

# دليل الإقامة والاستثمار العالمي

الطبعة الشاملة — أكثر من 50 دولة

---

جوازا سفر كندي وأمريكي | ميزانية عقارية 100,000-500,000 دولار

استشارات دولية | استثمار إيجارات قصيرة المدى | تقاعد نسبي

مُجمّع في مايو 2026 — أوروبا والشرق الأوسط وآسيا وأفريقيا والأمريكتين  
أطلس الحوافز · دليل البنوك العالمي · خريطة الأراضي الزراعية · تصنيفات الإقامة

# دليل الإقامة والاستثمار العالمي

---

## لمن هذا الدليل؟

صُمِّمَ هذا الدليل لحامل جواز سفر كندي أو أمريكي مزدوج يدير أعمال استثمارية دولية، يرغب في شراء عقار بميزانية 100,000-500,000 دولار، والاستثمار في الإيجارات قصيرة المدى، والتقاعد النسبي في الخارج. يتناول الضرائب وإنشاء الأعمال والاستثمار العقاري وبيانات الإيجار قصير المدى والخدمات المصرفية والإقامة والانسجام الثقافي للناطقين بالعربية ذوي الخلفية الشامية.

- ضريبة منخفضة أو معدومة على الدخل الأجنبي
- تأسيس سريع للشركات مع دفع رواتب العمال الدوليين دون قيود
- مجتمع مغتربين ناطق بالإنجليزية أو بيئة إنجليزية فعّالة
- عقارات مناسبة للإيجار قصير المدى بميزانية 200,000-400,000 دولار
- مجتمع عربي ناطق بالعربية / لهجة شامية (انسجام ثقافي ولغوي)

# أطلس الحوافز – الحكومات التي تدفع أو تكافئ على الانتقال

## برامج تقدم نقداً أو منازل بأسعار رمزية

| البرنامج                 | الدولة         | ما تحصل عليه                                 | الشرط                           |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|
| قرى ترينتينو الجبلية     | إيطاليا        | حتى 100,000 يورو لشراء وتجديد منزل           | أقل من 40 عاماً؛ إقامة دائمة    |
| مدينة كانديلا            | إيطاليا        | 800-2,000 يورو نقداً                         | راتب 7,500 يورو/سنة             |
| منازل بيورو واحد         | إيطاليا        | منازل من 1 يورو مع التزام بالتجديد           | خطة تجديد + وديعة               |
| جزيرة أنتيكيشيرا         | اليونان        | 500 يورو/شهر × 3 سنوات + منزل + أرض          | عائلة مع أطفال                  |
| قرية ألبين               | سويسرا         | 25,000 دولار/بالغ + 10,000 دولار/طفل         | أقل من 45 عاماً؛ 10 سنوات إقامة |
| قرية بونغا               | إسبانيا        | 3,000 يورو للزوجين + 3,000 يورو/طفل          | إقامة 5 سنوات                   |
| إكستريمادورا الرقمية     | إسبانيا        | حتى 15,000 يورو                              | العمل عن بُعد في المنطقة        |
| البرنامج الريفي الياباني | اليابان        | حتى 4.8 مليون ين (~30,000 دولار) + منح أعمال | الانتقال لمنطقة ريفية محددة     |
| منحة العقارات الشاغرة    | أيرلندا        | حتى 84,000 يورو                              | عقار في جزيرة مأهولة            |
| K-Startup الكوري         | كوريا الجنوبية | منح حتى 100,000 دولار                        | شركة تقنية ناشئة                |

