BMO
INTERNATIONAL REAL ESTATE
770

THE BMO GUIDE · GEORGIA · 2026

המדריך לרכישת דירה בגאורגיה

כל מה שכדאי לדעת לפני ההחלטה, לאורך הבנייה ואחרי המסירה. בשפה פשוטה, בלי הבטחות, ועם כל השאלות שכדאי לשאול.

BMO 770 International · חטיבת החו"ל של קבוצת BM

מהדורה ראשונה · 2026

הדמיה: Grand Avenue, Archi

A WORD BEFORE

לפני שמתחילים

רכישת דירה במדינה אחרת היא החלטה גדולה. השפה אחרת, החוקים אחרים, וכמעט כל מה שאתם יודעים על נדל״ן בישראל עובד שם קצת אחרת.

כתבנו את המדריך הזה כדי שתגיעו להחלטה, כל החלטה, עם תמונה מלאה: מי רשאי לקנות, איך הכסף עובר, מה בודקים בפרויקט ובחוזה, מה קורה בזמן הבנייה, ומה עושים עם הדירה ביום שאחרי המסירה.

כתבנו גם על הסיכונים. משקיע שמכיר אותם מראש מקבל החלטות טובות יותר, וזו בדיוק הסיבה שאנחנו מציגים אותם בכל פגישה.

קריאה מהנה. ואם תרצו לעבור על הדברים יחד, אנחנו כאן.



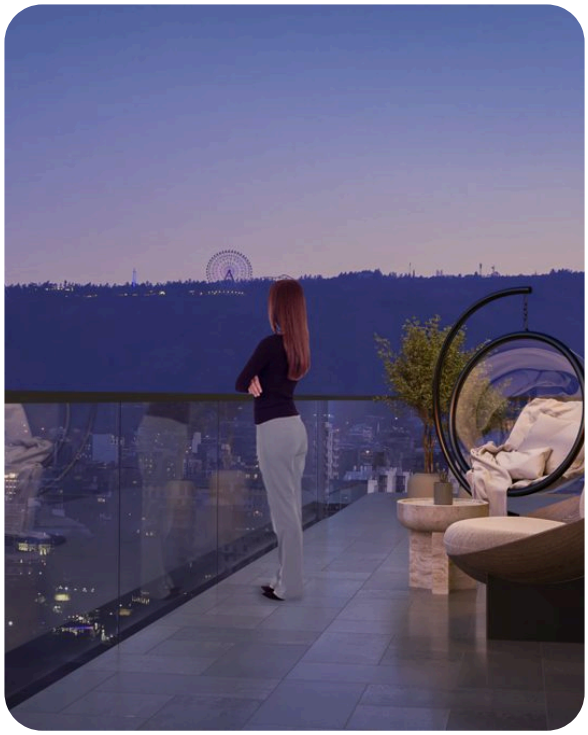


עוז שמו ובת אל מוס

שותפים, BMO 770 International

CONTENTS

01	גאורגיה במבט אחד	3
02	מי יכול לקנות, ואיך זה עובד מישראל	4
03	המסע: שלושה שלבים, תשע תחנות	5
04	איך בוחרים פרויקט	6
05	הכסף: תשלומים, הגנות ומיסים	7
06	לפני החתימה	8
07	אחרי המסירה, והסיכונים	9
08	מילון מונחים ושאלות ליזם	10

