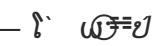


العقارات المخصصة للإيجار قصير الأمد في البرازيل – تقرير استثماري

السوق المحوري: بالنياريو كامبوريو · **إطار القرار:** مقارنة على مستوى البرازيل كاملةً **موجّه إلى:** مستثمر أجنبي يدرس الاستثمار في عقارات الإيجار قصير الأمد (STR) في البرازيل **النسخة:** 2.0 (شاملة) · **البحث والكتابة:** أيار/مايو 2026  — **Brazil_STR_Investment_Report**

إخلاء مسؤولية. هذا التقرير بحثٌ معلوماتي — وليس استشارة قانونية أو ضريبية أو مالية أو استثمارية. كل رقم وارد فيه يخصّ لحظة زمنية محددة (أيار/مايو 2026)، وظروف العقارات والتنظيم والضرائب في البرازيل تتغيّر بسرعة، المبالغ معطاة بالريال البرازيلي (BRL) مع ما يعادلها بالدولار الأمريكي بسعر تقريبي **1 دولار ≈ 5.0 ريال برازيلي (أيار/مايو 2026)** كمرجع مشترك فقط — على القارئ أن يحوّلها إلى عملته المحلية وأن يضع في حسابه مخاطر صرف العملة بشكل صريح. قبل ضحّ أي رأس مال، يجب الاستعانة بمحامٍ عقاري برازيلي (*advogado*) ومحاسب (*contador*) من ذوي الخبرة بالملّك الأجانب، إضافةً إلى مستشار ضريبي عابر للحدود في بلد إقامتك الضريبية. تتفاوت أرقام أداء الإيجار قصير الأمد بحسب مزوّد البيانات (AirDNA، Airbtics، AirROI) وبحسب المنهجية — تعامل مع كل أرقام العوائد والإشغال والسعر اليومي على أنها نطاقات استرشادية لا ضمانات.

1. الملخص التنفيذي

تعيش البرازيل دورة سياحية صاعدة حقيقية — رقم قياسي بلغ **9.287 مليون زائر دولي في 2025**، تتصدّره الأرجنتين ثم تشيلي والولايات المتحدة — واقتصاد الإيجار قصير الأمد فيها يتحدّد في حفنة من الأسواق الساحلية والحضرية. يقيّم هذا التقرير الفرصة أمام مستثمر أجنبي، مع **النياريو كامبوريو** كحالة محورية ومقارنة وطنية كإطار للقرار.

الرؤية الاستثمارية: مضيّ انتقائي. البرازيل قابلة للشراء والتشغيل أمام المستثمر الأجنبي، لكن النجاح مشروط بعامل واحد قبل كل شيء — **اتحاد الملّك (الكوندومينيوم)**. فقد جعل حكمٌ صادر عن محكمة العدل العليا (STJ) في أيار/مايو 2026 موافقةً جمعية الكوندومينيوم هي المرشّح القانوني الأهم للإيجار قصير الأمد في المباني السكنية. الوحدة الجذابة في مبنى يرفض الإيجار قصير الأمد ليست استثماراً في هذا المجال أصلاً. ضمن هذا المرشّح:

• **بالنياريو كامبوريو** رهاً على **الارتفاع السعري والمكانة** — أعلى متر مربع سكني في البرازيل، نموّ سعري سنوي نحو 22%، طلب أرجنتيني ومحلي عميق، ونسيج عمراني تغلب عليه الشقق. وهي **ليست** السوق الأفضل للعائد النقدي الجاري؛ فالواجهات البحرية الفاخرة تضغط العائد.

- **فلوريانوبوليس وساحل سانتا كاتارينا الجنوبي** (إيتايما، إيتاجاي/برايا برافا، بومبيناس) يتشاركون منظومة الطلب نفسها بأسعار أكثر تنوعاً — أفضل توازن بين الارتفاع السعري وسهولة التشغيل.

- **ساو باولو** هي السوق الأكثر **دفاعية** — طلب أعمال على مدار السنة، سيولة عميقة، عوائد قوية للوحدات الصغيرة.

- **مدن الشمال الشرقي السياحية** (فورتاليزا، ريسيفي، سلفادور، ناتال) تقدّم **أعلى عائد جارٍ** بأسعار دخول أدنى، مع موسمية أحدّ ومخاطر أكبر على مستوى الأحياء.

أبرز المخاطر: قيود الكوندومينيوم (العقبة القاتلة)، تقلّب العملة (الدخل بالريال البرازيلي)، الإصلاح الضريبي 2033-2026 الذي يرفع العبء الضريبي على الإيجار قصير الأمد، تركّز الموسمية، والإفراط في المعروض الفاخر في الشريحة العليا بالنياريو كامبوريو.

الاستراتيجية الأنسب: ابدأ بوحدة واحدة في موقع جيد ومُصنَّح فيها بالإيجار قصير الأمد على مستوى الكوندومينيوم؛ احسب الجدوى بتحفظ؛ أثبت دورة موسمية كاملة قبل التوسّع؛ وحافظ على بنية ووثائق نظيفة من أجل خروج سلس.

