

ملفات الدول الأوروبية — الدليل العالمي للانتقال والاستثمار

جُمع في مايو 2026 | الجمهور المستهدف: الرخالة الرقميون والمستثمرون والمتقاعدون الكنديون/الأمريكيون، والشتات العربي

1. مالطا

إتقان اللغة الإنجليزية

لغة رسمية إلى جانب المالطية. يتحدث جميع السكان الإنجليزية بطلاقة. تُعدّ عملياً منطقة ناطقة بالإنجليزية بمستوى أهل اللغة. تحتوي اللغة المالطية نفسها على ~30% من المفردات العربية — مألوفة ثقافياً للمغتربين العرب.

خيارات التأشيرة والإقامة

- تأشيرة الرخالة الرقمي (تصريح إقامة الرخالة): الحد الأدنى للدخل €42,000 / (€3,500/month) / year. الرسوم: €300. صالحة لمدة سنة واحدة، قابلة للتجديد حتى 3x. معفاة من الضرائب لأول 12 شهراً، ثم ضريبة ثابتة 10%. مدة المعالجة ~30 يوماً.
- برنامج الإقامة العالمي (GRP): ضريبة ثابتة 15% على الدخل الأجنبي المُوَحَّل؛ الحد الأدنى السنوي للضريبة €15,000. شراء عقار (Malta 275,000€؛ Gozo 220,000€) أو استثمار (€9,600/yr).
- برنامج الإقامة الدائمة في مالطا (MPPR): قائم على الاستثمار؛ عقار + مساهمة حكومية.

الحوافز الضريبية

- نظام غير المقيم (Non-Dom): يُفرض على الدخل ذي المصدر الأجنبي الضريبة فقط إذا تم تحويله بنسبة ثابتة 15%. أرباح رأس المال الأجنبية معفاة حتى لو تم تحويلها.
- حاملو تأشيرة الرخالة الرقمي: 0% لأول 12 شهراً ← 10% بعد ذلك.
- المعدلات التصاعدية القياسية: 0-35%.

حقوق الملكية

- يمكن للأجانب الشراء؛ يلزم تصريح AIP (~35، ~233€ يومياً). يحتاج مواطنو الاتحاد الأوروبي إلى تصريح AIP فقط للعقار الثاني.
- المناطق المخصصة الخاصة (SDAs): عقارات متعددة دون قيود.
- ملكية حرة (Freehold). رسوم دمغة 5%. لا توجد ضريبة عقارية سنوية.

الأراضي الزراعية

- مقيّدة بموجب لوائح حماية الأراضي الزراعية لعام 2025. عمليات الشراء الأجنبية نادرة عملياً. تنطبق إجراءات AIP.

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

~\$1,400–\$2,400/USD month شاملةً الإيجار. شقة بغرفة نوم واحدة: €550–€1,100/month.

الرعاية الصحية

من الطراز الأول في أوروبا. نظام عام قوي؛ القطاع الخاص متاح على نطاق واسع. أطباء يتحدثون الإنجليزية في كل مكان.

الأمان

مؤشر السلام العالمي 2024: ضمن الربع الأعلى عالمياً. معدل جرائم عنف منخفض جداً. آمنة جداً للنساء المسافرين بمفردهن.

الإنترنت والبنية التحتية

- النطاق العريض الثابت: ~135 Mbps في المتوسط. الجوال: ~77 Mbps. مالطا في المرتبة 21 عالمياً.
- مساحات العمل المشترك: SOHO Office Space (3 sqm، +4,500 مواقع) وغيرها.

مسار الحصول على الجنسية

- المسار القياسي: **5 سنوات** إقامة دائمة. امتحان اللغة المالطية أو الإنجليزية. ضامنان لحسن السيرة.
- مسار الاستثمار (الجنسية على أساس الجدارة): 1–3 سنوات مع استثمار مؤهل.
- ازدواج الجنسية: نعم — مسموح به بالكامل.

مجتمع المغتربين

كبير جداً: 37% من سكان مالطا (~199,000) من مواليد خارج البلاد. عاملون في قطاعات الألعاب والتقنية والمال. راسخ جداً.

ملاحظات حول الشتات العربي

- عدد المسلمين: ~15,000–20,000 (3–5% من المقيمين).
- مسجد مريم البتول (Paola)** — الأكبر؛ جميع الصلوات الخمس؛ صلاة الجمعة بحضور كثيف.
- الطعام الحلال: Ali Baba (Gzira)، Shakinah (St. Julian's)، Naan Bar، Falafel Street (Valletta)، Millenium Kebab (Gzira).
- تحتوي اللغة المالطية على ~30% من المفردات العربية — ذات صدى ثقافي للزوار العرب.
- التقييم: ★★★★★

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقياس	البيانات
Legal Status	Legal; MTA Holiday Premises Licence required
Recent Regulations	year ban proposed for unlicensed ops; 6-guest max; EU Reg 2024/1028 from May-3:2025 2026
ADR	(Valletta/Floriana) \$138–\$132

المقياس	البيانات
Occupancy	Valletta: ~85%; island: ~68%
Gross Yield	in Valletta; annual revenue ~\$39K/listing 12%–8
Best Areas	Valletta, Sliema, St. Julian's

تقييم سام للأعمال: 7/10

- مؤشر البنك الدولي لسهولة ممارسة الأعمال: المرتبة 84
- مدة التأسيس: 6–8 أسابيع؛ التكلفة: ~3,000€–6,000€
- ضريبة الشركات: القانونية 35%؛ **الفعلية 5%** بعد استرداد 6/7 للمساهمين غير المقيمين
- ملكية أجنبية 100%؛ إعادة الأرباح بحرية
- ميزة كونها مركزاً قابضاً في الاتحاد الأوروبي؛ مفيدة للهيكل الدولية

2. قبرص

إتقان اللغة الإنجليزية

ليست رسمية لكنها **منتشرة للغاية**. EF EPI 2024: النتيجة ~558، المرتبة ~29 (إتقان عالي). شبه عالمية في الأعمال والحكومة والسياحة. لافتات طرق بلغتين.