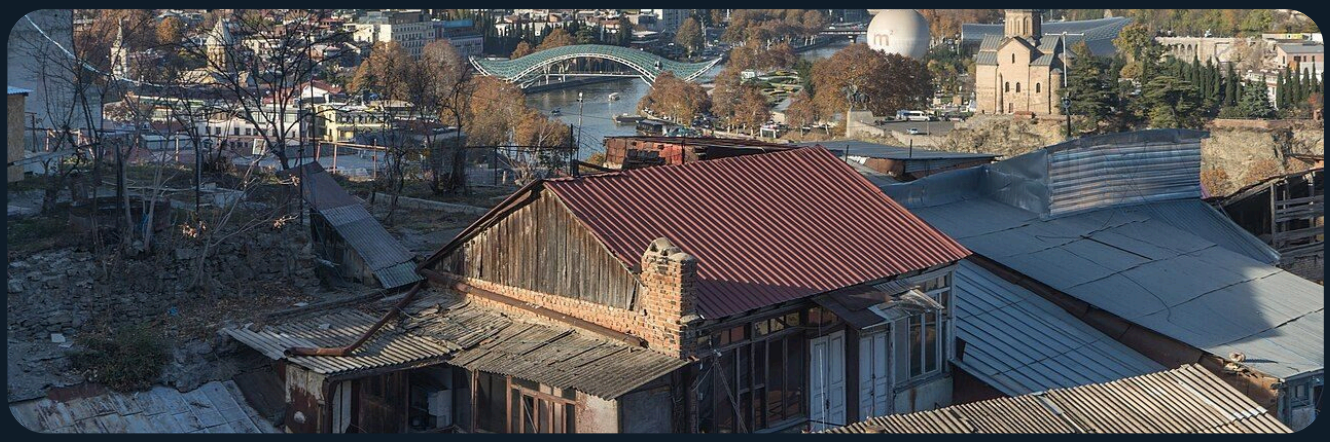


הדמיה: King Tamar, Archi

AT A GLANCE

גאורגיה במבט אחד

מדינה קטנה בין הים השחור להרי הקווקז, כשעתיים וחצי טיסה מישראל. עיר בירה תוססת, רישום מקרקעין דיגיטלי, מיסוי נמוך על נדל״ן, ושוק שעדיין נמצא בתחילת דרכו.



טביליסי, 2023. צילום: Alexey Komarov, CC BY 4.0, דרך Wikimedia Commons (חיתוך)

2.5h

טיסה מישראל

טיסות ישירות לטביליסי ולבטומי

100%

בעלות מלאה לזרים

דירת מגורים על שמכם, בלי תושבות ובלי שותף מקומי

1–4

ימי עסקים לרישום

רישום הבעלות ב-NAPR הוא דיגיטלי ומהיר

0%

מס רכישה

וגם אין מס ירושה

5%

מס על הכנסה משכירות

למי שנרשם כעוסק לצורכי מס (בלי רישום: 20%)

5%

מס על רווח הון

במכירת הנכס, לפי הכללים המקומיים

האופק: ההון הבינלאומי כבר כאן

$6.5B+

ב-2025 נחתמה בגאורגיה השקעה של יותר מ-6.5 מיליארד דולר מאיחוד האמירויות: רובע חדש על גדות הנהר בטביליסי, ומרינה על חוף הים השחור, לפי ההודעות הרשמיות שפורסמו. אין בכך הבטחה לעליית ערך, ואנחנו לא קשורים למיזמים האלה.

הנתונים משקפים פרסומים ציבוריים ונתוני עבר, ואינם ייעוץ השקעות, מס או משפט. כללי המס משתנים מעת לעת, ויש לבדוק אותם מול יועץ מס, בגאורגיה ובישראל.

מי יכול לקנות, ואיך זה עובד מישראל

התשובה הקצרה: כמעט כל אחד, וכמעט הכול אפשר לעשות בלי לעלות על מטוס.

01

בעלות פרטית מלאה

אזרחים ישראלים יכולים לרכוש דירות מגורים בגאורגיה בבעלות פרטית מלאה, בלי תושבות, בלי חברה מקומית ובלי שותף גאורגי. החריג הוא קרקע חקלאית, שעליה חלות מגבלות לזרים.

02

חתימה מישראל

אין חובה לטוס. אפשר לחתום באמצעות ייפוי כוח נוטריוני עם אישור אפוסטיל, ועורך דין מטעמכם יכול לייצג אתכם מול הרשויות. מי שרוצה לראות את הפרויקט במו עיניו, אפשר לתאם ביקור.

03

חשבון בנק, לבחירתכם

פתיחת חשבון בנק בגאורגיה אינה חובה לרכישה. מי שרוצה חשבון, למשל לקבלת הכנסות משכירות, יכול לפתוח אותו, ואנחנו מסייעים בטפסים כחלק מהליווי.

04

מימון

בנקים מקומיים כמעט לא מעניקים משכנתא לתושבי חוץ בלי היסטוריית אשראי בגאורגיה. רוב הרוכשים הישראלים מממנים מהון עצמי, ממימון שנלקח בישראל, או מפריסת התשלומים של היזם.

ומה לגבי ישראל?

רכישת נכס בחו״ל יוצרת חובות דיווח ומס גם בישראל: על הכנסה משכירות, על רווח במכירה ועל החזקת נכסים בחו״ל. הכללים תלויים במצב האישי שלכם, ולכן ההמלצה שלנו פשוטה: לשבת עם יועץ מס ישראלי עוד לפני החתימה.



הדמיה: Grand Avenue, Archi

THE JOURNEY

שלושה שלבים, תשע תחנות

כך נראית עסקה מול BMO 770 International. לאורך כל הדרך יש לכם איש קשר אחד, שמכיר את הפרויקט, את המסמכים ואתכם.