2. تفويض المستثمر والافتراضات

يفترض هذا التقرير مستثمراً أجنبياً (غير مقيم):

- يشترى لمزيج من الدخل الإيجاري، والارتفاع الرأسمالي، والاستخدام الشخصي الاختياري.
- يحتفظ بأفق 5-10 سنوات (الإيجار قصير الأمد في البرازيل ليس صفقة سريعة؛ تكاليف المعاملات ومعاملة أرباح رأس المال تكافئ الصبر).
- يموّل الشراء نقداً في الغالب (وصول الأجانب إلى التمويل العقاري محدود — انظر الفقرة 5)، ويحوّل رأس المال عبر قنوات موثقة.
- ليس لديه سقف صارم للميزانية لكنه يريد أن تتجاوز كل وحدة اختبار جدوى منضبطاً.
- يقبل التعرّض لمخاطر صرف الريال البرازيلي/عملته المحلية كخطر رئيسي يُحسب صراحةً.
- سيشغل العقار عبر مدير محلي بدلاً من الإدارة الذاتية من الخارج.

إطار العائد: تُقيّم كل وحدة مرشحة على أساس العائد الإجمالي، والعائد الصافي بعد التكاليف الفعلية والضرائب، ومرونة الإشغال/الموسمية، وإمكانية الارتفاع السعري، وقابلية التشغيل قانونياً وعلى مستوى الكوندومينيوم، وسيولة الخروج.

3. الإطار القانوني والتنظيمي للإيجار قصير الأمد في البرازيل

الطبقة القانونية ليست خلفيةً ثانوية — بل هي المَرشِّح الذي يحدّد ما إذا كانت استراتيجية الإيجار قصير الأمد ممكنة أصلاً في مبنى بعينه.

تعريف الإيجار المؤقت

يعرّف قانون الإيجارات البرازيلي (*Lei do Inquilinato*) الإيجار الموسمي (*locação por temporada*) بأنه إيجار سكني لمدة قصيرة محددة تصل إلى 90 يوماً. ويعمل الإيجار قصير الأمد عبر Airbnb/Booking تحت هذا المفهوم. أما الإقامة التي تبلغ 30 يوماً أو أقل فتُعالم، بموجب الإصلاح الضريبي 2025، معاملة الضيافة الفندقية (انظر الفقرة 4).

حكم محكمة العدل العليا في أيار/مايو 2026 — العامل الحاسم

في 7 أيار/مايو 2026، قضت الدائرة الثانية في محكمة العدل العليا (STJ) بأن الإيجار قصير الأمد لمدة تقلّ عن 90 يوماً في المباني المخصّصة سكنياً يتطلّب موافقة مسبقة من جمعية الكوندومينيوم بنصاب مؤهّل لا يقلّ عن ثلثي (2/3) ملاك الوحدات. ويستند الحكم إلى المادة 1351 من القانون المدني: فالاستغلال الاقتصادي المتكرّر والاحترافي للإقامات القصيرة قد يغيّر "وجهة الاستخدام" السكنية للمبنى، وتغيير هذه الوجهة يحتاج تصويتاً بالثلثين.

توضيحات أساسية: - الحكم لا يحظر Airbnb أو الإيجار قصير الأمد في البرازيل — وكلاهما يبقى قانونياً. - يستهدف النشاط المتكرّر والاحترافي؛ أما التأجير العرضي الحقيقي النادر فلا يغيّر حدّ ذاته الطابع السكني للوحدة. - يعزّز سلطة جمعيات الكوندومينيوم ولوائحها بوصفها الجهة الفاصلة في كيفية استخدام الوحدات السكنية.

الأثر العملي: قبل شراء أي وحدة بهدف الإيجار قصير الأمد، يجب على المشتري التحقّق من لائحة المبنى (*convenção*) ونظامه الداخلي (*regimento interno*) ومن موقف الجمعية. المبنى المصمّم لهذا الغرض أو الذي يسمح أصلاً بالإيجار قصير الأمد يستحقّ علاوة سعرية؛ أما المبنى السكني الذي لم يصدر فيه ترخيص فهو طريق قانوني مسدود أمام الإيجار قصير الأمد الاحترافي. ومشروع القانون الفيدرالي **PL 4/2025** المعلّق سيزيد من تفنين سلطة اتحادات الملاك في تقييد أو منع الاستخدام الفندقية عبر المنصّات.

التسجيل البلدي والتشغيلي

تشرط بعض البلديات تسجيل وحدات الإيجار قصير الأمد محلياً. ففي فلوريانوبوليس مثلاً يوجد سجلّ إسكان بلدي يستلزم التسجيل في **Cadastur** إضافةً إلى رخصة تشغيل بلدية للإقامة قصيرة الأمد المعروضة رسمياً. وتختلف المتطلّبات من مدينة لأخرى — وكل سوق مستهدفة تحتاج فحصاً خاصاً بها. و**Cadastur** هو السجلّ الوطني لمزوّد الخدمات السياحية التابع لوزارة السياحة؛ وهو إلزامي لمنشآت الإيواء الرسمية وتشير إليه قواعد الإيجار قصير الأمد البلدية بشكل متزايد.

قائمة تحقّق القابلية القانونية للتشغيل (تطبّق على كل مبنى مرشّح)

1. هل تسمح لائحة المبنى باستخدام قصير الأمد أم تقيّده أم تمنعه؟

2. هل صوّتت الجمعية على الإيجار قصير الأمد — وما النتيجة؟
3. هل المبنى مخصّص سكنياً، أم مختلط، أم من نوع *apart-hotel / condo-hotel* (وهو الأنسب للإيجار قصير الأمد)؟
4. هل تشترط البلدية تسجيلاً / Cadastur / رخصة؟
5. هل توجد غرامات أو إجراءات إنفاذ قائمة في المبنى؟

4. التملك الأجنبي والهجرة والضرائب

التملك الأجنبي

البرازيل مفتوحة أمام تملك الأجانب للعقارات الحضرية — سكنية أو تجارية — دون اشتراط إقامة أو تأشيرة للشراء، ويدفع المالك الأجنبي الضرائب العقارية نفسها التي يدفعها البرازيلي. وتنطبق قيود على الأراضي الريفية/الزراعية والمنطقة الحدودية الأمنية (نحو 150 كم من الحدود البرية) — وهي عموماً غير مُلزِمة لاستراتيجية الإيجار قصير الأمد الساحلية-الحضرية هنا، وإن كانت الأسواق القريبة من الحدود (مثل فوز دو إيغواسو) تحتاج فحوصاً قانونية خاصة. وعلى كل مشتري أجنبي الحصول على رقم **CPF** (الرقم الضريبي)، وهو متاح قبل الوصول عبر بوابة الهيئة الاتحادية للإيرادات مع تقديم الوثائق في قنصلية برازيلية.