## برامج الحوافز الضريبية

| الدولة     | البرنامج              | المعدل                   | المدة                     |
|------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| الإمارات   | 0% دائمة              | 0% على كل شيء            | دائم                      |
| جورجيا     | وضع الأعمال الصغيرة   | 1% من الإيرادات          | مستمر                     |
| ألبانيا    | حد الصفر              | 0% حتى 142,000 دولار/سنة | حتى 2029                  |
| تركيا      | إعفاء 2026            | 0% دخل أجنبي             | 20 عاماً                  |
| كرواتيا    | تأشيرة رقمية          | 0% دخل أجنبي             | 18 شهراً                  |
| إيطاليا    | Regime Forfetario     | 5% مقطوع                 | 5 سنوات (حتى 85,000 يورو) |
| إسبانيا    | قانون بيكهام          | 24% مقطوع                | 6 سنوات                   |
| اليونان    | تخفيض العمال الرقميين | تخفيض 50%                | 7 سنوات                   |
| اليونان    | معدل المتقاعدين       | 7% مقطوع                 | مستمر                     |
| البرتغال   | IFICI / NHR 2.0       | 20% مقطوع                | 10 سنوات                  |
| قبرص       | نظام غير المقيم       | 0% أرباح موزعة           | 17 عاماً                  |
| المجر      | White Card + 9% شركات | 15% أفراد / 9% شركات     | مستمر                     |
| الأوروغواي | إعفاء ضريبي           | 0% دخل أجنبي             | 11 عاماً                  |
| بنما       | نظام إقليمي           | 0% دخل أجنبي             | دائم                      |
| بيليز      | برنامج QRP            | 0% جميع الضرائب          | دائم                      |
| تايلاند    | تأشيرة LTR            | 0% دخل أجنبي             | 10 سنوات                  |
| البحرين    | 0% للجميع             | 0% شخصي + 0% شركات       | دائم                      |

# أفضل 10 وجهات – التفاصيل الكاملة

## #1 – الإمارات العربية المتحدة / دبي

|                                |                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------|
| الميزانية الشهرية (زوجان)      | 8,500-5,500 دولار                          |
| ضريبة الدخل الشخصي             | 0% – دائمة                                 |
| ضريبة الشركات في المناطق الحرة | 0%                                         |
| عائد الإيجار القصير المدى      | 10-14% إجمالي                              |
| مجتمع الإنجليز                 | ★★★★★                                      |
| السلامة                        | ★★★★★ (المرتبة الأولى عالمياً 2025 Numbeo) |
| صعوبة الإقامة                  | سهلة                                       |
| الجدول الزمني                  | 7-2 أيام (شركة) أو 3-2 أسابيع (عقار)       |

**الفكرة الأساسية:** 0% ضريبة دخل شخصية بشكل دائم. إنشاء شركة في المنطقة الحرة خلال 7-2 أيام. دفع رواتب العمال في فيتنام والهند وسوريا عبر SWIFT دون قيود. أكبر جالية شامية عربية خارج الشرق الأوسط. العربية لغة الشارع اليومية.

**إعداد الأعمال:** IFZA (الأرخص للاستشارات): AED 5,000-8,000 رسوم الإعداد + AED 12,000/سنة. ترخيص صادر خلال 3-5 أيام. **معدل الضريبة: 0%**

**العقارات:** 250,000-200,000 دولار: استوديو أو 1 غرفة في JVC. 300,000-350,000 دولار: 1 غرفة في دبي مارينا. 400,000 دولار: 2 غرفة في مارينا أو Business Bay.

**الخدمات المصرفية:** بنك الإمارات دبي الوطني، مشرق، Wio. يتطلب تأشيرة إقامة. المدة: 1-3 أسابيع.

**المجتمع العربي:** 100,000-80,000 سوري + جاليات لبنانية وفلسطينية وأردنية ضخمة. العربية اللغة الرسمية اليومية. تقييم: ★★★★★

**السبلات:** مرتفع التكلفة. صيف قاسٍ (يونيو-سبتمبر). فتح الحساب المصرفي يستغرق وقتاً.

## #2 – جورجيا (تبليسي)

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| الميزانية الشهرية     | 1,500-2,500 دولار                    |
| ضريبة الأعمال الصغيرة | 1% من الإيرادات                      |
| ضريبة المنطقة الحرة   | 0%                                   |
| عائد الإيجار          | 12%-18% تبليسي القديمة               |
| مجتمع الإنجليز        | ☆☆★★★                                |
| السلامة               | ☆☆★★★ (Gallup أعلى 35 عالمياً)       |
| صعوبة الإقامة         | الأسهل في العالم                     |
| الجدول الزمني         | الوصول والإقامة سنة كاملة بلا تأشيرة |