01 · BEFORE

לפני הרכישה

מכירים, מבינים, בוחרים. בלי לחץ ובלי התחייבות.

1 **שיחת היכרות**

המטרה שלכם, טווח הזמן וההון שתרצו להקצות. כבר בשיחה הזו תדעו אם יש לנו מה להציע לכם.

2 **פגישה אישית במשרדנו בישראל**

הפרויקטים, היחידות והמספרים המלאים, כולל הסיכונים. הכול בכתב, ובלי שום התחייבות.

3 **בחירת יחידה והצעה בכתב**

המחיר, פריסת התשלומים ומועד המסירה, על הנייר.

4 **שריון וחוזה**

שריון במקדמה, וחתימה על החוזה: בקרת עורך דין מטעם היזם במעמד החתימה, לצד זכותכם המלאה להיוועץ בעורך דין עצמאי מטעמכם.

02 · DURING

בזמן הבנייה

אתם מתעדכנים, אנחנו דואגים לפרטים.

5 **תשלומים לפי הפריסה**

ישירות מחשבון הבנק שלכם ליזם, מול חוזה חתום. אנחנו מזכירים כל מועד ומלווים כל העברה.

6 **חשבון בנק ורישום על שמכם**

הנכס נרשם על שמכם ברשם המקרקעין הלאומי, בתהליך דיגיטלי.

7 **מעקב אחרי הבנייה**

עדכונים ותמונות מהשטח מהיזם, ובחלק מהפרויקטים גם מצלמות שמשדרות מהאתר.

03 · AFTER

אחרי המסירה

המפתח הוא לא סוף הדרך.

8 **מסירה וקבלת המפתח**

נעדכן על מועד המסירה ונלווה את קבלת הנכס.

9 **להשכיר, למכור או להרחיב**

חיבור לחברת ניהול, ועזרה במכירה או בנכס הבא, ללא התחייבות.

איך בוחרים פרויקט

אין פרויקט "הכי טוב". יש פרויקט שמתאים למטרה שלכם. כך אנחנו מתחילים כל שיחה, וכך כדאי לבחון כל הצעה, גם כזו שלא הגיעה מאיתנו.

המטרה

הכנסה משכירות לאורך זמן, דירת נופש לעצמכם ולמשפחה, או שילוב של השניים?

הזמן

מתי תרצו להתחיל, ומה טווח הזמן שנוח לכם עד המסירה ועד שהנכס יתחיל לעבוד?

ההון

כמה להקצות בתחילת הדרך, וכמה לאורך פריסת התשלומים, בלי להימתח?

שישה מבחנים, ומה לשאול בכל אחד

1 מיקום

השכונה קובעת את סוג השוכרים ואת הביקוש.

- מה המרחק למרכז, לתחבורה ולשירותים?
- מה נבנה סביב בשנים הקרובות?

2 היזם

הנכס עדיין לא קיים, ולכן היזם הוא חצי מהעסקה.

- כמה פרויקטים מסר, ובאיחור של כמה?
- אפשר לבקר בפרויקט שכבר נמסר?

3 שלב הבנייה

ככל שהבנייה מתקדמת, הסיכון קטן.

- האם יש היתר בנייה?
- מה מועד המסירה בחוזה, ומה קורה באיחור?

4 הון ופריסה

הקצב שבו התשלומים נפרסים חשוב כמו המחיר.

- כמה משלמים בחתימה, וכמה עד המסירה?
- יש ריבית על הפריסה?

5 ייעוד

דירת מגורים בעיר ויחידת נופש במלון הן שני מוצרים שונים.

- מי המפעיל, ומה תנאי ההסכם איתו?
- כמה ימים בשנה מותר לכם להשתמש ביחידה?

6 אחרי המסירה

חשבו על היציאה כבר בכניסה.

- מי מנהל את ההשכרה, ובכמה?
- מה הביקוש לדירות דומות ביד שנייה?

הכסף: תשלומים, הגנות ומיסים

בעסקה טובה אין הפתעות. כך הכסף זז, ממי, למי ומתי.

מקדמה	חתימה	פריסה	מסירה
שריון היחידה, מול הסכם כתוב	חוזה, ובקרת עורך דין מטעם היזם במעמד החתימה. לוח התשלומים מצורף	התשלומים לפי הלוח: הלוואת קבלן או משכנתא	היתרה, וקבלת המפתח

איך הכסף מוגן

התשלומים עוברים ישירות מחשבון הבנק שלכם ליזם, מול חוזה חתום. אנחנו לא מחזיקים בכסף שלכם, בשום שלב.