خيارات التأشيرة والإقامة

- **تأشيرة الرخالة الرقمي:** الحد الأدنى 3,500€/month. صالحة سنة واحدة + تمديدان (3 سنوات إجمالاً). يُشترط صاحب عمل/عملاء من خارج قبرص. أُعيد فتحها في مارس 2025.
- **التأشيرة الذهبية (الإقامة الدائمة):** الحد الأدنى لاستثمار العقار 300,000€. الحد الأدنى للدخل السنوي 50,000€ + spouse/15,000€. زيارة كل سنتين كحد أدنى.
- **قاعدة الإقامة الضريبية لمدة 60 يوماً (2026):** مقيم ضريبياً بعد 60 يوماً إذا لم تُمض 183 يوماً في أي مكان آخر — ميزة كبرى للرخالة.

الحوافز الضريبية

- **نظام غير المقيم (Non-Dom):** إعفاء من مساهمة الدفاع الخاصة (SDC) لمدة 17 عاماً ← 0% ضريبة على الأرباح الموزعة والفوائد من أي مصدر.
- ضريبة الدخل: أول 22,000€ معفاة (اعتباراً من 2026)؛ تصاعدية حتى 35%.
- ضريبة الشركات: 12.5–15% (رُفعت إلى 15% في يناير 2026).
- صندوق الملكية الفكرية (IP Box): معدل فعلي 2.5% على دخل الملكية الفكرية.

حقوق الملكية

- مواطنو الاتحاد الأوروبي: حقوق كاملة. غير الأوروبيين: تصريح AIP؛ يقتصر على 1–2 وحدة.
- **ملكية حرة (Freehold):** إقامة دائمة عبر استثمار عقاري بقيمة 300,000€.

الأراضي الزراعية

- يمكن الشراء بتصريح AIP. يُوصى بشدة بالاستعانة بمساعدة قانونية محلية.

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

~\$1,650–\$2,400/USD/month. شقة بغرفة نوم واحدة: €740–950/month. ليماسول الأعلى؛ لارنكا/بافوس أكثر يسراً.

الرعاية الصحية

- النظام العام GESY أُطلق عام 2019 — متاح لحاملي الإقامة الدائمة.
- القطاع الخاص: American Heart Institute Limassol, Ygia Polyclinic, AEIH Nicosia. التأمين: €150–300/month.

الأمان

GPI 2024: المرتبة #88. جنوب قبرص آمن جداً؛ معدل جرائم عنف منخفض. آمنة عموماً للنساء المسافرات بمفردهن.

الإنترنت والبنية التحتية

- الثابت: 100+ Mbps ألياف في المراكز الحضرية. مساحات العمل المشترك: Hügge Hub (Paphos)، عدة مساحات في ليماسول.

مسار الحصول على الجنسية

- التجنّس: 8 سنوات إقامة قانونية. امتحان اللغة اليونانية. ازدواج الجنسية: نعم.

مجتمع المغتربين

كبير وراسخ. ليماسول ("Limassolgrad")، بافوس (جالية بريطانية كبيرة)، لارنكا (الشتات العربي).

ملاحظات حول الشتات العربي

- حضور عربي قوي خصوصاً في لارنكا — جاليات مصرية ولبنانية وسورية راسخة.
- عدد المسلمين: ~18–19% من سكان الجنوب.
- مسجد هالة سلطان تكة في لارنكا أحد أقدس مواقع الإسلام.
- الطعام الحلال متاح على نطاق واسع؛ تُسمع العربية كثيراً في الأحياء التجارية بلارنكا/ليماسول.
- التقييم: ★★★★★ (للشتات العربي)

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقياس	البيانات
Legal Status	Legal; CTO registration required
Recent Regulations	Stable pro-STR; EU Reg 2024/1028 from May 2026
ADR	(Paphos/Limassol) \$172–\$99

المقياس	البيانات
Occupancy	Paphos: ~78%; island avg: ~65%
Gross Yield	coastal; median revenue ~\$26K 12%-8
Best Areas	Paphos (285 nights/yr), Limassol, Ayia Napa

تقييم سام للأعمال: 7.5/10

- البنك الدولي: المرتبة 54
- التأسيس: 3-4 أسابيع (8-12 يوماً معجلاً)
- ضريبة الشركات: 15% (كانت 12.5% سابقاً)
- صندوق الملكية الفكرية: 2.5% فعلية على دخل الملكية الفكرية؛ ملكية أجنبية 100%
- شركة في الاتحاد الأوروبي مع وصول إلى شبكة اتفاقيات تجنّب الازدواج الضريبي

3. البرتغال

إتقان اللغة الإنجليزية

EF EPI 2024: المرتبة #6، النتيجة 605 — عالٍ جداً. من أكثر الدول الأوروبية إتقاناً للإنجليزية بين غير الناطقين بها أصلاً. منتشرة بين الشباب وقطاع الضيافة وفي لشبونة/بورتو.

خيارات التأشيرة والإقامة

- **تأشيرة الرحالة الرقمي (D8):** الحد الأدنى €3,480-3,680/month (×4 الحد الأدنى للأجر؛ محدّث 2026). صالحة سنة واحدة (مؤقتة) أو سنتين (إقامة)؛ قابلة للتجديد.
- **التأشيرة الذهبية (ARI):** العقارات ألغيت في معظمها تدريجياً. المتبقي: صناديق الاستثمار (€500,000)، تبرعات العلوم/الفنون (€250,000)، خلق وظائف (10 وظائف). الحد الأدنى 7 أيام/سنة في البرتغال. إقامة 5 سنوات.
- **تأشيرة الدخل السلمي (D7):** الحد الأدنى ~€870/month. شائعة جداً بين المتقاعدين الكنديين/الأمريكيين.

الحوافز الضريبية

- **أُغلق نظام NHR في يناير 2024** للمتقدمين الجدد (المسجلون سابقاً مستمرون حتى 2033).
- **NHR 2.0 / IFICI:** ضريبة دخل ثابتة 20% لمدة 10 سنوات على الدخل المهني المؤهل (التقنية، الهندسة، العلوم، الابتكار). يجب العمل في مهنة مؤهلة.
- حاملو التأشيرة الذهبية الذين يقضون >183 يوماً/سنة: عموماً ليسوا مقيمين ضريبياً في البرتغال.
- حاملو D7/D8 المقيمون +183 يوماً: يُفرض على الدخل العالمي ضريبة بمعدلات تصاعدية (0-48%).

حقوق الملكية

- **لا قيود.** سوق مفتوح بالكامل — شقق، منازل، أراضٍ، عقارات تجارية. **ملكية حرة (Freehold).** لا ارتباط بالتأشيرة الذهبية في معظم البرتغال (باستثناء المناطق الداخلية المحددة). ضريبة العقار 0.3-0.45% IMI من القيمة المقدّرة/سنة.