**الفكرة الأساسية:** البنك الدولي يصنف جورجيا السابعة عالمياً في سهولة الأعمال. إنشاء شركة خلال 24 ساعة بأقل من 500 دولار. الكنديون والأمريكيون يقيمون سنة كاملة بلا أي إجراءات. أفضل نسبة عائد/سعر شراء في هذا الدليل.

**إعداد الأعمال:** وضع الأعمال الصغيرة — 1% من إجمالي الإيرادات حتى 165,000 دولار/سنة. التسجيل: نفس اليوم، ~50 دولار.

**المجتمع العربي:** لا توجد جالية شامية راسخة. جالية خليجية سياحية متنامية. تقييم: ☆☆☆★★

**السلبيات:** لا ازدواجية جنسية. الإنترنت الثابت ضعيف. لا مجتمع عربي شامي.

### #3 — ماليزيا (كوالالمبور / بينانج)

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| الميزانية الشهرية | 2,800-1,800 دولار        |
| ضريبة شركة لابوان | 3% من صافي الربح         |
| مجتمع الإنجليز    | ★★★★★ (لغة رسمية مشتركة) |
| السلامة           | ★★★★★ (GPI المرتبة 13)   |
| صعوبة الإقامة     | متوسطة                   |
| الجدول الزمني     | 3-6 أشهر (MM2H)          |

**الفكرة الأساسية:** الإنجليزية لغة رسمية مشتركة. 75 اتفاقية ضريبة عبر لابوان تشمل فيتنام والهند. 3% ضريبة شركة أو 4,500 دولار مقطوعة — أيهما أقل.

**المجتمع العربي:** جالية خليجية وشامية صغيرة في كوالالمبور. تقييم: ☆☆☆☆

**السلبيات:** لا ازدواجية جنسية. نظام الإعفاء الضريبي الأجنبي في مرحلة انتقالية بعد 2026.

### #4 — تركيا (إسطنبول / أنطاليا)

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| الميزانية الشهرية   | 3,800-2,500 دولار إسطنبول؛ 2,200-1,500 أنطاليا |
| ضريبة الدخل الأجنبي | 0% لمدة 20 عاماً (إصلاح 2026)                  |
| عائد الإيجار        | 8%-14% (فيلا مستقلة)                           |
| مجتمع الإنجليز      | ☆☆★★★ (إسطنبول وأنطاليا جيد)                   |
| السلامة             | ☆☆★★★ (مناطق المغتربين آمنة)                   |
| صعوبة الإقامة       | سهلة                                           |

**الفكرة الأساسية:** أكبر جالية سورية في العالم (3.5 مليون). إعفاء ضريبي 0% على الدخل الأجنبي لمدة 20 عاماً. 400,000 دولار = جنسية تركية (مع الاحتفاظ بالجواز الكندي).

**تحذير العقارات:** المواطنون السوريون يواجهون قيوداً في شراء العقارات في تركيا. باعتبارك مواطناً كندياً يجب الحصول على رأي قانوني رسمي قبل أي شراء.

**المجتمع العربي:** أكبر جالية سورية في العالم. اللهجة الشامية مسموعة يومياً في أحياء  
بعينها. تقييم: ★★★★★

## #5 – إسبانيا

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| الميزانية الشهرية    | 3,850-2,400 دولار                  |
| ضريبة قانون بيكهام   | 24% مقطوع لمدة 6 سنوات             |
| عائد الإيجار الساحلي | 13%-8                              |
| مجتمع الإنجليز       | ★★★★★ (كوستا ديل سول: مئات الآلاف) |
| السلامة              | ★★★★★ (GPI أعلى 30)                |

**الفكرة الأساسية:** قانون بيكهام = 24% مقطوع لمدة 6 سنوات. أكبر مجتمع مغتربين  
إنجليزي في أوروبا القارية. الأراضي الزراعية مفتوحة للأجانب. حوافز: قرية بونغا (3,000 يورو  
للزوجين) + إكستريمادورا (15,000 يورو).