الإقامة عبر الاستثمار — تأشيرة VIPER

التملك لا يستلزم الإقامة، لكن البرازيل تتيح تصريح إقامة للمستثمر العقاري (**VIPER**) للمشتريين فوق عتبة معينة: - **1,000,000 ريال برازيلي** (~190,000 دولار) في عقار حضري — أو **700,000 ريال برازيلي** (~135,000 دولار) إذا كان العقار في منطقتي الشمال أو الشمال الشرقي. - يجوز توزيع الاستثمار على عقار واحد أو عدة عقارات، جاهزة أو قيد الإنشاء؛ والأرض الريفية غير مؤهلة. - تبدأ إقامة مؤقتة قابلة للتحويل إلى دائمة؛ وتُحافظ عليها بإقامة لا تقلّ عن **14 يوماً في البرازيل كل سنتين**. - تشمل الزوج/الشريك والأبناء المعالين في طلب واحد. - تفتح مساراً نحو الجنسية بعد **4 سنوات** من الإقامة القانونية (القاعدة المعيارية؛ قد تكون أقصر في بعض الحالات).

الإطار الضريبي للمالك الأجنبي

الضريبة	متى	المعاملة (استرشادية)
ITBI (ضريبة نقل الملكية)	عند الشراء	نحو 2-4% من القيمة، تحددها البلدية. <i>ITBI 8 2025 - 2025</i>
الكاتب العدل + التسجيل	عند الشراء	نحو 1-2% من القيمة
IPTU (الضريبة العقارية السنوية)	أثناء الحياة	نحو 0.3-1.5% من القيمة سنوياً، بلدية
	التشغيل	اقتطاع ثابت 15% على إجمالي الإيجار دون خصم نفقات

الضريبة	متى	المعاملة (استرشادية)
دخل الإيجار — المالك غير المقيم		
دخل الإيجار — المقيم الضريبي البرازيلي	التشغيل	شرائح تصاعدية 0-27.5%، مع خصم النفقات
IBS + CBS (ضريبة القيمة المضافة الجديدة)	التشغيل	تُطبَّق تدريجياً 2026-2033؛ الإقامة القصيرة تُضَرَّب كضيف
أرباح رأس المال عند البيع	الخروج	نحو 15-22.5% على الربح المعدَّل بالتضخم
IOF	الصرف/ المدفوعات	تُطبَّق على عمليات تحويل العملة

نقطة بنوية: الاقتطاع الثابت 15% لغير المقيم هو على إجمالي الإيجار دون خصم تكاليف، بينما يدفع المقيم البرازيلي شرائح تصاعدية لكنه يخصم النفقات. وبالنسبة لعملية إيجار قصير الأمد مرتفعة التكلفة يكون هذا الفارق جوهرياً، وهو من أهم أسباب دراسة بعض المستثمرين للتملك عبر شركة برازيلية — وهو قرار يحتاج محاسباً برازيليّاً، لأن الهياكل الشركانية تحمل ضريبتها الخاصة (IRPJ) وتكاليفها وليست أفضل تلقائياً.

الإصلاح الضريبي 2025-2026 (IBS / CBS)

يستبدل الإصلاح الضريبي البرازيلي (القانون التكميلي 214/2025) عدة ضرائب بضريبة قيمة مضافة مزدوجة — CBS (اتحادية) و IBS (ولائية/بلدية) — تُطبَّق تدريجياً من 2026 حتى 2033. وبالنسبة للإيجار قصير الأمد: - الإيجارات لمدة 30 يوماً أو أقل تُعامل معاملة الضيافة، وتخضع لـ IBS+CBS بمعدّل إجمالي مُعلن يبلغ نحو 26.5% (تنطبق آليات تخفيض ونسبة مخفضة للعقارات — والمعدلات الفعلية أدنى وما تزال تستقر). - الإقامة القصيرة حتى 90 يوماً تتبع عموماً معاملة القطاع الفندقي. - يتحمّل الملاك الكبار/المحترفون عبئاً أثقل من مشغّل وحدة أو وحدتين.

الخلاصة: احسب أثر IBS/CBS مع محاسب قبل التوسّع؛ فالعملية الصغيرة أبسط بكثير من المحافظة، وقواعد المرحلة الانتقالية ما تزال في طور الاستقرار.

الضريبة في بلدك — تحقّق من وضعك الخاص

للبرازيل اتفاقيات لتجنّب الازدواج الضريبي مع دول كثيرة (ومع أخرى لا توجد). وكون بلد إقامتك الضريبية لديه اتفاقية مع البرازيل من عدمه، وكيفية معاملته لدخل الإيجار البرازيلي وأرباح رأس المال، يؤثّر تأثيراً جوهرياً على عائدك الصافي وعلى أي إعفاء عبر الائتمان الضريبي الأجنبي. هذا الأمر يختلف بحسب الجنسية — تحقّق منه مع مختصّ ضريبي عابر للحدود في بلدك. لا تفترض شيئاً.