الأراضي الزراعية

- مفتوحة بالكامل. لا قيود على الجنسية. يُشجّع الاستثمار الزراعي في المناطق الداخلية.

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

- لشبونة/بورتو: ~\$1,300–2,000/month USD. المناطق الداخلية/الغارف: ~\$950–1,400/month USD.
- شقة بغرفة نوم واحدة في لشبونة: €800–1,400/month. المناطق الداخلية: €500–900.

الرعاية الصحية

- مصنّف #12 عالمياً من قبل منظمة الصحة العالمية. نظام SNS العام متاح للمقيمين المسجلين.
- القطاع الخاص: €40–100/month (Médic, Multicare, Allianz). أطباء يتحدثون الإنجليزية متاحون على نطاق واسع.

الأمان

GPI 2024: المرتبة #7 — من أكثر دول العالم أماناً. ممتازة للنساء المسافرات بمفردهن.

الإنترنت والبنية التحتية

- النطاق العريض الثابت: ~205 Mbps متوسط (الربع الأول 2025)؛ المرتبة 22 عالمياً. الجوال: ~178 Mbps.
- مساحات العمل المشترك: لشبونة (Beato Hub, Second Home, Heden) وبورتو. أحد أهم مراكز الرحالة الرقميين في أوروبا.

مسار الحصول على الجنسية

- التجنس: 10 سنوات إقامة قانونية (اعتباراً من مايو 2026؛ كانت 5 سابقاً). دول 7 CPLP: سنوات. إتقان اللغة البرتغالية + اختبار مدني.
- ازدواج الجنسية: نعم — مسموح به بالكامل.

مجتمع المغتربين

كبير جداً وراسخ. لشبونة، الغارف، ماديرا، الأزور. جاليات نشطة من الأمريكيين والكنديين والبرازيليين والبريطانيين والفرنسيين.

ملاحظات حول الشتات العربي

- الجالية المسلمة: ~65,000 (مغاربة، سوريون، عراقيون، بنغلاديشيون، باكستانيون).
- المسجد المركزي بلشبونة (1985): سعة 1,500، قرب Marquês de Pombal.
- الطعام الحلال: أحياء Martim Moniz و Arroios في لشبونة (Zaafraan, Mezze, Taste of Pakistan).
- تستهدف البرتغال العائلات الشرق أوسطية ومستثمري الخليج تاريخياً.
- التقييم: ★★★★★

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقياس	البيانات
Legal Status	Legal under Alojamento Local (AL) framework
Recent Regulations	Oct 2024: Municipal containment zones; Lisbon/Porto historic centers: new license moratorium
ADR	Lisbon \$100–\$180; Porto \$80–\$150; Algarve \$120–\$250
Occupancy	+ Lisbon/Porto: 65–75%; Algarve peak: 85%
Gross Yield	Lisbon/Porto: 6–10%; Algarve: 8–15%
Best Areas	Algarve (Lagos, Albufeira), Silver Coast, Madeira; AVOID Lisbon/Porto historic centers

تقييم سام للأعمال: 7/10

- البنك الدولي: المرتبة 39؛ تسجيل الشركة الفوري في 1–2 ساعة (للمقيمين)
- ضريبة الشركات: 21% قياسية؛ 17% على أول 50K€ (الشركات الصغيرة والمتوسطة)
- منطقة ماديرا الحرة (MIBC): 5% ضريبة دخل شركات على الدخل الدولي — هيكل ممتاز
- يحتاج غير الأوروبيين إلى تأشيرة أولاً؛ ثم يمكن تأسيس الشركة بسهولة

4. جورجيا (الدولة)

إتقان اللغة الإنجليزية

EF EPI 2024: المرتبة ~34، النتيجة 543 — متوسط. ينمو بسرعة بين الشباب ومجتمع التقنية في تبليسي. لا تزال الروسية شائعة بين الأجيال الأكبر سناً. المناطق السياحية فيها خدمة بالإنجليزية.

خيارات التأشيرة والإقامة

- **الدخول بدون تأشيرة:** +95 دولة (منها الولايات المتحدة، كندا، الاتحاد الأوروبي، دول الخليج) — سنة كاملة دون أي طلب. فريد عالمياً.
- برنامج **"Remotely from Georgia"**: الحد الأدنى للدخل \$2,000/month أو \$24,000 مدخرات. صالح سنة واحدة.
- **الإقامة عبر الاستثمار:** عقار بقيمة \$100,000+ ← إقامة قابلة للتجديد سنوياً؛ \$300,000+ ← إقامة دائمة 5 سنوات.

الحوافز الضريبية

- نظام الضريبة الإقليمي: غير المقيمين (أقل من 183 يوماً) يدفعون 0% على الدخل ذي المصدر الأجنبي.
- وضع رائد الأعمال الفردي / الأعمال الصغيرة: المقيمون ضريبياً — 1% على إجمالي العائدات حتى ~\$165,000/year؛ 3% فوق ذلك.
- المناطق الحرة (Poti/Tbilisi): 0% ضريبة شركات، 0% ضريبة قيمة مضافة، 0% ضريبة استيراد للأعمال المؤهلة.
- ضريبة دخل شخصي ثابتة 20% على الدخل ذي المصدر الجورجي للمقيمين.

حقوق الملكية

- يمكن للأجانب شراء بحرية للعقارات السكنية والشقق والمنازل والتجارية. ملكية حرة (Freehold). أرباح رأس المال: 20% إذا بيع خلال سنتين؛ 0% بعد سنتين. دخل الإيجار: ضريبة ثابتة 5%.

الأراضي الزراعية

- لا يمكن للأجانب شراء الأراضي الزراعية — قيد دستوري. الإيجار متاح حتى 49 سنة.

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

USD/month \$1,500–\$800 في تبليسي. الرحالة ذوو الميزانية المحدودة: \$800–\$1,000. شقة بغرفة نوم واحدة في الوسط: \$650–\$750/month.

الرعاية الصحية

- الرعاية الصحية العامة أساسية؛ يُوصى بشدة بالقطاع الخاص. Aversi، Caucasus Medical Centre في تبليسي. التأمين: ~\$50–\$150/month.

الأمان

مؤشر Gallup للقانون والنظام: 86/100 (ضمن أعلى 35 عالمياً). تُقيّم المسافرين بمفردهم بـ 4.5/5 (TravelLadies)؛ المرتبة 20 عالمياً لأمان النساء.