## #6 – البرتغال

|                   |                                                |
|-------------------|------------------------------------------------|
| الميزانية الشهرية | 3,850-2,400 دولار                              |
| ضريبة NHR 2.0     | 20% مقطوع لمدة 10 سنوات                        |
| ضريبة ماديرا IBFC | 5%                                             |
| مجتمع الإنجليز    | ★★★★★ (الترتيب السادس عالمياً)                 |
| السلامة           | ★★★★★ (GPI المرتبة 7 – من أكثر البلدان أماناً) |

الأراضي الزراعية: مفتوحة تماماً للأجانب (كروم الكرم، بساتين الزيتون، المزارع الريفية).  
جنسية مزدوجة بعد 10 سنوات.

## #7 – قبرص

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| الميزانية الشهرية              | 3,850-2,400 دولار    |
| ضريبة غير المقيم (أرباح موزعة) | 0% لمدة 17 عاماً     |
| ضريبة الشركات                  | 15%                  |
| عائد الإيجار (بافوس)           | 8-12% (285 ليلة/سنة) |
| مجتمع الإنجليز                 | ☆☆☆☆☆                |

**الفكرة الأساسية:** لارنكا تضم أكبر جالية عربية في أي مدينة أوروبية (سوريون، لبنانيون، مصريون). عقار 300,000 يورو = إقامة دائمة في الاتحاد الأوروبي. 0% على الأرباح الموزعة لمدة 17 عاماً.

## #8 – المغرب

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| الميزانية الشهرية      | 2,800-1,800 دولار              |
| ضريبة الدخل الأجنبي    | 0% (إقليمي للغير مقيمين)       |
| ضريبة المهنيين الأجانب | 20% مقطوع لأول 5 سنوات         |
| مجتمع الإنجليز         | ☆☆☆☆☆ (مناطق المغتربين: ☆☆☆☆☆) |

**الفكرة الأساسية:** البلد الوحيد في هذا الدليل الذي تكون فيه العربية الشامية مفهومة تماماً (الدارجة تشترك 70-75% من المفردات). الدخل الأجنبي معفى ضريبياً للغير مقيمين. رياض في مراكش بـ 80,000-150,000 دولار.

## #9 – مالطا

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| الميزانية الشهرية     | 3,500-2,500 دولار             |
| ضريبة الشركات الفعلية | 5% (عبر استرداد 6/7)          |
| مجتمع الإنجليز        | ★★★★★ (اللغة الرسمية الأصلية) |
| السلامة               | ★★★★☆                         |

الجنسية المالطية (الأوروبية) بعد 5 سنوات مع الاحتفاظ بالجواز الكندي. إشغال فاليثا 85% — من أعلى المعدلات في أوروبا. اللغة المالطية تحتوي 30% من المفردات العربية.

## #10 – ألبانيا

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| الميزانية الشهرية | 2,200-1,500 دولار                   |
| ضريبة الدخل       | 0% حتى 142,000 دولار/سنة (حتى 2029) |
| ضريبة الشركات     | 15%؛ 5% للتقنية                     |
| مجتمع الإنجليز    | ★★★★☆ (متنامٍ)                      |

الجنسية المزدوجة مسموح بها. ألبانيا مرشحة للانضمام للاتحاد الأوروبي. الريفيرا الألبانية بإطلالة على الجزر اليونانية.