5. عملية الشراء والتمويل

تسلسل الاستحواذ المعتاد (~30-60 يوماً): 1. الحصول على CPF. 2. التفاوض؛ وتوقيع عقد وعد بالبيع (compromisso de compra e venda) مع عربون. 3. العناية الواجبة — سجل الملكية (matrícula) وشهادات البراءة (certidões) للعقار وللبائع؛ وفحص الرهون والديون ومتأخرات الكوندومينيوم والديون الضريبية؛ وموقف لائحة الكوندومينيوم وجمعيته من الإيجار قصير الأمد (انظر الفقرة 3). 4. دفع ITBI. 5. توقيع العقد الرسمي (escritura) أمام الكاتب العدل (tabelião). 6. تسجيل نقل الملكية في سجل العقارات (Cartório de Registro de Imóveis) — لا تصبح الملكية لك قانونياً إلا بالتسجيل.

التكاليف فوق السعر: نحو 2-4% ITBI + نحو 1-2% كاتب عدل/تسجيل/إغلاق. وضع ميزانية منفصلة للتأثيث والتجهيز لجعل الوحدة جاهزة للإيجار قصير الأمد.

التمويل. التمويل العقاري المحلي صعب أو غير متاح عموماً لغير المقيمين الأجانب. ومعظم مشتريات الأجانب نقدية، وأحياناً عبر خطط أقساط من المطور على الوحدات الجديدة/قيد الإنشاء (شائع في سوق بالنياريو كامبوريو قبل الإنشاء). وينبغي تحويل رأس المال الداخل عبر قنوات صرف موثقة — فائبات التحويل مهم لإعادة تحويل الأموال لاحقاً. وتوقيت سعر الصرف عند التحويل قد يغير كثيراً التكلفة بالعملة المحلية.

6. الطلب السياحي وقنوات الحجز

الطلب

المؤشر (2025)	الرقم
الزوار الدوليون	9.287 مليون — رقم قياسي
سوق المصدر الأول	الأرجنتين (أكبر سوق مغذية)
أسواق المصدر التالية	تشيلي، الولايات المتحدة
السفر الداخلي	القاعدة المهيمنة للسياحة البرازيلية إجمالاً

الاتجاه الأبرز هو ممرّ المخروط الجنوبي — مسافرون من الأرجنتين وتشيلي والأوروغواي والباراغواي يقودون ويطيرون إلى شواطئ جنوب البرازيل. وهذا يركّز الطلب وقوة التسعير في سانتا كاتارينا (بالنياريو كامبوريو، فلوربانوبوليس) وفي المركز الحدودي فوز دو إغواسو. وهو نقطة قوة (سوق ضخمة وقريبة) واعتماد في آنٍ معاً (تعرّض لدورات الاقتصاد الأرجنتيني). والموسمية حادة في أسواق الترفيه — كانون الأول/ديسمبر-آذار/مارس (صيف نصف الكرة الجنوبي + إجازات الأرجنتين) قد يحمل السنة كلها — وأكثر استواءً في ساو باولو حيث يملأ سفر الأعمال أيام الأسبوع على مدار السنة.

قنوات الحجز

تعاقل مع التوزيع كقنوات متعدّدة لا كـ Airbnb فقط: - **المنصّات العالمية:** Airbnb، Booking.com، Vrbo. Booking.com أقوى تاريخياً لدى المسافرين البرازيليين واللاتينيين ولمهّل الحجز الأقصر. - **المنصّات البرازيلية/الإقليمية:** AluguelTemporada، Temporada Livre، Housi، StayCharlie، Yuca، QuintoAndar، Decolar/Despegar. - **المواقع المبوّبة (OLX، Mercado Livre):** - ليست قناة رئيسية. - **الحجز المباشر:** يستحقّ البناء عليه مع الوقت لتقليل عمولات المنصّات.

بالنسبة لطلب المخروط الجنوبي، قد يغيّر التوزيع ذو الطابع الإقليمي والباقات مزيج الحجزات — وهذا سبب لعدم بناء التشغيل حول منصّة واحدة. والمشغلّ الحضيف يدير **Airbnb + Booking.com** كحدّ أدنى لتنوع مصادر الحجز وتقليل خطر تعليق الحساب على منصّة.

7. مقارنة سوق الإيجار قصير الأمد على مستوى البرازيل

يبلغ متوسطّ العائد الإيجاري الإجمالي في البرازيل نحو 5.71% (الربع الأول 2026). والنمط الثابت: الأسواق الفاخرة/الساحلية تُظهر عوائد جارية مضغوطة وتعتمد على الارتفاع السعري؛ بينما تُظهر الوحدات الصغيرة الحجم ومدن الشمال الشرقي عوائد أعلى. والشقق الصغيرة تتفوّق على الكبيرة في العائد دائماً تقريباً.

