



LITETAX® · INVESTMENT

INVESTERINGSBRIEF · 2026

Georgië

Waar slim kapitaal naartoe gaat.

Er verschuift iets in Georgië.

Twintig jaar lang was Georgië een stille presteerder. Een hervormde economie, een open handelsbeleid en een bankwezen dat meebeweegt met EU- en Baselnormen. Bescheiden genoeg om onder de meeste radars te blijven.

Dat venster gaat dicht. De economie groeide in 2025 met 7,5 procent en houdt dat tempo in 2026 grotendeels vast. Het IMF, de Wereldbank en de EBRD stelden hun prognoses opwaarts bij. En Eagle Hills, de ontwikkelaar uit Abu Dhabi achter Emaar, legde hier de grootste buitenlandse investering uit de moderne Georgische geschiedenis neer.

Kapitaal dat eerder naar Dubai, Lissabon of Boekarest liep, kijkt nu serieus naar Tbilisi en Batumi. De redenen staan in de cijfers en in de namen die hier instappen.

Deze brief laat zien wat er verschuift en waarom de timing telt.

Eén beweging die alles zegt.

In oktober 2025 opende Eagle Hills zijn presentatiecentrum aan de Rustaveli Avenue in Tbilisi, in aanwezigheid van de Georgische premier. Het bedrijf van Mohamed Alabbar, de man achter Emaar en de Burj Khalifa, maakte twee vlaggenschipprojecten officieel.

\$6,5 mrd+

Gezamenlijke investering in Tbilisi Waterfront en Gonio Yachts & Marina. De grootste buitenlandse directe investering in de moderne geschiedenis van Georgië.

Tbilisi Waterfront beslaat 590 hectare langs de rivier de Mtkvari, met wonen, hospitality en 170 hectare park. Gonio Yachts & Marina omvat 260 hectare aan de Zwarte Zee onder Batumi, rond een internationale jachthaven met branded residences en hotels.

De markt reageerde direct. Bij de eerste verkoopronde van Tbilisi Waterfront, begin 2026, was het aanbod op dag één uitverkocht.

Eagle Hills stapt niet in markten die het bedrijf als instabiel beoordeelt. De overeenkomst is direct met het ministerie van Economie gesloten, met Hogan Lovells als adviseur van de overheid. Dit is institutioneel kapitaal dat een langetermijnpositie inneemt.

03 · DE CIJFERS

Harde data, geloofwaardige bronnen.

Wat hier gebeurt, drijft niet op persberichten. De fundamentals worden gerapporteerd door het IMF, de Wereldbank en de Georgische statistiekdienst Geostat. Ze wijzen dezelfde kant op.

7,9%**BBP-GROEI, EERSTE HELFT
2026**

Geostat

7,5%**BBP-GROEI, HEEL 2025**

IMF

6,5%**GROEI-PROGNOSE 2026**

IMF

<35%**STAATSSCHULD/BBP**

IMF, 2026

2,6%**TEKORT LOPENDE REKENING
2025, HISTORISCH LAAG**

IMF

\$7,0 mrd**VALUTARESERVES,
RECORDHOOGTE**

Nationale Bank, juni 2026

De valuta-reserves overtreffen de adequaatheidsnorm van het IMF. Het bankwezen is stabiel, met 2,6 procent probleemleningen. TBC Bank en Bank of Georgia noteren aan de London Stock Exchange.

IMF ARTICLE IV-CONSULTATIE · JUNI 2026

De vraag verandert van aard.

Het bezoekersvolume ligt al jaren op niveau. Wat de markt nu wezenlijk verandert, is wie er komt en hoe lang ze blijven. De korte vakantie maakt plaats voor maandenlange verblijven en een vaste basis.