الإنترنت والبنية التحتية

- النطاق العريض الثابت: ~20 Mbps في المتوسط (نقطة ضعف). الجوال: ~60–100 Mbps. مساحات العمل المشترك: Terminal، LOKAL في تبليسي.

مسار الحصول على الجنسية

- 10 سنوات إقامة قانونية متواصلة. اللغة الجورجية مطلوبة.
- ازدواج الجنسية: غير مسموح به عموماً. توجد استثناءات بتقدير رئاسي.

مجتمع المغتربين

ينمو ونشط. Vake و Vera و Marjanishvili في تبليسي مكتظة بالمغتربين. تدفق كبير للمغتربين الروس (2022)، الرحالة الرقميون الغربيون، عرب الخليج.

ملاحظات حول الشتات العربي

- عدد المسلمين: ~550,000 (15% من جورجيا).
- مسجد جمعة تبليسي (Botanical Street، البلدة القديمة): مسجد فريد مشترك بين السنة والشيعة.
- ارتفعت السياحة العربية الخليجية بنسبة 511% على أساس سنوي في الذروة. قوائم طعام عربية شائعة في المطاعم السياحية. باتومي فيها جالية ذات أغلبية مسلمة كبيرة.
- الطعام الحلال: مطاعم تركية (حلال عموماً)، مطاعم عربية في Marjanishvili.
- التقييم: ★★★★★ (في صعود سريع؛ عرب الخليج يقيمون هنا بشكل متزايد)

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقياس	البيانات
Legal Status	Legal; minimal regulation; no national framework
Recent Regulations	No restrictions as of 2025
ADR	+ median Tbilisi; top 25%: \$62+; top 10%: \$98 \$42
Occupancy	Tbilisi: ~63%; central/Old Town: 70–85%
Gross Yield	in tourist-heavy areas 18%–12
Best Areas	Old Tbilisi, Rustaveli Ave, Vake; also Batumi (Black Sea coast)

تقييم سام للأعمال: 9/10 — الخيار الأفضل لسام

- مؤشر البنك الدولي لسهولة ممارسة الأعمال: المرتبة 7 عالمياً
- التأسيس: > 24 ساعة؛ التكلفة تبدأ من 500€ (عن بُعد)
- 1% ضريبة على العائدات حتى 165K/year\$ (وضع الأعمال الصغيرة)
- المناطق الحرة: 0% ضريبة شركات، 0% ضريبة قيمة مضافة
- ملكية أجنبية 100%؛ إعادة الأرباح بحرية
- ثقافة ودودة للعرب؛ مجتمع أعمال عربي خليجي حاض
- لغة الحياة اليومية جورجية لكن الأعمال بالروسية/الإنجليزية

5. الجبل الأسود

إتقان اللغة الإنجليزية

ليست ضمن تصنيفات EF EPI. منتشرة باعتدال في المناطق السياحية الساحلية (Budva, Kotor) وبين الأجيال الأصغر سناً. الصربية/الجبل الأسود والروسية أكثر انتشاراً.

خيارات التأشيرة والإقامة

- تأشيرة الرخالة الرقمي: الحد الأدنى للدخل 2,010€–2,400€/month (×3 الحد الأدنى للأجر). صالحة حتى سنتين، قابلة للتجديد مرة واحدة (4 سنوات إجمالاً). تعمل لصاحب عمل/عملاء خارج الجبل الأسود. يستمر البرنامج حتى نهاية 2026.
- الإقامة عبر العقار: الحد الأدنى 200,000€ (رُفِع في نوفمبر 2025).
- الجنسية عبر الاستثمار: مغلقة نهاية 2022.

الحوافز الضريبية

- ضريبة دخل تصاعدية: 9–15% — من أدنى المعدلات في أوروبا.
 - 0€/700–1,000€: 0%؛ 1,000–700€: 9%؛ فوق 1,000€: 15%
- ضريبة الشركات: 9% — منخفضة جداً.
- لا ضريبة ثروة، ولا ضريبة ميراث بين الأقارب المقربين.

حقوق الملكية

- يمكن للأجانب شراء بحرية للعقارات السكنية والتجارية. ملكية حرة (Freehold). ضريبة النقل: 3-6%. ضريبة عقارية سنوية: 0.25-1% من القيمة السوقية.

الأراضي الزراعية

- لا يمكن للأجانب شراء الأراضي الزراعية أو الغابات. أرض البناء محدودة بـ 5,000 sqm.

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

~USD/month \$1,320-\$770. بودغوريتسا: €700-900/month مع الإيجار. من أكثر دول البحر المتوسط يسراً.

الرعاية الصحية

دون المعايير الأوروبية الغربية. يُوصى بشدة بالتأمين الخاص: €50-100/month. الحالات المعقدة: صربيا أو كرواتيا أو الخارج.

الأمان

GPI 2024/2025: المرتبة ~34 — آمنة جداً. تُقيّم بودغوريتسا بـ 4.7/5 للمسافرات بمفردهن (المرتبة #29 عالمياً).

الإنترنت والبنية التحتية

- الثابت: ~85-116 Mbps (بودغوريتسا). الجوال: ~76 Mbps.
- مساحات العمل المشترك: Digitalna Fabrika, Work Hub. تذكرة يومية €10-20؛ شهرية €120-180.

مسار الحصول على الجنسية

- 5 سنوات إقامة مؤقتة ← دائمة ← 5 سنوات إضافية ← جنسية = 10 سنوات إجمالاً.
- ازدواج الجنسية: غير مسموح به عموماً. يُشترط التخلي عن الجنسية الأصلية (مع استثناءات بمعاهدات ثنائية).

مجتمع المغتربين

صغير لكنه ينمو. المناطق الساحلية (Budva, Kotor, Porto Montenegro في Tivat) فيها جيوب راسخة روسية وأوكرانية وغربية.