بطاقة المقارنة (استرشادية — تحقّق على مستوى كل وحدة)

السوق	المجموعة	سعر الدخول	عائد الإيجار قصير الأمد (تشغيل جيد)	الإشغال	ملف الطلب	قراءة المستثمر
بالنيارو كامبوريو	ساحل سانتا كاتارينا الجنوبي	مرتفع جداً (~14.5 ألف ر.ب/م ² وسطياً؛ واجهة بحرية 72-35 ألف+/م ²)	عائد جارٍ أدنى	يبلغ ذروته صيفاً	ترفيه فاخر أرجنتيني + محلي	ارتفاع سعري ومكانة
فلوريانوبوليس	ساحل سانتا كاتارينا الجنوبي	مرتفع	~7.5% - 9.5% قصير الأمد (مقابل ~5.6% طويل الأمد)	~54% سنوياً	ترفيه شاطئي، رطل رقميون، أرجنتينيون	أفضل توازن — اشتري وشغل
إيتابيمبا / إيتاجاي-برابا / بومبيناس	ساحل سانتا كاتارينا الجنوبي	متوسط-مرتفع	متوسط	يبلغ ذروته صيفاً	طلب شاطئي فائض عن	بدائل مقارنة — قيمة مقابل

السوق	المجموعة	سعر الدخول	عائد الإيجار قصير الأمد (تشغيل جيد)	الإشغال	ملف الطلب	قراءة المستثمر
					سانتا كاتارينا	بالنياريو كامبوريو
ساو باولو	حضري كبير	متوسط	الاستوديوهات <8%؛ على مستوى المدينة ~4%-6%	مستقرّ على مدار السنة	أعمال + فعاليات	أكثر تدقّق نقدي دفاعي
ريو دي جانيرو	حضري كبير	متوسط-مرتفع	~4%-6%	~62% (قوي)	ترفيه أيقوني + فعاليات	عمق طلب، تعقيد تشغيلي
كوريتيبا / بيلو هوريزونتي	حضري كبير	أدنى-متوسط	متوسط	على مدار السنة	يقوده طلب الأعمال	مستقرّ، قصة سياحية أقلّ عمقاً
فورتاليزا	الشمال الشرقي السياحي	أدنى-متوسط	~5.8% وسطياً؛ المناطق المميّزة أعلى بكثير	~47-55% (المناطق العليا -80% 87%)	شمس وشاطئ محلي	عائد مرتفع، مخاطر على مستوى الأحياء
ريسيغي / سلفادور / ناتال / ماسيو	الشمال الشرقي السياحي	أدنى	~7-10%+ في بعض المناطق	يبلغ ذروته في الإجازات	ترفيه محلي	أعلى عوائد مُعلّنة
فوز دو إغواسو	وجهة دولية أيقونية	أدنى	متخصّص	يقوده عامل الجذب	عابر للحدود، رحلات باقات	تحتاج فحوصاً للمنطقة الحدودية
غرامادو / كانيلا	جبلية / فعاليات	متوسط	متخصّص	يبلغ ذروته شتاءً/في الفعاليات	طلب عائلي محلي	موسمية مميّزة

القراءة: للعائد النقدي الجاري، انظر إلى الوحدات الصغيرة في ساو باولو ومدن الشمال الشرقي. وللاارتفاع السعري + نمط الحياة، بالنياريو كامبوريو وفلوريانوبوليس المميّزة. ولأفضل توازن بين عمق الطلب وسهولة التشغيل، فلوريانوبوليس وساحل سانتا كاتارينا الجنوبي. وسؤال "اشترِ / راقب / تجنّب" يُجاب عنه دائماً مبنئاً بمبنى بعد تطبيق مرشّح الكوندومينيوم (الفقرة 3).

8. بالنياريو كامبوريو — دراسة معمّقة

الموقع في السوق

تملك بالنياريو كامبوريو أعلى متر مربع سكني في البرازيل — وسطياً نحو 14,500 ر.ب/م² مع نموّ سعري نحو 22% خلال العام الماضي؛ والواجهات البحرية الفاخرة المميّزة تتجاوز بانتظام 60,000 ر.ب/م²، والأبراج فائقة الفخامة (مثل برج Senna) ترفع السقف أعلى. وسعر الدخول بحدود 2,700-4,500 دولار/م² يقلّ عن نظائر مثل دبي مارينا (~5,000-8,000 دولار/م²) مع إظهار ارتفاع سعري مماثل أو أقوى (15-20%). وبالنياريو كامبوريو مدينة عمودية تغلب عليها الشقق — وهي إحدى ثلاث بلديات برازيلية فقط يشكّل فيها سكّان الشقق الأغلبية.

الديموغرافيا وأساسيات الطلب (IBGE / بيانات بلدية)

- 139,155 نسمة (تعداد 2022)؛ كثافة سكانية 3,077.70/كم²؛ الناتج المحلي للفرد 64,707.5 ر.ب (2023) — أعلى بكثير من المتوسط الوطني.
- يفيد مكتب السياحة البلدي بأن أكثر من 70% من الزوّار يعودون — إشارة طلب متكرّر قوية.
- سجّلت سانتا كاتارينا أعلى معدّل صافي هجرة وافدة في البرازيل في نافذة تعداد 2022-2017 — وهو ما يدعم عمق الطلب الإيجاري وسيولة إعادة البيع.
- يميل الطلب نحو الترفيه المحلي البرازيلي + الأرجنتيني/المخروط الجنوبي، متركّزاً بشدّة بين كانون الأول/ديسمبر وآذار/مارس، ويشمل العائلات والأزواج وزوّار نهايات الأسبوع الفاخرة.

الأحياء (ماذا تشتري)

المنطقة	الطابع	قراءة الأسعار
Barra Sul	الأعلى؛ إطلالات أيقونية، قرب الشاطئ، فخامة عمودية	~35,000-72,000 ر.ب/م ² ؛ متوسط الصفقة ~6.98 مليون ر.ب
Centro	عالي المستوى، نواة سيراً على الأقدام، شريط سياحي	متوسط العقار ~3.31 مليون ر.ب
Pioneiros / Praia Brava (جهة إيتاجاي)	عالي المستوى، فخامة أحدث	علاوة سعرية
Barra / الشوارع الثانوية	أكثر تركيزاً على العائد؛ بعيداً عن الواجهة الفاخرة	حساب عائد جارٍ أفضل

أبراج الواجهة البحرية/شارع Avenida Atlântica تستبدل المكانة والإطلالة بعائد جارٍ أدنى؛ والشوارع الثانوية والاستوديوهات/الغرف المنفردة المدمجة تتفوّق عموماً على وحدات العائلة الكبيرة. وعمر المبنى ومرافقه ومواقفه وسعة مصاعده كلها مهمّة لتشغيل الإيجار قصير الأمد في مدينة عمودية.