365

DAGEN VISUMVRIJ VOOR DE
MEESTE EU-, VK- EN VS-
PASPOORTEN

Georgische overheid

+23,4%

BEZOEKEN UIT EU EN VK,
EERSTE HELFT 2026, EEN
RECORD

Toerismeadministratie

125

VLIEGROUTES, UITGEVOERD
DOOR 85 AIRLINES

Toerismeadministratie

Het aantal bezoeken uit de EU en het VK bereikte in de eerste helft van 2026 een record: ruim 249.000, bijna een kwart meer dan een jaar eerder. Ook de bestedingen uit die markten staan op recordhoogte. Precies dit profiel huurt voor maanden, opent een lokale bankrekening en registreert een onderneming.

Voor verhuurders verschuift de bezetting van piekseizoen naar jaarrond. Voor de markt verandert waar het geld vandaan komt. Georgië schuift op van vakantie-economie naar verblijfseconomie. Dat maakt huurinkomsten structureel.



Waarom juist Georgië.

Het macroverhaal krijgt pas waarde als je het land eronder begrijpt. Georgië is klein genoeg om wendbaar te blijven en groot genoeg voor een volwassen overheid en bankwezen. Het ligt op een handelskruispunt dat weinig Europese landen kunnen evenaren.

BEVOLKING

Circa 3,9 miljoen, waarvan ruim 1,2 miljoen in hoofdstad Tbilisi

LIGGING

Zuidelijke Kaukasus, grenzend aan Turkije, Rusland, Armenië en Azerbeidzjan

HANDEL MET DE EU

Verdiepend vrijhandelsakkoord met de EU (DCFTA) sinds 2014

HANDEL MET DE VAE

Comprehensive Economic Partnership met de VAE sinds 2023

VISUMBELEID

Tot 365 dagen visumvrij voor de meeste EU-, VK- en VS-paspoorten

ECONOMISCHE VRIJHEID

35e van 184 landen (Heritage Foundation, 2025)

BANKWEZEN

TBC Bank en Bank of Georgia genoteerd aan de London Stock Exchange

BELASTINGSTELSEL

Gecodificeerd, zes hoofdbelastingen, lage tarieven, transparante uitvoering

WINTERTOERISME

Gudauri, het toonaangevende skigebied van de Kaukasus, twee uur van Tbilisi

Waarom timing nu telt.

Markten als Georgië bewegen in fasen. De fase waarin je instapt, bepaalt vrijwel alles over je rendementsprofiel en je risico.

Vroege fase

VEEL KANS, WEINIG ERKENNING

De fundamentals liggen er, maar weinigen zien ze. Prijzen weerspiegelen vooral het risico. Georgië, grofweg 2015 tot 2023.

Middenfase

INSTITUTIONEEL KAPITAAL ARRIVEERT

Megaprojecten gaan de grond in en het bankwezen internationaliseert verder. Prijzen resetten omhoog, maar selectief. Georgië, nu.

Late fase

RETAIL VOLGT, DE VOORSPRONG IS WEG

Het verhaal is volledig begrepen en de structuur is handelswaar geworden. Daar is Georgië nog jaren van verwijderd.

De stap van Eagle Hills en de uitverkochte eerste verkoopronde van Tbilisi Waterfront markeren, samen met de macrodata, het begin van de middenfase. Dit is het venster waarin je instapt, voordat de prijzen bijtrekken.

Waar kans en leven samenkomen.

Vastgoedmarkten geven zich langzaam prijs. De signalen verschijnen voordat de prijzen bijtrekken, en Georgië zit nu in dat venster.

Tbilisi en Batumi zijn nog pre-institutionele markten. De prijsvorming loopt achter op de huidige koers van het land. In die kloof zit het voordeel van de vroege koper.

Tegelijk is de markt selectiever geworden. Sterke projecten groeien door en verhuren goed. Zwakke projecten concurreren op korting. Een goede aankoop begint hier dus bij selectie, met iemand die de markt en de ontwikkelaars kent.