# الدليل المرجعي الشامل – جميع الدول

---

أوروبا – جدول مرجعي سريع

| الدولة         | الميزانية / شهر   | الضريبة          | إنجليزي | ملاحظة                                            |
|----------------|-------------------|------------------|---------|---------------------------------------------------|
| إيطاليا        | -2,200<br>5,500\$ | 5% (أول 5 سنوات) | ☆☆★★★   | منازل بيورو واحد + 100,000 يورو ترينتينو          |
| اليونان        | -1,500<br>3,000\$ | 7% للمتقاعدين    | ☆☆★★★   | أعلى عائدات STR في أوروبا (ميكونوس/سانتوريني)     |
| ألمانيا        | -3,000<br>5,500\$ | ~30%             | ★★★★★   | برلين: تجربة حياة مميزة؛ ضرائب مرتفعة             |
| فرنسا          | -2,500<br>5,000\$ | 25%              | ☆☆★★★   | جنوب فرنسا / ريفيرا: جودة حياة استثنائية          |
| هولندا         | -3,000<br>5,500\$ | 19%-25.8%        | ★★★★★   | الهولنديون يتحدثون الإنجليزية بامتياز             |
| أيرلندا        | -3,000<br>5,500\$ | 12.5%            | ★★★★★   | إنجليزية أصلية؛ منحة 84,000 يورو للعقارات الشاغرة |
| المجر          | -1,800<br>2,800\$ | 9% شركات         | ☆☆★★★   | أدنى ضريبة شركات في الاتحاد الأوروبي              |
| بلغاريا        | -1,200<br>1,800\$ | 10% مسطح         | ☆☆★★★   | عضو شنغن من 2025                                  |
| رومانيا        | -1,200<br>2,000\$ | 1% مؤسسات صغيرة  | ☆☆★★★   | بوخارست: اقتصاد سريع النمو                        |
| بولندا         | -1,800<br>2,800\$ | 9%-19%           | ☆☆★★★   | وارسو: مركز تقني متنامٍ                           |
| جمهورية التشيك | -1,800<br>2,800\$ | 21%              | ☆☆★★★   | براغ: من أجمل عواصم أوروبا؛ لا ضريبة على الشراء   |
| صربيا          | -1,400<br>2,200\$ | 15%              | ☆☆★★★   | بلغراد: رخيصة؛ إنجليزية ممتازة                    |
| الجيل الأسود   | -1,200<br>2,000\$ | 9%               | ☆☆★★★   | أرخص بلد متوسطي مرشح للاتحاد الأوروبي             |

| الدولة  | الميزانية/شهر     | الضريبة           | إنجليزي | ملاحظة                                        |
|---------|-------------------|-------------------|---------|-----------------------------------------------|
| كرواتيا | -2,000<br>2,800\$ | 0% (تأشيرة رقمية) | ☆☆☆☆☆   | GPI #15؛ ساحل أدرياتيكي رائع                  |
| إستونيا | -2,000<br>2,800\$ | 0% (أرباح محتجرة) | ☆☆☆☆☆   | الإقامة الإلكترونية؛ أفضل هيكل رقمي في أوروبا |

## آسيا – جدول مرجعي سريع

| الدولة         | الميزانية/شهر     | الضريبة         | إنجليزي | ملاحظة                                               |
|----------------|-------------------|-----------------|---------|------------------------------------------------------|
| فيتنام         | -1,200<br>2,500\$ | لا إعفاء        | ☆☆☆☆☆   | رخيص جداً؛ لا تأشيرة رقمية بعد؛ لا يمكن تملك الأرض   |
| تايلاند        | -1,800<br>3,000\$ | 0% (LTR)        | ☆☆☆☆☆   | LTR: 0% ضريبة أجنبية 10 سنوات                        |
| إندونيسيا/بالي | -1,500<br>3,000\$ | إقليمية 4 سنوات | ☆☆☆☆☆   | كانغو: أفضل بنية مغتربين في العالم                   |
| كمبوديا        | -1,200<br>2,000\$ | إقليمية         | ☆☆☆☆☆   | أسهل بنك في آسيا يفتح (20-40 دقيقة)؛ USD كامل        |
| الفلبين        | -1,200<br>2,200\$ | 0% (DNV)        | ☆☆☆☆☆   | إنجليزية رسمية؛ SRRV تأشيرة مدى الحياة (من 40 عاماً) |
| اليابان        | -2,000<br>3,500\$ | حتى 55.9%!      | ☆☆☆☆☆   | منح ريفية 30,000 دولار؛ تملك عقاري حر كامل           |
| كوريا الجنوبية | -2,500<br>4,500\$ | 6%-45%          | ☆☆☆☆☆   | K-Startup: 100,000 دولار للمؤسسين التقنيين           |
| تايبوان        | -2,000<br>3,500\$ | إقليمية         | ☆☆☆☆☆   | أفضل رعاية صحية عالمياً؛ 30-50 دولار/شهر NHI         |
| سنغافورة       | -4,500<br>6,500\$ | 17%             | ☆☆☆☆☆   | للأعمال فقط؛ STR غير قانوني                          |