ملاحظة ضريبية محلية

عُدلت بالنياريو كامبوريو قواعد الـ ITBI وحُدثت تشريعات الـ ISS البلدية في 2025 — لذا يجب أن تكون افتراضات تكلفة الاستحواذ والضرائب المحلية لبالنياريو كامبوريو مؤرّخة ومؤكّدة مع البلدية، لا مأخوذةً من أرقام "تكاليف إغلاق برازيلية" عامة.

مسألة الكوندومينيوم — الخطر المركزي في بالنياريو كامبوريو

بما أن بالنياريو كامبوريو مدينة من الكوندومينيوم العالية، فإن مرشّح الكوندومينيوم في الفقرة 3 هو أهمّ بند عناية واجبة هنا. فبعد حكم محكمة العدل العليا في أيار/مايو 2026، الوحدة الجذابة بسعر جيد في كوندومينيوم سكني لم يصرّح بالاستخدام قصير الأمد ليست استثماراً في الإيجار قصير الأمد. أعطى الأولوية للمباني التي تسمح بالإيجار قصير الأمد بموجب لائحتها، أو لمخزون *apart-hotel* / *condo-hotel*.

مخاطر المعروض والتقييم

يخلق خطّ الإنشاء العمودي المستمرّ في بالنياريو كامبوريو خطر إفراط في المعروض الفاخر وضغطاً على عوائد الأبراج الفاخرة. وإيتايما وفلوريانوبوليس مرجعان مفيدان للتحقّق من معقولة أسعار بالنياريو كامبوريو.

الحكم المبدئي على بالنياريو كامبوريو

تناسب بالنياريو كامبوريو مستثمر الارتفاع السعري والمكانة — ويفضّل أن يكون ممّن سيستخدمون العقار شخصياً أيضاً — ممّن يتحمّل الموسمية الحادّة والتعرّض للأرجنتين، ويشترى فقط بعد اجتياز مرشّح الكوندومينيوم. وهي أقلّ ملاءمةً لمستثمر حاجته الأساسية عائد نقدي جارٍ مرتفع وثابت.

9. التشغيل وحساب الجدوى

نموذج التشغيل

يحتاج المالك الأجنبي دائماً تقريباً مديراً محلياً للإيجار قصير الأمد أو شريك استضافة: التنظيف والتجهيز بين الإقامات، التواصل متعدّد اللغات مع الضيوف (البرتغالية + لغة الضيف)، الصيانة، التسعير الديناميكي، إدارة القنوات، والامتثال. ضع في الميزانية: - رسوم الإدارة: عادةً نحو 15-25% من الإيراد للإدارة الكاملة للإيجار قصير الأمد. - التنظيف/الغسيل، المرافق، رسوم الكوندومينيوم، IPTU، التأمين، الأقفال الذكية، برمجيات إدارة القنوات/PMS، واحتياطي صيانة/نفقات رأسمالية. - أسابيع الاستخدام الشخصي تقلّل المخزون المتاح — احسبها صراحةً.

إطار حساب الجدوى (لكل وحدة)

احسب جدوى كل وحدة مرشّحة على: سعر الشراء + (2-4%) ITBI + كاتب عدل/تسجيل (1-2%) + التأثيث؛ ثم سنوياً IPTU، رسوم الكوندومينيوم، التأمين، المرافق، التنظيف، رسوم المنصّات، رسوم

الإدارة، احتياطي الصيانة؛ وافترض **شغور/موسمية متحفّط؛** وضريبة **15% على إجمالي إيجار غير المقيم** (أو بديل المقيم/الشركة) إضافةً إلى IBS/CBS الناشئة؛ والصرف — احسب الدخل بالريال البرازيلي وحوّل به سعر متحفّط لعملتك المحلية.

نماذج جدوى توضيحية — منهج لا وعود

الأرقام أدناه **قوالب توضيحية** لبيان منهج حساب الجدوى. ويحتاج الحساب الفعلي عروض أسعار خاصة بكل وحدة. كلها بالدولار بسعر 5.0 ر.ب/دولار.

نوع الوحدة (بالياريو كامبوريو)	التكلفة الكلية (السعر + ~6% تكاليف + تجهيز)	العائد الإجمالي في الحالة الأساسية	قراءة العائد الصافي
استوديو، شارع ثانوي	~120,000-170,000 دولار	~5%-7%	منخفض إلى متوسط أحادي الرقم صافياً
غرفة واحدة، موقع جيد	~180,000-260,000 دولار	~5%-6%	أحادي الرقم منخفض صافياً
غرفتان، قرب الشاطئ	~300,000-500,000 دولار	~4%-6%	صافي منخفض؛ يقوده الارتفاع السعري
واجهة بحرية فاخرة	700,000+ دولار	>4% جارٍ	رهان مكانة/ارتفاع سعري

منطق السيناريوهات لكل وحدة: - الأساسي: إشغال متحفّط، سعر يومي معتدل، كامل التكاليف والضرائب. - **المتفائل:** صيف وموسم بيني قوي، إدارة إيراد فعّالة، قنوات متعدّدة، نموّ في السعر اليومي. - **المتشائم:** ضعف الطلب الأرجنتيني، حركة غير مواتية للريال البرازيلي، قفزة في الإصلاح الضريبي، شغور أعلى.