8,6%

BRUTO HUURRENDEMENT
TBILISI

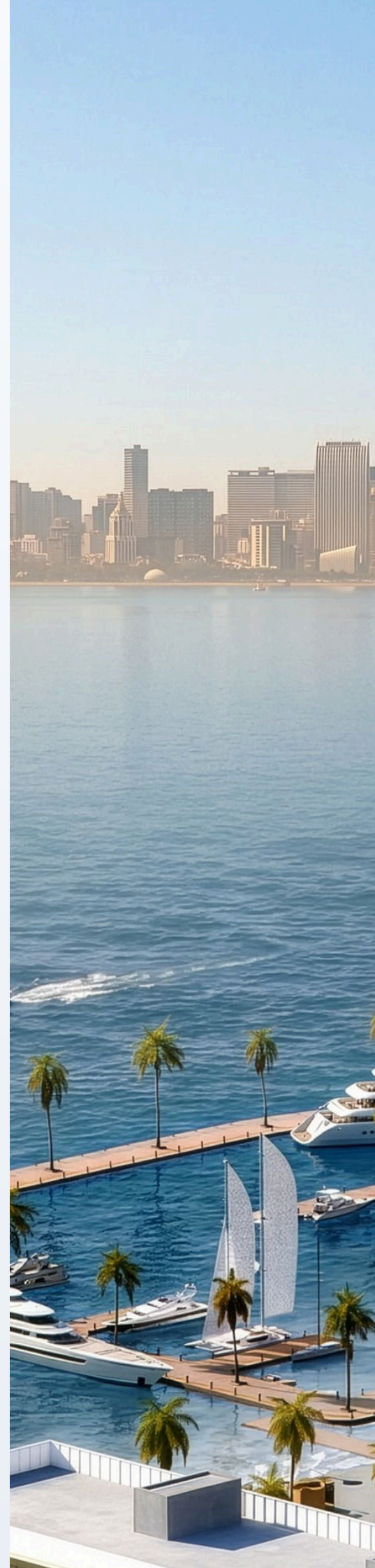
Galt & Taggart, dec 2025

+9,4%

PRIJSGROEI NIEUWBOUW
BATUMI, 2025

Galt & Taggart

Tbilisi en Batumi zijn steeds beter houdbaar als stadsbasis. En de Kaukasus, twee uur rijden, groeit uit tot de winterbestemming van de regio.



De Kaukasus, in de winter.

Twee uur van Tbilisi ligt een van de meest onderschatte skigebieden van Oost-Europa.

Gudauri en New Gudauri vormen het toonaangevende wintersportgebied van de Kaukasus, met pistes tot boven de 3.000 meter. In de zomer schakelt hetzelfde gebied naar wandel- en paragliderterrein, waardoor het jaarrond draait.

Internationaal kapitaal stroomt nu naar de volgende fase van de regio. De prijzen liggen op een fractie van vergelijkbare Alpenmarkten, voorlopig.



Wat je krijgt.

Georgië biedt de buitenlandse koper een combinatie die in West-Europa niet bestaat.

Bruto huurrendementen in Tbilisi en Batumi liggen rond de 8 à 9 procent (Galt & Taggart, 2025–2026). Bij branded residences met een internationale operator rekenen ontwikkelaars met eigen projectrendementen. Die beoordelen we per project, op aannames die je kunt controleren.

Kopen kan op eigen naam of via een Georgische vennootschap. Wat past, hangt af van je woonland en je situatie; desgewenst nemen we ook de oprichting en de administratie ervan uit handen.

Koop je vanuit Nederland, dan blijft je Nederlandse fiscale positie leidend voor de belasting op huurinkomsten en vermogen. Dat nemen we mee in het eerste gesprek.