## الشرق الأوسط – جدول مرجعي

| الدولة  | الميزانية         | الضريبة               | إنجليزي | ملاحظة                                                    |
|---------|-------------------|-----------------------|---------|-----------------------------------------------------------|
| البحرين | -2,400<br>4,000\$ | 0% شخصي + 0%<br>شركات | ☆☆☆☆☆   | أرخص تأشيرة خليجية ذهبية<br>(345,000 دولار)               |
| الأردن  | -1,800<br>2,800\$ | إقليمية               | ☆☆☆☆☆   | البلد العربي الوحيد الذي يسمح<br>بازدواجية الجنسية رسمياً |
| عُمان   | -2,000<br>3,000\$ | 0% (5% من<br>2028)    | ☆☆☆☆☆   | الثالث في السلم في المنطقة؛<br>استقرار عالٍ               |

## الأمريكتان وأفريقيا والمحيط الهندي

| الدولة                 | الميزانية         | الضريبة                        | إنجليزي | ملاحظة                                              |
|------------------------|-------------------|--------------------------------|---------|-----------------------------------------------------|
| كولومبيا/ميديين        | -2,000<br>3,500\$ | 35% (استخدم<br>كياناً خارجياً) | ☆☆☆☆☆   | إيل بولادو: بنية مغترين<br>إنجليزية ممتازة          |
| المكسيك                | -2,500<br>4,500\$ | 0% غير مقيم                    | ☆☆☆☆☆   | روما نورتي CDMX: إنجليزية<br>في كل مكان             |
| بنما                   | -1,800<br>3,000\$ | 0% دخل أجنبي<br>(دائم)         | ☆☆☆☆☆   | Friendly Nations: إقامة<br>دائمة في 30-45 يوم       |
| كوستاريكا              | -2,500<br>4,000\$ | إقليمية                        | ☆☆☆☆☆   | أراضي زراعية مفتوحة؛<br>Pensionado 1,000\$/شهر      |
| الإكوادور/كوينكا       | -1,500<br>2,800\$ | إقليمية                        | ☆☆☆☆☆   | دولار أمريكي؛ 8,000-10,000<br>مغترب في كوينكا       |
| الأوروغواي             | -2,500<br>4,000\$ | 0% أجنبي 11 عاماً              | ☆☆☆☆☆   | أفضل سوق للأراضي الزراعية<br>في أمريكا اللاتينية    |
| الأرجنتين              | -2,000<br>3,500\$ | معقدة                          | ☆☆☆☆☆   | باتاغونيا: 1,500-5,000\$/<br>هكتار                  |
| البرازيل               | -1,500<br>3,500\$ | 15% STR غير<br>مقيم            | ☆☆☆☆☆   | VIPER: 190,000\$ عقار →<br>إقامة مؤقتة              |
| بيليز                  | -1,800<br>2,500\$ | 0% كل شيء<br>(QRP)             | ☆☆☆☆☆   | البلد الوحيد الناطق بالإنجليزية<br>في أمريكا الوسطى |
| جمهورية<br>الدومينيكان | -1,800<br>3,200\$ | إقليمية                        | ☆☆☆☆☆   | STR 8-14% في بونتا كانا                             |
| باربادوس               | -3,500<br>5,500\$ | Welcome) 0%<br>(Stamp          | ☆☆☆☆☆   | أفضل رعاية صحية في الكاريبي                         |
| جنوب أفريقيا           | -1,500<br>2,500\$ | 18%-45% عالمية                 | ☆☆☆☆☆   | STR 8-14% كيب تاون؛<br>أراضي زراعية مفتوحة          |
| كينيا                  | -1,500<br>2,500\$ | 10%-30%                        | ☆☆☆☆☆   | عائدات 10-25% STR نيروبي<br>الرئيسية                |
| تنزانيا/زنجبار         |                   | قياسية                         | ☆☆☆☆☆   |                                                     |