ملاحظات حول الشتات العربي

- الجل الأسود: ~19-20% نسبة المسلمين على المستوى الوطني (بوشناق، ألبان).
- مساجد في كل مكان؛ Ucinj ذات طابع ألباني مسلم في الغالب.
- الطعام الحلال في المناطق ذات الأغلبية المسلمة؛ عرب الخليج يزورون المنتجعات الساحلية.
- التقييم: ★★★★★

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقياس	البيانات
Legal Status	Legal; Tourism Act registration required

المقياس	البيانات
Recent Regulations	Balkan STR reforms; income tax applies 2025
ADR	avg; coastal peaks \$150–\$250 (Budva/Kotor) \$99
Occupancy	annual (highly seasonal) 32%~
Monthly Revenue	average \$5,230~
Best Areas	Budva Riviera, Kotor Old Town, Porto Montenegro (Tivat)
Key Risk	Extreme seasonality; winter occupancy <15%

تقييم سام للأعمال: 6.5/10

- البنك الدولي: المرتبة 50
- ضريبة الشركات: تصاعدية 9–15% (منخفضة جداً!)
- التأسيس: 4–7 أيام؛ التكلفة تبدأ من €500
- المناطق الحرة: Berane، Bijela (0% جمارك)
- ليست في الاتحاد الأوروبي؛ بنية تحتية مصرفية محدودة

6. اليونان

إتقان اللغة الإنجليزية

EF EPI 2024: المرتبة #8، النتيجة 602 — عالي جداً. إنجليزية قوية عبر المناطق الحضرية والجزر والسياحة. الأعمال والضيافة بالإنجليزية أمر معتاد.

خيارات التأشيرة والإقامة

- **تأشيرة الرحالة الرقمي:** الحد الأدنى €3,500/month إجمالي. صالحة سنة واحدة + تمديدان (3 إجمالاً). يُشترط صاحب عمل من خارج اليونان. إضافةً إلى ذلك: **إعفاء من ضريبة الدخل بنسبة 50% لمدة 7 سنوات** لمن ينقلون إقامتهم الضريبية.
- **التأشيرة الذهبية (العقارات):**
 - €800,000 — أثينا، تسالونيكي، ميكونوس، سانتوريني، الجزر الكبرى
 - €400,000 — مناطق أخرى
 - €250,000 — تحويلات من تجاري إلى سكني (جميع المناطق) — أدنى مدخل
 - يجب أن تكون العقارات +120 sqm. إقامة 5 سنوات؛ دخول منطقة شنغن.
- **نظام غير المقيم الضريبي:** ضريبة ثابتة €100,000/year على كامل الدخل العالمي (خارج اليونان) — حد أدنى للاستثمار €500,000 في اليونان.

الحوافز الضريبية

- غير المقيم: €100,000/year ثابتة على كامل الدخل الأجنبي.
- الرحالة الرقمي: تخفيض ضريبي 50% لمدة 7 سنوات.
- التصاعدية القياسية: 9–44% على الدخل ذي المصدر اليوناني.

حقوق الملكية

- يمكن للأجانب الشراء في معظم اليونان. المناطق الحدودية/بعض الجزر: موافقة وزارية (لغير الأوروبيين).
- الأراضي الزراعية قابلة للشراء. بساتين الزيتون والكرام شائعة. أرض زراعية بقيمة €250,000 قد تؤهل لأدنى فئة من التأشيرة الذهبية. ملكية حرة (Freehold).

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

~\$1,100-\$2,000/month USD شاملة الإيجار في أثينا. شقة بغرفة نوم واحدة في الوسط: €700-
€1,200/month. أرخص بنسبة 30-40% من لشبونة/برشلونة لنمط حياة مماثل.

الرعاية الصحية

النظام العام متاح للمقيمين المساهمين. يفضل المغتربون القطاع الخاص. التأمين: €50-200/month. أثينا: Metropolitan Hospital، Hygeia.

الأمان

GPI 2024: المرتبة #40. معدل جرائم عنف منخفض. بعض السرقات الصغيرة في المناطق السياحية. النساء المسافرين بمفردهن آمانات عموماً في المدن.

الإنترنت والبنية التحتية

- الحصري: 100 Mbps + ألياف. شهرياً: €25-35. مساحات العمل المشترك: Impact Hub Athens، Stone Soup Athens. شهرياً ~€120-150.

مسار الحصول على الجنسية

- التجنس: 7 سنوات إقامة قانونية. الامتحان الوطني (اللغة اليونانية/الجغرافيا/التاريخ). ازدواج الجنسية: نعم.

مجتمع المغتربين

كبير وراسخ. أثينا (Koukaki، Glyfada)، تسالونيك، الجزر (Crete، Corfu، Rhodes، Mykonos). مشهد تقني/شركات ناشئة متناع.

ملاحظات حول الشتات العربي

- الجالية المسلمة: ~500,000-600,000 (5% من السكان) — باكستانيون، بنغلاديشيون، أفغان، سوريون، عراقيون.
- **مسجد أثينا (Votanikos):** افتتح في نوفمبر 2020 — أول مسجد رسمي في أثينا منذ 180+ عاماً.
- الطعام الحلال: منطقة ميدان Omonia (شارع Agios Meletios/Patision)، — Makkah Restaurant، Noors، Dhaka Palace، Indian Kitchen، Spicy Fast Food.
- السياح العرب الخليجيون سوق نمو رئيسي؛ موظفون يتحدثون العربية في الفنادق الكبرى.
- **التقييم: ★★★★★**

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقياس	البيانات
Legal Status	Legal; mandatory AADE registration
Recent Regulations	Oct 2025: New safety/fire rules; moratoriums in Santorini, Mykonos, Thessaloniki, Halkidiki, Chania, Paros
ADR	Athens ~\$70; Santorini €163–€327; Mykonos €192–€723
Occupancy	Athens: ~72%; Santorini: ~77%; Mykonos: ~71%
Annual Revenue	Athens ~\$20K; Santorini ~€43.5K; Mykonos ~€46.8K
Best Areas	Mykonos, Santorini (highest yield), Athens (volume), Rhodes
Key Risk	New permit moratoriums expanding in key islands

تقييم سام للأعمال: 6/10

- البنك الدولي: المرتبة 79 (تتحسن مع الإصلاحات الرقمية)
- ضريبة الشركات: 22% (مرتفعة بالنسبة للاتحاد الأوروبي)
- التأسيس: >أسبوعين؛ هيكل IKE (حديث، منخفض التكلفة)
- المناطق الحرة: Piraeus, Thessaloniki, Heraklion
- بيروقراطية تاريخياً؛ الامتثال لضريبة القيمة المضافة معقد

7. إستونيا

إتقان اللغة الإنجليزية

EF EPI 2024: المرتبة ~20، النتيجة 578 — عالٍ. إنجليزية قوية بين الشباب وعاملي التقنية وفي المجتمع الدولي بتالين. الإستونية رسمية؛ الروسية منتشرة أيضاً على نطاق واسع.