הדירה נרשמת על שמכם ברשם המקרקעין הלאומי, יש בקרת עורך דין מטעם היזם במעמד החתימה, לצד זכותכם המלאה להיוועץ בעורך דין עצמאי מטעמכם, ובחלק מהמקרים קיימת גם אפשרות לערבות בנקאית על התשלומים.

לפני כל העברה ראשונה, ודאו שפרטי החשבון של היזם תואמים לחוזה. הונאות של "שינוי פרטי חשבון" במייל קיימות בכל העולם.

מיסים בגאורגיה, בקצרה

מה	שיעור
מס רכישה	0%
מס ירושה	0%
הכנסה משכירות, לעוסק רשום	5%
הכנסה משכירות, בלי רישום	20%
רווח הון במכירה	5%

לפי פרסומים ציבוריים. בישראל חלות חובות דיווח ומס משלכם. יש לבדוק מול יועץ מס.



צילום מאתר הבנייה: Swissôtel Kobuleti

הון עצמי: כמה צריך?

זה תלוי בפרויקט ובפריסה. בפרויקטים שאנחנו מלווים, המחיר ההתחלתי וההון העצמי הנדרש מופיעים בדף של כל פרויקט באתר, ואת תוכנית התשלומים המלאה נציג בפגישה, בכתב.

BEFORE YOU SIGN

לפני החתימה

זו רשימת העבודה שאנחנו עוברים עליה עם כל רוכש. גזרו, שמרו, וסמנו.

- [ ] ההצעה בכתב: היחידה, השטח, המחיר ופריסת התשלומים
- [ ] החוזה אצלכם לעיון, ימים לפני החתימה ולא בחדר
- [ ] שם היזם בחוזה זהה לחברה שמקבלת את התשלומים
- [ ] פרטי חשבון היזם מאומתים מול החוזה, בטלפון
- [ ] לוח התשלומים מצורף לחוזה, עם תאריכים וסכומים
- [ ] מועד המסירה כתוב, וגם מה קורה אם הוא מתאחר
- [ ] מצב הגמר במסירה מוגדר בחוזה (ראו למטה)
- [ ] תוכנית הדירה והמפרט הטכני מצורפים
- [ ] ייפוי כוח נוטריוני עם אפוסטיל, למי שחותם מישראל
- [ ] זכותכם המלאה להיוועץ בעורך דין עצמאי מטעמכם
- [ ] שיחה עם יועץ מס ישראלי, לפני ולא אחרי
- [ ] תוכנית ברורה ליום שאחרי: ניהול, השכרה או שימוש עצמי

באיזה מצב תקבלו את הדירה?

בגאורגיה מקובל לתאר את מצב הגמר במסירה בשלוש דרגות. זה מינוח נפוץ בשוק, ולא הגדרה רשמית: ההגדרה המחייבת היא זו שכתובה בחוזה ובמפרט.

BLACK FRAME

שלד

קירות חוץ, חלונות ודלת כניסה. בפנים: בטון חשוף, בלי טיח ובלי מערכות גמורות.

WHITE FRAME

מוכן לגמר

קירות מטויחים, יציקת ריצוף, הכנות לחשמל ולאינסטלציה. נשאר: ריצוף, צבע, מטבח וחדרי רחצה.

GREEN FRAME

כמעט מוכן

שלב מתקדם יותר: קירות מוכנים לצביעה, ולעיתים ריצוף ודלתות פנים. הפרטים משתנים מיזם ליזם.

הרשימה היא כלי עבודה, לא ייעוץ משפטי. את החוזה עצמו כדאי לבדוק עם עורך דין עצמאי מטעמכם.

אחרי המסירה, והסיכונים



הדמיה: Le Méridien Sioni Lake, Archi

להשכיר

חברת ניהול מקומית מטפלת בשוכרים, בתחזוקה ובגבייה. דמי הניהול בשוק נעים בדרך כלל בין 15% ל-30% מההכנסה. בפרויקטי מלונאות, את היחידות מנהל מפעיל הרשת.

ליהנות

דירת נופש לכם ולמשפחה, כמה פעמים בשנה, ובשאר הזמן בהשכרה. בפרויקטי מלונאות, כללי השימוש העצמי נקבעים בהסכם עם המפעיל.

למכור

אפשר למכור את הנכס, ובחלק מהפרויקטים גם להעביר את החוזה עוד לפני המסירה, לפי תנאי היזם. מס רווח ההון בגאורגיה הוא 5%.

