. В ГОД (СТАВКА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СУММЫ ДОХОДА СЕМЬИ, ПОЛУЧАЕМОГО В ГРУЗИИ). НАЛОГ НА ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ 5% ОТ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ	18
ГРУЗИЯ, БАТУМИ	6	1900	1770	ПО ДОГОВОРУ С МЕЖДУНАРОДНОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ (КОМИССИЯ 40% ОТ ПРИБЫЛИ)	ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ОБЛАГАЕТСЯ НАЛОГОМ	ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СТОИМОСТЬ БОЛЕЕ \$35 ТЫС. СОБСТВЕННИК И ЕГО СЕМЬЯ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО. ГРУЗИЯ НАХОДИТСЯ В АССОЦИАЦИИ С ЕВРОСОЮЗОМ	РЕГИСТРАЦИЯ СОБСТВЕННОСТИ \$20. НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО 0,5–1%, ЕСЛИ ДОХОД В ГРУЗИИ ПРЕВЫШАЕТ \$20 ТЫС. В ГОД (СТАВКА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СУММЫ ДОХОДА СЕМЬИ, ПОЛУЧАЕМОГО В ГРУЗИИ). НАЛОГ НА ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ 5% ОТ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ	18
КИПР, ЛИМАСОЛ	16	2900	840	КРАТКОСРОЧНАЯ АРЕНДА ПО ЛИЦЕНЗИИ; ЧЕРЕЗ УПРАВЛЯЮЩЮЮ КОМПАНИЮ (КОМИССИЯ 20–30% ОТ ПРИБЫЛИ)	ГЕРБОВЫЙ СБОР 0,15–0,2%, ПОШЛИНА ЗА ПЕРЕДАЧУ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ 5–8%	ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ У ЗАСТРОЙЩИКА НА СУММУ ОТ €300 ТЫС. ИНВЕСТОР ПОЛУЧАЕТ БЕССРОЧНЫЙ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО	НАЛОГ НА ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ 20–35%; ДОХОД ДО €19,5 ТЫС. НАЛОГОМ НЕ ОБЛАГАЕТСЯ	14,6
ГЕРМАНИЯ, МЮНХЕН	20	9100	ОТ 1080	ПО ДОГОВОРУ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ	НАЛОГ НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ 3,5%. НЕОБХОДИМ ПЕРЕВОДЧИК, ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ НЕ ВЛАДЕЕТ НЕМЕЦКИМ	ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО	ГОДОВОЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ 0,2%; НАЛОГ НА ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ 14–18%	11,6
ТУРЦИЯ, СТАМБУЛ	21	1500	330	САМОСТОЯТЕЛЬНО НА СРОК ОТ ГОДА. ПОСУТОЧНО ТОЛЬКО ПРИ ПОКУПКЕ АПАРТАМЕНТОВ В КОМПЛЕКСЕ, КОТОРЫМ УПРАВЛЯЕТ КОМПАНИЯ С СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ЛИЦЕНЗИЕЙ	НАЛОГ НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ 3–4% (ДЛЯ ВТОРИЧНОГО И ПЕРВИЧНОГО РЫНКА СООТВЕТСТВЕННО)	КРАТКОСРОЧНЫЙ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО (ДО ГОДА) С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПРОДЛЕНИЯ. ПРИ ИНВЕСТИЦИИ В РАЗМЕРЕ \$250 ТЫС. ПОЛУЧЕНИЕ ГРАЖДАНСТВА	ГОДОВОЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ 0,1–0,3% ОТ ЗАЯВЛЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ. НАЛОГ НА ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ 15–35% В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СУММЫ ДОХОДА	24,1
ИСПАНИЯ, БАРСЕЛОНА	24	5400	1050	САМОСТОЯТЕЛЬНО НА СРОК БОЛЕЕ 1–2 МЕСЯЦЕВ. ПОСУТОЧНО ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ ЛИЦЕНЗИИ. ПОЛУЧИТЬ ЕЕ САМОСТОЯТЕЛЬНО НЕЛЬЗЯ, МОЖНО КУПИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ С ТАКОЙ ЛИЦЕНЗИЕЙ	НАЛОГ НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ У ЗАСТРОЙЩИКА 10%; ПРИ ПОКУПКЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НАЛОГ НА ПЕРЕХОД СОБСТВЕННОСТИ 6–10% ОТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	ПРИ ПОКУПКЕ ЛЮБОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА СУММУ ОТ €500 ТЫС. НЕРЕЗИДЕНТ ПОЛУЧАЕТ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО НА 5 ЛЕТ. ЧЕРЕЗ 10 ЛЕТ МОЖНО ПОДАВАТЬ НА ГРАЖДАНСТВО	ГОДОВОЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ 0,4–1,1% (ЗАВИСИТ ОТ РЕГИОНА). НАЛОГ НА ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ ДЛЯ НЕРЕЗИДЕНТА 24%. ЕСЛИ АПАРТАМЕНТЫ НЕ СДАВАТЬ В АРЕНДУ, ДОХОД ИСЧИСЛЯЕТСЯ КАК 2% ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА И СТАВКА 24% ПРИМЕНЯЕТСЯ К ПОЛУЧЕННОЙ СУММЕ	8,6
РОССИЯ, МОСКВА	26	4800	860	САМОСТОЯТЕЛЬНО; ПО ДОГОВОРУ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ОБЛАГАЕТСЯ НАЛОГОМ	ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО ИЛИ ГРАЖДАНСТВО ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ	НАЛОГ НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ 0,1–0,3%, НА КОММЕРЧЕСКУЮ 1,5%. НАЛОГ НА ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ ДЛЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ 30%	-0,7
ЧЕРНОГОРИЯ, БУДВА	32	3100	460	ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ С АГЕНТСТВОМ (КОМИССИЯ 20% ОТ ПРИБЫЛИ)	НАЛОГ НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ 0,5–0,8%. ОБЯЗАТЕЛЬНО ЛИЧНОЕ ПРИСУТСТВИЕ НА СДЕЛКЕ	БОРАВАК (ВРЕМЕННОЕ РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОЖИВАНИЕ НА ГОД) МОЖНО ПОЛУЧИТЬ ПО НЕДВИЖИМОСТИ ИЛИ ОТКРЫВ ФИРМУ. ЕСЛИ ОФОРМЛЯТЬ ТАКОЙ ДОКУМЕНТ ПЯТЬ ЛЕТ ПОДРЯД, ТО МОЖНО ПОЛУЧИТЬ ПЯТИЛЕТНИЙ БОРАВАК	ГОДОВОЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ 0,58% ОТ СТОИМОСТИ. ПРИ ПОКУПКЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ 3%	12,9

Источники: Colliers International, Kalinka Group, Alliance Group.