خيارات التأشيرة والإقامة

- تأشيرة الرحالة الرقمي: الحد الأدنى month/4,500€ إجمالي من العمل عن بُعد لمدة +6 أشهر سابقة. صالحة سنة واحدة.
- الإقامة الإلكترونية (**e-Residency**): هوية رقمية (ليست تأشيرة). تتيح تأسيس وإدارة شركة إستونية عن بُعد. ~100–150€ لا تمنح حق الإقامة في إستونيا.
- تأشيرة الشركات الناشئة: لمؤسسي الشركات الناشئة عبر Startup Estonia.

الحوافز الضريبية

- ضريبة الدخل: 20% ثابتة (22% اعتباراً من 2026) — عالمياً للمقيمين.
- لا ضريبة على أرباح رأس المال. الأرباح المحتجزة في الشركة: 0% ضريبة شركات حتى التوزيع (النموذج الإستوني).
- شركة الإقامة الإلكترونية 0% OÜ: على الأرباح المحتجزة؛ 20% على الأرباح الموزعة.

حقوق الملكية

- مواطنو الاتحاد الأوروبي: حقوق كاملة. غير الأوروبيين: يمكنهم شراء الشقق والعقارات السكنية دون قيود. لا حد أدنى للسعر.
- لا ضريبة عقارية سنوية على المباني (فقط ضريبة قيمة أرض منخفضة جداً).

الأراضي الزراعية

- يواجه الأجانب غير الأوروبيين قيوداً — يُشترط عموماً تصريح حكومي. مواطنو الاتحاد الأوروبي: حقوق متساوية.

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

~USD/month \$1,600 في تالين. شقة بغرفة نوم واحدة في الوسط: €500-700/month. ارتفعت الأسعار 11%+ في 2024.

الرعاية الصحية

مصنفة #10 في أوروبا من حيث الجودة (Numbeo 2025). رقمية للغاية. 99%+ من الوصفات الطبية رقمية. عيادات خاصة: Confido، Medicum، Meliva — تتحدث الإنجليزية، عالية الجودة.

الأمان

GPI 2024: ضمن أعلى 30-35 عالمياً. معدل جرائم عنف منخفض جداً. من أكثر دول البلطيق أماناً.

الإنترنت والبنية التحتية

- متوسط النطاق العريض: **130+ Mbps**. الجوال: 4G/5G ممتاز.
- مساحات العمل المشترك: Lift99 (مركز شهير للشركات الناشئة)، Spring Hub، Workland، UMA Workspace.
- €164/month ~ للمكتب.
- من أكثر دول العالم رقمته (الحكومة الإلكترونية، الهوية الرقمية، التصويت الإلكتروني، الصحة الإلكترونية).

مسار الحصول على الجنسية

- **التجنس: 8 سنوات** إقامة قانونية متواصلة. إتقان اللغة الإستونية (B1). اختبار المعرفة المدنية.
- **ازدواج الجنسية: غير مسموح به** (باستثناء من اكتسبوا الجنسية الإستونية بال ميلاد/النسب).

مجتمع المغتربين

صغير لكنه مترابط للغاية. تالين فيها مشهد شركات ناشئة كبير بشكل غير متناسب. المقيمون إلكترونياً من 170+ دولة يشكلون شبكة عالمية افتراضية.

ملاحظات حول الشتات العربي

- عدد المسلمين: ~10,000 (0.73%).
- **مركز تالين الإسلامي:** أكبر مسجد؛ افتتح 2011؛ سعة 1,200.
- الطعام الحلال: محدود؛ بعض المتاجر الكبرى تباع منتجات حلال؛ لا يوجد مشهد مطاعم حلال واسع النطاق.
- مناسبة بالأساس للأفراد المهتمين بالتقنية الذين يعطون الأولوية للبنية التحتية الرقمية والوصول إلى الاتحاد الأوروبي.

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقاييس	البيانات
Legal Status	Legal; minimal regulation; EU Reg 2024/1028 from May 2026
ADR	+median Tallinn; \$108 avg; top 10%: \$184 \$81
Occupancy	Tallinn: ~56–67% annual
Monthly Net Profit	(self-managed) €800–€350
Best Areas	Tallinn Old Town, Kalamaja, Telliskivi
Key Risk	Strong seasonality; growing supply; ranks bottom 45% for Northern Europe STR yield

تقييم سام للأعمال: 9.5/10 — الأفضل للأعمال عبر الإنترنت

- البنك الدولي: المرتبة 18 عالمياً
- تأسيس شركة الإقامة الإلكترونية 15: OÜ دقيقة عبر الإنترنت (بعد تسليم البطاقة خلال 3–8 أسابيع)
- بطاقة الإقامة الإلكترونية: €150؛ حد أدنى من الأعباء المحاسبية
- 0% ضريبة شركات على الأرباح المحتجزة؛ 22% فقط على الأرباح الموزعة
- ملكية أجنبية 100%؛ الوصول إلى السوق الموحدة للاتحاد الأوروبي
- أفضل ولاية قضائية في الاتحاد الأوروبي للأعمال عبر الإنترنت/الرقمية/البرمجية

8. كرواتيا

إتقان اللغة الإنجليزية

EF EPI 2024: المرتبة #5، النتيجة 607 — عالي جداً. من أعلى المستويات في أوروبا الشرقية/الجنوبية. شبه عالمية على ساحل دالماتيا وفي زغرب. الأعمال والسياحة قادرة بالكامل على الإنجليزية.

خيارات التأشيرة والإقامة

- تأشيرة الرخالة الرقمي (تصريح إقامة مؤقت): الحد الأدنى للدخل 3,295€–3,622€/month (×2.5 متوسط صافي الراتب). صالحة حتى 18 شهراً (مُدَّت من 12 شهراً، مارس 2025). لا يمكن تجديدها — يجب المغادرة والانتظار 6 أشهر.
- المعاملة الضريبية: حاملو تأشيرة الرخالة الرقمي معفون بالكامل من ضريبة الدخل الكرواتية على الدخل ذي المصدر الأجنبي حتى لو أقاموا +183 يوماً. يُعاملون كغير مقيمين ضريبياً. ميزة فريدة.
- الجنسية عبر الاستثمار: عقار بقيمة €700,000+ (لا يمكن بيعه لمدة 5 سنوات).