| الدولة   | الميزانية         | الضريبة   | إنجليزي | ملاحظة                                              |
|----------|-------------------|-----------|---------|-----------------------------------------------------|
|          | -1,200            |           |         | إيجار 99 عاماً لوحدات الشقق؛<br>زنجرار: جزيرة رائعة |
| موريشيوس | -2,000<br>3,500\$ | 15% مسطحة | ★★★★★   | GPI #26 أفريقيا؛ تأشيرة<br>Premium مجانية           |
| رواندا   | -2,000<br>3,500\$ | 30%-0     | ☆★★★★   | تأسيس شركة في 6 ساعات/<br>\$0 رسوم؛ #1 أفريقيا      |
| ناميبيا  | -1,500<br>2,500\$ | 37%-18    | ☆★★★★   | إنجليزية رسمية؛ استقرار<br>سياسي ممتاز              |

## خريطة الأراضي الزراعية العالمية

### مفتوح – الأجانب يشترون مباشرة

| الدولة              | نطاق السعر/هكتار     | أفضل المناطق                |
|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| البرتغال            | 50,000-5,000 دولار   | ألتيجو (كروم، فلين، زيتون)  |
| إسبانيا             | 30,000-5,000 دولار   | الأندلس، إكستريمادورا       |
| إيطاليا             | 30,000-5,000 دولار   | صقلية، كالابريا، باسيليكانا |
| بيليز               | 25,000-5,000 دولار   | منطقة كايو، توليدو          |
| بنما                | 40,000-10,000 دولار  | المقاطعات الداخلية (شيريكي) |
| كوستاريكا           | 200,000-30,000 دولار | غواناكاستي، الوادي المركزي  |
| الأوروغواي          | 8,000-2,000 دولار    | على مستوى البلاد — لا قيود  |
| جنوب أفريقيا        | 10,000-1,000 دولار   | منطقة النبيذ، الكيب الشرقي  |
| جمهورية الدومينيكان | 15,000-2,000 دولار   | المقاطعات الداخلية          |

## غير متاح للأجانب

| الدولة    | الوضع                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------------|
| جورجيا    | لا يمكن شراء الأراضي الزراعية (السكنية/التجارية: مفتوحة) |
| تايلاند   | لا يمكن تملك أي أرض                                      |
| فيتنام    | لا يمكن تملك أي أرض (إيجار فقط)                          |
| ماليزيا   | الأراضي الزراعية مقيّدة                                  |
| الفلبين   | لا يمكن تملك الأراضي إطلاقاً                             |
| إندونيسيا | لا يمكن تملك الأراضي (إيجار عبر شركة)                    |

## الدليل المصرفي العالمي للمغتربين

### البنوك الرقمية – استخدمها من اليوم الأول في كل مكان

| البنك الرقمي | الأفضل لـ                                    |
|--------------|----------------------------------------------|
| Wise         | التحويلات الدولية؛ محفظة متعددة العملات      |
| Revolut      | الإنفاق اليومي في الخارج                     |
| Payoneer     | استقبال مدفوعات الأعمال الدولية              |
| Airwallex    | مدفوعات الأعمال؛ رواتب دولية (فيتنام، الهند) |