מה יכול להשתבש, ואיך נערכים

עיכובים בבנייה

גם יזמים ותיקים מתעכבים. בדקו מה החוזה קובע לגבי איחור, ותכננו את התזרים שלכם עם מרווח.

שער החליפין

המחירים בדולר, וההכנסות מקומיות. תנודות בשערים משפיעות על התשואה בשקלים.

נזילות

נדל"ן בחו"ל לא נמכר ביום אחד. השקיעו רק הון שלא תזדקקו לו בטווח הקצר.

רגולציה ומיסוי

חוקים ושיעורי מס משתנים, בגאורגיה ובישראל. מה שנכון היום עשוי להשתנות.

ביקוש להשכרה

הכנסה משכירות אינה מובטחת, ותלויה במיקום, בעונה, באיכות הנכס ובניהול.

סיכון גאופוליטי

האזור רגיש. עקבו אחרי ההתפתחויות, ואל תשימו את כל הביצים בסל אחד.

GLOSSARY

מילון מונחים

NAPR	רשם המקרקעין הלאומי של גאורגיה (National Agency of Public Registry). שם נרשמת הבעלות שלכם, בתהליך דיגיטלי.
אפוסטיל	אישור בינלאומי לחתימה של נוטריון, שמאפשר להשתמש בייפוי כוח ישראלי בגאורגיה.
ייפוי כוח	מסמך שמסמיך עורך דין או נציג לחתום ולפעול בשמכם, כך שלא תצטרכו לטוס.
פריסת תשלומים	לוח תשלומים של היזם לאורך הבנייה, לעיתים בלי ריבית. נקבע בחוזה, ומשתנה מפרויקט לפרויקט.
הלוואת קבלן	מימון של היתרה ישירות מול היזם, לפי תנאיו.
מסירה	השלב שבו היזם מוסר לכם את הדירה במצב הגמר שנקבע בחוזה.
עוסק רשום	מעמד מס בגאורגיה שמאפשר שיעור מס נמוך על הכנסה משכירות.
מפעיל	רשת המלונות שמנהלת יחידות נופש בפרויקטי מלונאות, בסטנדרט של המותג.

עשר שאלות לשאול כל יזם

1. כמה פרויקטים מסרתם, ובאיחור של כמה?
2. אפשר לבקר בבניין שכבר נמסר?
3. יש היתר בנייה, ומה מספרו?
4. מה מועד המסירה, ומה קורה אם הוא מתאחר?
5. באיזה מצב גמר תימסר הדירה?
6. מה לוח התשלומים המדויק, ויש בו ריבית?
7. יש אפשרות לערבות בנקאית על התשלומים?
8. מי מנהל את הבניין אחרי המסירה, ובכמה?
9. אפשר להעביר את החוזה לפני המסירה?
10. מה כולל המחיר, ומה ישולם בנפרד?

INTERNATIONAL REAL ESTATE

770

נשמח להכיר, בלי התחייבות

שיחת היכרות קצרה, ואחריה פגישה אישית במשרדנו בישראל. שם נפתח מולכם את הפרויקטים, את המספרים ואת הסיכונים, הכול בכתב.

טלפון	WHATSAPP	משרד
04-7706770	wa.me/97247706770	הפרסה 6, עפולה





עוז שמו ובת אל מוס

שותפים, BMO 770 International · קבוצת BM

גילוי נאות: המדריך נועד למידע כללי בלבד, ואינו ייעוץ השקעות, ייעוץ מס או ייעוץ משפטי, ואינו מחליף ייעוץ אישי. הנתונים מבוססים על פרסומים ציבוריים ועל נתוני עבר נכון למועד הכתיבה, ועשויים להשתנות. השקעה בנדל"ן בחו"ל כרוכה בסיכונים, ובהם עיכובים, שינויי שער, שינויי רגולציה ומיסוי ונזילות נמוכה. אין בכתוב הבטחה לתשואה או לעליית ערך. ההדמיות באדיבות היזם, להמחשה בלבד. BMO 770 International היא חטיבת החו"ל של קבוצת BM. שמות של צדדים שלישיים מוזכרים לצורכי זיהוי בלבד, ואין בכך כדי להעיד על קשר עימם. קיבלתם את המדריך כי ביקשתם אותו; תוכלו להסיר את עצמכם בכל עת. קישור ההסרה שבכל מייל מסיר מרשימת הדיוור במייל. להסרה מהודעות SMS ו-WhatsApp השיבו "הסר". להסרה מכל הערוצים, פנו אלינו.