الحوافز الضريبية

- حاملو تأشيرة الرخالة الرقمي: 0% ضريبة دخل كرواتية على الدخل الأجنبي — منصوص عليه في القانون.
- المقيمون العاديون: تصاعدية 15–35.4%.

حقوق الملكية

- مواطنو الاتحاد الأوروبي/المنطقة الاقتصادية الأوروبية: نفس حقوق المواطنين الكروات. غير الأوروبيين (الأمريكيون، الكنديون): عبر **المعاملة بالمثل** — إذا سمحت كرواتيا للكروات بالشراء في بلدك، يمكنك الشراء في كرواتيا. الولايات المتحدة وكندا مؤهلتان.
- **ملكية حرة (Freehold)**. المتوسط: ~€2,754/sqm للشقق الجديدة على المستوى الوطني.

الأراضي الزراعية

- الاتحاد الأوروبي/المنطقة الاقتصادية الأوروبية: نفس المواطنين الكروات (انتهى الحظر على المشتريين غير الأوروبيين عام 2023). الأجانب غير الأوروبيين: لا يمكنهم الاكتساب عموماً إلا إذا كانوا يديرون عملاً زراعياً مسجلاً في كرواتيا.

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

~\$1,485/month USD. شقة بغرفة نوم واحدة في وسط المدينة: ~€1,023/month؛ الضواحي: ~€766/month.

الرعاية الصحية

- حاملو تأشيرة الرحالة الرقمي غير مؤهلين للرعاية الصحية العامة — يجب أن يحملوا تأميناً خاصاً.
- القطاع الخاص ميسور: طبيب عام €40، أخصائي €70+. زغرب وسبليت فيهما عيادات خاصة عالية الجودة.

الأمان

GPI 2024: المرتبة #15 — آمنة جداً؛ من أكثر دول البلقان أماناً. معدل جرائم عنف منخفض. ساحل دالماتيا من أكثر المناطق السياحية أماناً في أوروبا.

الإنترنت والبنية التحتية

- الثابت (A1): ~76 Mbps في المتوسط. مساحات العمل المشترك: زغرب وسبليت. شهرياً: €189–229.

مسار الحصول على الجنسية

- **التجنس: 8 سنوات** إقامة قانونية. معرفة اللغة والثقافة الكرواتية مطلوبة.
- **ازدواج الجنسية: معقد — يُشترط عموماً التخلي عن الجنسية الأصلية للأجانب المتجنسين** (استثناءات بمعاهدات ثنائية؛ القانون قيد المراجعة حالياً).

مجتمع المغتربين

راسخ ومتنامٍ. سبليت ودوبروفنيك: جاليات بريطانية وألمانية ودولية عريقة. مشهد الرحالة الرقميين في زغرب يتنامى.

ملاحظات حول الشتات العربي

- عدد المسلمين: ~1% من كرواتيا. صغير لكنه حاضر.
- مسجد زغرب (1987)؛ المركز الإسلامي في رييكا (سعة 1,200 — من الأكبر في البلقان).
- الطعام الحلال: متاح في زغرب وسبليت ودوبروفنيك. مركز شهادات الجودة الحلال نشط.
- يُستهدف السياح العرب الخليجيون بشكل متزايد على الساحل.

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقياس	البيانات
Legal Status	Legal; Ministry of Tourism license required
Recent Regulations	tourism measures to curb coastal STR growth; effective tax rate ~3–6% 2025
ADR	Average €116–131; Zagreb \$104; Split/Dubrovnik \$150–\$250 peak
Occupancy	Annual avg ~33%; peak summer coastal: 58–70%
Best Areas	Dubrovnik, Split, Hvar, Rovinj; Zagreb (year-round)
Key Risk	Extreme seasonality on coast; 2025 restrictions limiting new permits

تقييم سام للأعمال: 6/10

- البنك الدولي: المرتبة 51
- ضريبة الشركات: 18% قياسية؛ 10% للإيرادات >988K€
- التأسيس: 2–4 أسابيع
- يواجه غير الأوروبيين تعقيداً في الهجرة إلى جانب تأسيس الشركة
- المناطق الحرة: Rijeka, Split, Vukovar

9. ألبانيا

إتقان اللغة الإنجليزية

EF EPI 2024: المرتبة ~43، النتيجة 533 — متوسط. ينمو بسرعة بين الشباب. الإنجليزية في الأعمال بتيرانا وظيفية. الإيطالية منتشرة أيضاً على نطاق واسع.

خيارات التأشيرة والإقامة

- تأشيرة الرخالة الرقمي ("التصريح الموحد للعمال الرقميين المتنقلين"): الحد الأدنى للدخل ~\$820/month — من أدنى العتبات في أوروبا. التكلفة: ~\$300–800 إجمالاً. صالحة سنة واحدة، قابلة للتجديد حتى 5 سنوات. بعد 5 سنوات: التقدم للإقامة الدائمة.
- الإقامة عبر العقار: الحد الأدنى للشراء €200,000، ملكية 50%+، +20 sqm.
- إعفاء ضريبي لأول 12 شهراً — لا يُعدّ مقيماً ضريبياً خلال هذه الفترة.

الحوافز الضريبية

- فترة إعفاء ضريبي 12 شهراً على التصريح الموحد.
- 0% ضريبة دخل على الكسب دون ~\$142,000/year (14 ALL مليوناً إجمالي سنوي — حتى 31 ديسمبر 2029 بموجب إصلاح 2025).
- معاشات الاتحاد الأوروبي: معفاة تماماً من الضرائب في ألبانيا.
- هذا يجعل ألبانيا فعلياً 0% ضريبة دخل لمعظم الرخالة الرقميين.

حقوق الملكية

- يمكن للأجانب شراء الشقق والمنازل والفلل بحرية. **ملكية حرة 100%**. ميسورة جداً: متوسط 1,171€/sqm في تيرانا. إجمالي تكاليف الإغلاق: 4-7%. ضريبة النقل: 2-4%.

الأراضي الزراعية

- لا يمكن التملك المباشر للأراضي الزراعية. يجب تأسيس شركة ألبانية مسجلة (~500-1,000€؛ ~أسبوعان) لتملكها. يمكن أيضاً الاستئجار حتى 99 سنة.