عبر الياريو كامبوريو كلها، النمط الصادق: **العوائد الصافية الجارية تقع في أحادي الرقم المنخفض**، وتتكئ الجدوى الاستثمارية على **الارتفاع السعري**. أما العائد الجاري الأعلى فيوجد في الوحدات الصغيرة بساو باولو وفي الشمال الشرقي — على حساب مكانة الياريو كامبوريو وملف نموّها السعري.

10. المخاطر والخروج والاستراتيجية

مصغوفة المخاطر

الخطر	الشدة	ملاحظة
قيود الكوندومينيوم على الإيجار قصير الأمد	مرتفعة	العقبة القاتلة رقم 1: حكم محكمة العدل العليا 5/2026 يجعل موافقة الثلثين حاسمة. افحص قبل التوقيع.
	مرتفعة	الدخل بالريال البرازيلي؛ تقلّبات الصرف قد تتبلع العوائد التشغيلية.

الخطر	الشدة	ملاحظة
العملة (الريال البرازيلي مقابل عملتك)		
قفزة الإصلاح الضريبي (IBS) / CBS)	متوسطة-مرتفعة	الإيجار قصير الأمد يُضرب كضيف؛ العبء يرتفع عبر المرحلة الانتقالية 2033-2026.
تركز الموسمية	متوسطة-مرتفعة	أسواق الترفيه تعتمد على ذروة قصيرة كانون الأول-آذار.
الاعتماد على الطلب الأرجنتيني	متوسطة	جنوب البرازيل يتكئ على دورات السفر الأرجنتيني.
إفراط المعروض الفاخر (خاصة بالنياريو كامبوريو)	متوسطة	خط الإنشاء العمودي المستمر يضغط عوائد الأبراج الفاخرة.
احتكاك البيروقراطية/الإجراءات القانونية	متوسطة	فحص الملكية والتسجيل وديون الكوندومينيوم ضروري.
الجريمة/سلامة الضيوف	متوسطة	تتفاوت بشدة بحسب المدينة والمنطقة الدقيقة.
تغير المنصات/التنظيم	متوسطة	PL 4/2025 معلق؛ المراسيم البلدية للإيجار قصير الأمد تتطور.
السيولة/إعادة البيع	متوسطة	أقوى في بالنياريو كامبوريو/سانتا كاتارينا وساو باولو؛ أرق في غيرها.
قيد التمويل	منخفضة-متوسطة	غير المقيمين يشترون نقداً غالباً — قيد على رأس المال لا خطر خسارة.

الخروج

خطّط للخروج عند الدخول: احتفظ 5-10 سنوات؛ فضّل الأسواق ذات سيولة إعادة البيع الحقيقية (بالنياريو كامبوريو، ساحل سانتا كاتارينا الجنوبي، ساو باولو)؛ حافظ على بنية ملكية ووثائق نظيفة من أجل بيع سلس؛ افهم معاملة أرباح رأس المال في البرازيل وفي بلدك.

الاستراتيجية بحسب نوع المستثمر

- **المركز على العائد:** وحدات صغيرة/استوديوهات في ساو باولو؛ ومدن مختارة في الشمال الشرقي (ريسيفي، سلفادور، المناطق المميّزة في فورتاليزا).
- **الارتفاع السعري / المكانة:** بالنياريو كامبوريو؛ فلوريانوبوليس المميّزة.
- **مزيج نمط حياة + إيجار:** بالنياريو كامبوريو أو فلوريانوبوليس — في كوندومينيوم يسمح صراحةً بالإقامات القصيرة.
- **مالك أجنبي سلبي تماماً:** أعطِ الأولوية لمدير محلي قوي وسوق منخفضة الاحتكاك؛ ساو باولو الأسهل في "عدم التدخل".

• **مشغل عملي:** يستطيع استخراج أكثر من أسواق الترفيه الموسمية عبر إدارة إيراد فعّالة وتوزيع متعدّد القنوات.

توصية شاملة: وحدة واحدة في موقع جيد ومُصرّح فيها على مستوى الكوندومينيوم أولاً؛ أثبت دورة موسمية كاملة؛ ثم توسّع — مع حساب أثر IBS/CBS قبل تجاوز وحدتين.

11. أن تصبح وكيلًا عقاريًا مرخصًا في البرازيل (كأجنبي)

الوساطة العقارية منظّمة اتحادياً عبر **COFECI** وتديرها المجالس الولائية (**CRECI**) — مثل CRECI-SC في سانتا كاتارينا).

المسار: 1. إتمام التعليم الثانوي. 2. دورة فنيّ معاملات عقارية (**TTI**) — نحو 10 أشهر، حضورياً أو عن بُعد؛ أو شهادة أعلى في الأعمال العقارية. تأكّد من أن الدورة معتمدة لدى CRECI ومعترف بها من وزارة التعليم (MEC). 3. تدريب عملي مسجّل لدى CRECI أثناء الدورة (لازم للشهادة وللتسجيل لاحقاً). 4. التسجيل النهائي لدى CRECI الولائية (*Inscrição Principal*) بعد إصدار الشهادة والاعتراف بها.