-
- ◆ Volledig eigendom voor buitenlanders, zonder beperkingen
-
- ◆ Geen jaarlijkse onroerendgoedbelasting voor particulieren onder de wettelijke inkomensdrempel
-
- ◆ Huurinkomsten veelal in dollars of euro's bij internationaal geëxploiteerde projecten
-
- ◆ Eigendomsregistratie in 1 tot 3 werkdagen, zonder wachttijden
-
- ◆ Verblijfsvergunning via vastgoed vanaf 150.000 dollar getaxeerde waarde (sinds 1 maart 2026), jaarlijks verlengbaar en inclusief partner en minderjarige kinderen
-
- ◆ Investeringsvergunning van vijf jaar vanaf 300.000 dollar, met route naar permanent verblijf
-

Zo stap je in.

Toegang tot deze projecten loopt via LiteTax. Wij kennen de markt en de ontwikkelaars, en houden het proces overzichtelijk met één aanspreekpunt aan jouw kant.

- 1 Kennismaking.** Een kort gesprek over je situatie en wat je zoekt.
- 2 Selectie.** Je ontvangt een voorstel met projecten die passen bij je profiel en budget.
- 3 Introductie.** Wij brengen je in contact met de juiste partij in Georgië en blijven betrokken tot en met de overdracht.

Voor wie dit bedoeld is. Ondernemers en investeerders die een positie in een groeimarkt willen, met eigen vermogen en een horizon van jaren. Overweeg je daarnaast een vertrek uit Nederland, dan hoort de volgorde andersom: eerst je fiscale exit, dan de structuur, dan het vastgoed. Ook daarin begeleiden we je.

Vraag de actuele projectenlijst aan.

Mail ons of plan direct een kennismaking via de site.

consultation@litetax.ai · litetax.ai

LiteTax-contacten krijgen vroege toegang tot nieuwe projecten, vóór publieke aankondiging.





Het venster staat open.

Georgië staat in 2026 op een zeldzaam kruispunt. De fundamentals zijn bevestigd, het grote kapitaal is binnen en de prijzen zijn nog niet bijgetrokken.

Wie nu beweegt, stapt in vóór de rest het verhaal kent.

APPENDIX

Bronnen en disclosures.

Deze brief is gebouwd op publiek beschikbare data van geloofwaardige instituten. Genoemde cijfers weerspiegelen de meest recente rapportages op moment van publicatie, augustus 2026.

DATABRONNEN

- Geostat (Nationale Statistiekdienst van Georgië), rapid estimates economische groei, juli 2026, en kwartaalcijfers 2025–2026.
- IMF, 2026 Article IV Consultation Georgië, Executive Board-besluit en Staff Report, juni 2026.
- Nationale Bank van Georgië, reserve- en bankdata, 2026.
- EBRD, Regional Economic Prospects, 2026.
- Wereldbank, Georgia Country Overview en Macro Poverty Outlook, 2026.
- Eagle Hills Properties, persberichten en aankondigingen, september 2025 tot februari 2026.
- Georgian National Tourism Administration, halfjaarcijfers 2026.
- Galt & Taggart, Tbilisi en Batumi Residential Real Estate-rapporten, 2025–2026.
- Heritage Foundation, Index of Economic Freedom 2025.
- Amendementen Georgische migratiewetgeving inzake verblijfsvergunning via vastgoed, van kracht per 1 maart 2026.
- Hogan Lovells, adviesbekendmakingen inzake de Eagle Hills-overeenkomst, oktober 2025.

FOTOGRAFIE

Architectuurrenders in deze brief zijn afkomstig van partnerontwikkelaars in Georgië en met toestemming gebruikt ter illustratie van de bredere ontwikkeling in het land. Ze vormen geen aanbod voor een specifiek project.

DISCLOSURES

Dit document is informatief. Het is geen beleggings-, juridisch of fiscaal advies. Genoemde fiscale posities en economische cijfers weerspiegelen Georgische wet- en verslaggeving op publicatiedatum en kunnen wijzigen. Laat elke individuele investering, structuur of verhuizing beoordelen door gekwalificeerde adviseurs, getoetst aan je persoonlijke woonsituatie, activiteiten en verplichtingen in je thuisland.