تكلفة المعيشة (شخص واحد، مستوى مريح)

~USD/month \$1,300-\$900 في تيرانا. شقة بغرفة نوم واحدة في تيرانا: 400-600€/month. وجبة مطعم: 5€-8 محلية. الإنترنت: 15-20€/month. من أكثر العواصم الأوروبية يسراً.

الرعاية الصحية

الجودة دون المعايير الأوروبية الغربية. تنفق ألبانيا 2.9% من الناتج المحلي الإجمالي على الرعاية الصحية. عيادات خاصة في تيرانا: طبيب عام 20-50€. تأمين خاص: 30-60€/month. الحالات المعقدة: إيطاليا أو اليونان.

الأمان

GPI 2024: المرتبة ~54. اتجاه متحسن. معدل جرائم عنف منخفض في المناطق السياحية/مناطق المغتربين. تيرانا آمنة عموماً. النساء المسافرات بمفردهن: آمناً عموماً في المدن الكبرى.

الإنترنت والبنية التحتية

- الثابت: ~80-153 Mbps (ألبانيا في المرتبة الثالثة في أوروبا من حيث سرعة الإنترنت في بعض المقاييس).
- ألياف منزلية: ~15-20€/month — قيمة لافته.
- مساحات العمل المشترك في تيرانا: +4 مساحات؛ ~120\$/month للعضوية.

مسار الحصول على الجنسية

- 5 سنوات إقامة قانونية ← إقامة دائمة. 7 سنوات ← أهلية الجنسية.
- ازدواج الجنسية: نعم — تسمح ألبانيا بازدواج الجنسية. لا يُشترط التخلي عن الجنسية الأصلية. ميزة كبيرة.

مجتمع المغتربين

صغير لكنه ينمو بسرعة. تيرانا وجهة ناشئة للرحالة الرقميين. منظومة شركات ناشئة تقنية متنامية. فعاليات منتظمة للمغتربين ومجموعات على Facebook/WhatsApp.

ملاحظات حول الشتات العربي

- ألبانيا دولة علمانية ذات أغلبية مسلمة (~56.7% مسلمون).
- مسجد تيرانا الكبير (مسجد Namazgah): سعة ~4,500 — من الأكبر في البلقان.
- مسجد Et'hem Bey: مسجد تاريخي مدرج على قائمة اليونسكو في وسط تيرانا.
- الطعام الحلال هو الخيار الافتراضي في معظم المطاعم الألبانية.
- منظمات غير حكومية ومدارس ومؤسسات ثقافية عربية خليجية راسخة.

- ترحيبية وآمنة جداً للعائلات العربية المسلمة.
- التقييم: ★★★★★ — الأفضل في أوروبا للشركات العربية

بيانات التأجير قصير الأجل / Airbnb

المقاييس	البيانات
Legal Status	Legal; DIVA platform registration mandatory from Jan 2026
Recent Regulations	Jan 2026: 15% flat tax on STR income via DIVA platform
ADR	avg Tirana; national peak: ~\$81 \$56
Occupancy	Tirana: ~40%; coastal peak August: ~73%
Annual Revenue	\$6.6K per listing (Tirana)~
Best Areas	Saranda (riviera coast), Ksamil, Tirana
Key Risk	Infrastructure limitations; strong seasonality; maturing market

تقييم سام للأعمال: 7/10

- البنك الدولي: المرتبة 82
- ضريبة الشركات: 15% قياسية؛ 5% للبرمجيات/السياحة الزراعية
- التأسيس: 2–5 أيام (عبر الإنترنت من بوابة NBC)
- ملكية أجنبية 100%؛ إعادة الأرباح بحرية
- القطاع المصرفي غير متطور؛ شبكة محدودة لاتفاقيات تجنّب الازدواج الضريبي
- ضريبة دخل منخفضة جداً (0% حتى \$142K حتى 2029) تجعل ألبانيا جذابة للأفراد

الدول الأوروبية — جدول المقارنة السريع

الدولة	الميزانية الشهرية	شرط دخل التأشيرة	ضريبة الدخل (للمغترب)	العقار	الأراضي الزراعية	الجنسية	ازدواج الجنسية	مرتبة GPI	الإنج لميزية	تقييم سام
Malta	\$1,400 – \$2,400	/€3,500 mo	15% / 35%–0 non-dom	Yes, AIP	Restrict ed	5 year s	YES	Top 25	Offi cial	7/10
Cypru s	\$1,650 – \$2,400	/€3,500 mo	dividends 0% (non-dom)	Yes, AIP	AIP req'd	8 year s	#88	EF #29 High	7.5/ 10	
Portu gal	\$1,300 – \$2,000	/€3,480 mo	IFI CI / 0– 20% 48%	Fully open	Fully open	10 year s	#7	EF #6 Very High	7/1 0	
Georg ia	–\$800 \$1,500	/ \$2,000 mo	small) 1%–0 (biz	Yes (residential)	NOT allowe d	10 year s	Top 80	EF #34 Modera te	9/1 0	

الدولة	الميزانية الشهرية	شرط دخل التأشيرة	ضريبة الدخل (للمغترب)	العقار	الأراضي الزراعية	الجنسية	ازدواج الجنسية	مرتبة GPI	الإنج لميزية	تقييم سام
Montenegro	-\$770 \$1,320	/€2,010 mo	15%-9% (worldwide)	Yes (residential)	NOT allowe d	10 year s	#34~	Moderate	6.5/ 10	
Greece	\$1,100 - \$2,000	/€3,500 mo	50% reduction (7yr) / €100K flat	Yes (restrictions)	Genera lly yes	7 year s	#40	EF #8 Very High	6/1 0	
Estonia	\$1,600	/€4,500 mo	retained / 0% 22% dividends	Yes (EU only for farmland)	EU only	8 year s	Top 30	EF #20 High	9.5/ 10	
Croatia	\$1,485	/€3,295 mo	DNV) 0% (holders	Yes (reciprocity)	EU/EEA only	8 year s	#15	EF #5 Very High	6/1 0	
Albania	-\$900 \$1,300	/\$820~ mo	up to 0% \$142K/yr	Yes (residential)	Compa ny req'd	7 year s	#54~	EF #43 Moderate	7/1 0	

المصادر: Residency Malta Agency, Global Citizen Solutions, Get Golden Visa, PWC Tax Summaries, Numbeo, EF EPI 2024, Global Peace Index 2024, Airbtics, AirDNA, WorldBank Doing Business 2020, Citizen Remote, Expatica, Nomad Capitalist. البيانات محدّثة حتى مايو 2026.