بالنسبة للأجنبي: يلزم وجود إقامة قانونية في البرازيل والوثائق المقابلة لها (تاريخياً تسجيل من نوع RNE) قبل الممارسة، إلى جانب المؤهل. وتشير CRECI-SC إلى أن المعالجة تُقاس بالأسابيع. ولا تقدّم المصادر العامة قائمة تحقّق نهائية واضحة خاصة بالأجانب — تأكّد مباشرةً مع CRECI الولائية المعنية ومع محامٍ عملياً؛ لا يجوز إلا للوسيط (*corretor*) المرخص من CRECI أن يتوسّط في صفقات الغير؛ أما المستثمر الأجنبي فيستطيع بحريّة شراء وبيع وتأجير عقاره الخاص دون رخصة، وعليه الاستعانة بوسيط مرخص للمعاملات.

12. الملاحق والمستندات

أ. قائمة العناية الواجبة للمشتري الأجنبي

- [] الحصول على CPF
- [] تعيين محامٍ برازيلي (*advogado*) ومحاسب (*contador*) من ذوي الخبرة بالملّك الأجانب
- [] استشارة مستشار ضريبي عابر للحدود في بلدك (الاتفاقية، الائتمان الضريبي الأجنبي)
- [] مراجعة سجلّ الملكية (*matrícula*) وشهادات البراءة (*certidões*)؛ لا رهون أو ديون أو أعباء
- [] التحقّق من البائع؛ لا ديون متعلّقة بالبائع أو الوحدة
- [] مراجعة لائحة الكوندومينيوم ونظامه الداخلي — الإيجار قصير الأمد مسموح صراحةً / موقف الجمعية مؤكّد
- [] فحص الوضع المالي للكوندومينيوم والمتأخّرات
- [] فحص قواعد الإيجار قصير الأمد البلدية / Cadastur / الرخصة للمدينة

- [] وضع ميزانية ITBI (النسبة الحالية للمدينة) + تكاليف الإغلاق
- [] التخطيط لقناة تحويل العملة وتوثيقها
- [] التحقق المستقل من طلب الإيجار قصير الأمد للمبنى/المنطقة المحددة
- [] حساب الوضع الضريبي (15% لغير المقيم مقابل البدائل؛ أثر IBS/CBS)
- [] فهم معاملة الخروج وأرباح رأس المال، في البرازيل وفي بلدك

ب. الجدول الزمني للاستحواذ (مشتري أجنبي)

CPF ← البحث والتفاوض على العقار ← وعد بالبيع + عربون ← العناية الواجبة (الملكية، البائع، الكوندومينيوم) ← دفع ITBI ← العقد الرسمي لدى الكاتب العدل ← التسجيل في السجل العقاري ← ما بعد الإغلاق: المرافق، إعداد الإدارة، Cadastur/الرخصة إذا لزم.

ج. خريطة الضرائب

الاستحواذ: ITBI + كاتب عدل/تسجيل. الحيازة: IPTU + رسوم الكوندومينيوم. التشغيل: 15% ضريبة دخل لغير المقيم (أو مسار المقيم/الشركة) + IBS/CBS. الخروج: أرباح رأس المال. الصرف: IOF على عمليات العملة.

د. بنود مفتوحة تحتاج تحققاً إضافياً

- النسب الحالية لـ ITBI/ISS في النياريو كامبوريو (عُدلت 2025)
- حالة الترخيص بالإيجار قصير الأمد على مستوى كل مبنى للوحدات المرشحة في النياريو كامبوريو
- المعدلات الفعلية (لا المُعلنة) لـ IBS/CBS على الإيجار قصير الأمد مع تقدّم المرحلة الانتقالية 2026-2033
- السعر اليومي/الإشغال للإيجار قصير الأمد لكل مدينة في أسواق الشمال الشرقي والجنوب (يعتمد على المزوّد)
- وثائق تسجيل الأجانب النهائية لدى CRECI-SC

المصادر

أُجري البحث في أيار/مايو 2026. أُعطيت الأولوية للمصادر الرسمية/الأولية؛ واستُخدمت مجموعات البيانات الخاصة كتقديرات سوقية موسومة حيث لا توجد سلاسل رسمية.

- **حكم محكمة العدل العليا 5/2026 بشأن الكوندومينيوم** — الإشعار الرسمي للمحكمة (stj.jus.br)؛ Marins Bertoldi؛ Chambers & Partners؛ Europartner؛ Brasilturis
- **قانون الإيجار الموسمي، Cadastur، PL 4/2025** — Jusbrasil؛ Revista Fórum — Hostaway؛ ملاحظات الممارسة البلدية (فلوريانوبوليس)

- الإصلاح الضريبي 2025 (LC 214/2025) — Oabitat ؛Valora Consultoria ؛Portas
- تأشيرة المستثمر VIPER — ؛Rocks Investments ؛Global Citizen Solutions ؛Pontes Vieira Advogados ؛portaldeimigracao.mj.gov.br
- زوّار 2025 (9.287 مليون) — Embratur / مرصد وزارة السياحة
- أسعار العقارات والعوائد الإيجارية — ؛Global Property Guide ؛FipeZap ؛Numbeo ؛Rio Times ؛TheLatinvestor
- بيانات أداء الإيجار قصير الأمد — AirROI ؛Airbtics ؛AirDNA
- سوق وديموغرافيا بالنياريو كامبوريو — ؛Rocks ؛FipeZap ؛IBGE 2022 تعداد ؛Rio Times ؛ND Mais ؛Loft ؛Investments
- ترخيص الوكلاء — ؛The Brazil Business ؛إرشادات COFECI/CRECI

I believe that the Brazilian market is a very promising one for the future. I believe that the Brazilian market is a very promising one for the future. I believe that the Brazilian market is a very promising one for the future.