## البنوك الأسهل للمغتربين (غير مقيمين)

| الدولة    | أفضل البنوك                | حساب غير مقيم؟       | المدة      |
|-----------|----------------------------|----------------------|------------|
| جورجيا    | TBC Bank, Bank of Georgia  | نعم — جواز السفر فقط | 2-1 يوم    |
| كمبوديا   | ABA Bank, Canadia Bank     | نعم — 40-20 دقيقة    | نفس اليوم  |
| بنما      | BAC Credomatic, Banistmo   | نعم                  | 3-1 أسابيع |
| الإكوادور | Banco Pichincha            | نعم — جواز + دولار   | 2-1 أسبوع  |
| الإمارات  | Wio, مشرق                  | عبر الشركة/الإقامة   | 3-1 أسابيع |
| البرتغال  | Millennium BCP, Novo Banco | NIF أولاً            | 4-2 أسابيع |
| إسبانيا   | Santander, BBVA            | NIE أولاً            | 4-2 أسابيع |
| قبرص      | Bank of Cyprus             | KYC مكثف             | 8-4 أسابيع |

## تصنيفات الإقامة – الأسرع والأسهل

### الأسرع إلى أي إقامة قانونية

| الترتيب | الدولة   | المسار                | المدة                     |
|---------|----------|-----------------------|---------------------------|
| 1       | جورجيا   | إقامة بدون تأشيرة     | اليوم 1                   |
| 2       | كمبوديا  | تأشيرة أعمال عبر وكيل | نفس الشهر                 |
| 3       | بنما     | تأشيرة الأمم الصديقة  | 45-30 يوماً → إقامة دائمة |
| 4       | الإمارات | تأشيرة مرتبطة بالشركة | 3-2 أسابيع                |
| 5       | ألبانيا  | تصريح العمال الرقميين | 2-1 شهر                   |
| 6       | تركيا    | إيكامت قصير الأمد     | 3-1 أشهر                  |

## الأسرع إلى الإقامة الدائمة

| الدولة   | الوقت للإقامة الدائمة | المسار                                   |
|----------|-----------------------|------------------------------------------|
| بنما     | فوراً                 | Pensionado أو الأمم الصديقة              |
| قبرص     | 2-6 أشهر              | عقار 300,000 يورو+                       |
| الإمارات | 4-8 أسابيع            | التأشيرة الذهبية (2 مليون درهم)          |
| بيليز    | سنة واحدة             | إقامة مستمرة                             |
| جورجيا   | أسابيع من الشراء      | عقار 300,000 دولار → إقامة دائمة 5 سنوات |
| البحرين  | 5-10 أيام عمل         | الإقامة الذهبية 345,000 دولار            |

## التوصية

### أفضل نقطة انطلاق

لهذا الملف — خلفية عربية شامية ليفانتية، جوازات سفر كندية وأمريكية، أعمال استشارية دولية مع موظفين في فيتنام والهند وسوريا — الإجابة الأنظف هي **الإمارات العربية المتحدة / دبي** كقاعدة رئيسية، مع هيكل ثانوي في **جورجيا أو لاوان (ماليزيا)** للأعمال الاستشارية.

- 0% ضريبة دخل شخصية، بشكل دائم
  - العربية هي اللغة اليومية؛ مجتمع مهني شامي عربي كبير
  - شركة منطقة حرة في 5 أيام — دفع رواتب فيتنام والهند وسوريا دون قيود
  - استثمار STR بعائد 10-14% في سوق منظم
- إذا كان التوجه نحو أوروبا: البرتغال (ماديرا 5% CIT) أو قبرص (لارنكا + 0% أرباح موزعة 17 عاماً) هما أقوى البدائل.

بيانات مُحدّثة حتى مايو 2026. هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. تحقق من التفاصيل مع محامٍ مرخّص للهجرة ومستشار ضريبي مؤهل قبل اتخاذ أي قرار.