

العائد · قنوات الحجز

Airbnb أو Booking.com أم مباشر: ماذا تفعل عمولات المنصات بدخل الفيلا

24 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · العائد · الخطوة 4 من 4

تحتفظ المنصة بنحو 15% من كل حجز قبل أن يرى أي طرف آخر روية واحدة. تتبّع حجزاً واحداً من بطاقة الائحة حساب بسيط.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/airbnb-vs-direct-bookings-bali>

باختصار

اعتباراً من 15 سبتمبر 2026، تفرض Airbnb على المضيفين خارج أوروبا رسماً واحداً 15.5%، بحسب مركز مساعدتها. تأخذ Booking.com وExpedia نحو 15-20%. بعد المنصة والإدارة وتكاليف التشغيل ورسوم البطاقة وضريبة الدخل، يحتفظ مالك فيلا في بالي بنحو 45-55% مما دفعه النزيل. تتجاوز الحجوزات المباشرة العمولة وتمتد مدة أطول.

رسم Airbnb على المضيف وحده، خارج أوروبا، من 15 سبتمبر 2026	نحو 15-18%	حصة من دفع
عمولة Booking.com، تقديرات القطاع		

في هذا التقرير

01	ماذا تأخذ كل منصة	07	إشغال الفنادق مدخل خاطئ
02	أين تذهب 1,000,000 روية من حجز	08	احسبها على فيلا حقيقية
03	ضريبة الفنادق 10% فوق ذلك	09	ماذا يعني هذا للمشتري
04	مقيم أم غير مقيم: 10% أم 20%	10	أسئلة شائعة
05	لماذا تستحق الحجوزات المباشرة سطرها الخاص	11	من أين نعرف ذلك
06	كم تساوي حصة مباشرة 30%		

08 / 01

ماذا تأخذ كل منصة

تضع Airbnb كل مضيف على رسم واحد. في النموذج المقسّم القديم، كان المضيف يدفع نحو 3% ويدفع الالحجز. أما في نموذج المضيف وحده، فيدفع المضيف 15.5% كاملة ولا يرى النزيل رسم خدمة منفصلاً. يتحول الاقتصادية الأوروبية، بما فيهم إندونيسيا، في 15 سبتمبر 2026.

يُفرض الرسم على السعر الليلي زائد رسوم التنظيف والنزلاء الإضافيين، لا على الضرائب. لتحصل صافياً على ما أن تُدرج سعرك أعلى بنحو 15%. وهذا تقريباً ما كان يدفعه النزلاء بالفعل بعد إضافة رسم الخدمة القديم.

لا تنشر Booking.com عمولتها. تذكر صفحات مساعدة شركائها فقط زيادة صغيرة للانضمام إلى برنامج Preferred المعدل الأساسي قرب 15% وPreferred قرب 18%، وتعامل معها كتقديرات. تفرض Expedia 15-20% القطاع، وتُظهر Agoda معدلها فقط داخل حساب الشريك.

المنصة	العمولة	مدى دقة الرقم
Airbnb، رسم المضيف وحده	15.5%	منشور من Airbnb
Booking.com، الأساسي	نحو 15%	تقدير القطاع
Preferred، Booking.com	نحو 18%	تقدير القطاع
Expedia	15%–20%	أدلة القطاع
Agoda	غير منشورة	تظهر في حساب الشريك
الحجز المباشر	0%	تُقرض رسوم بطاقة نحو 3%

المصدر: مركز مساعدة Airbnb، المقالة 1857، رسوم خدمة Airbnb، حتى 15 سبتمبر 2026؛ Hostfully و Booking.com Partner Help؛ مراجعات عمولات القطاع، 2026

08 / 02

أين تذهب 1,000,000 روبية من حجز

ابداً بما دفعه النزيل وانزل. في حجز Airbnb بـ1,000,000 روبية، تحتفظ المنصة بـ155,000 روبية. يأخذ مديرو التشغيل 12% أخرى، ومعالجة البطاقة نحو 3%. ثم يدفع المالك المقيم ضريباً 10% ضريبة دخل نهائية على

ما يصلك نحو 445,000 روبية. بأتعاب إدارة أقل أو بحجز مباشر بدلاً من المنصة، يمكن أن يترك لك الحجز نطاق 45–55%. وهكذا أيضاً ينتهي عائد إجمالي 15% في كتيب إلى نحو 8% صافياً.

الخصم	المبلغ	المتبقي
يدفع النزيل	—	000,000
رسم Airbnb، 15.5%	– 155,000 روبية	845,000
الإدارة، 15%	– 150,000 روبية	695,000
تكاليف التشغيل، 12%	– 120,000 روبية	575,000
معالجة البطاقة، نحو 3%	– 30,000 روبية	545,000
ضريبة الدخل، للمقيم، 10%	– 100,000 روبية	445,000

كل سطر هنا نسبة من دفعة النزيل، لتبسيط الحساب. قد يحسب عقد إدارتك الأتعاب على أساس مختلف الإدارة كم يفتّر ذلك.

المصدر: حساب Rise Real Bali بالمعدلات المذكورة في هذا الدليل

08 / 03

ضريبة الفنادق 10% فوق ذلك

حلت الضريبة الإقليمية على خدمات الفنادق في بالي، PBJT، محل ضريبة الفنادق القديمة بموجب القانون 22 والتزل والأكواخ والتخييم الفاخر والمنازل الخاصة المؤجرة بالليلة، لا الفنادق فقط. تفرضها بادونغ عند 10% م

من هنا يأتي «زائد زائد» المألوف. تُضاف أولاً رسوم خدمة 10%، ثم ضريبة 10% على الإجمالي، فيدفع النزيل سعر فيلتك مقابل المنافسين على الرقم النهائي الذي يراه النزيل، فهو ما تصفّه المنصة وما يقارنه النزيل.

10%	10%	21%
PBJT على خدمات الفنادق	رسوم الخدمة المعتادة	إجمالي «زائد زائد» على السعر

المصدر: القانون 1/2022 (HKPD)؛ لائحة بادونغ الإقليمية 7/2023: Bapenda Jakarta بشأن PBJT

08 / 04

مقيم أم غير مقيم: 10% أم 20%

وضعت الضريبي يفتّر الأرقام أكثر من اختيارك للمنصة. يدفع المقيم الضريبي في إندونيسيا 10% نهائية من الإيجار 34/2017. تصبح مقيماً بمجرد أن تقضي أكثر من 183 يوماً في إندونيسيا خلال أي 12 شهراً، فخطط إقاماتك

يدفع غير المقيم بلا منشأة دائمة استقطاعاً 20% على الدخل المصدرة إندونيسيا (26 PPh). ترك اتفاقيات تأجير العقار للبلد الذي يقع فيه، فنادراً ما تخفّض تلك النسبة. عشر نقاط إضافية من الإيرادات الإجمالية تكلف من العائد الصافي، فاحسبها قبل الشراء.

المقيم الضريبي	غير المقيم
10% نهائية من الإيجار الإجمالي - يُقرّ بدخله العالمي في إندونيسيا - يحتاج أكثر من 183 يوماً في البلد خلال 12 شهراً	- استقطاع 20% من الدخل الإندونيسي - لا خصم للتكاليف بهذا المعدل، مهما ارتفعت - نادرًا ما تخفّض اتفاقية

المصدر: PP 34/2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26؛ Ortax، دخل تأجير فلل بالي الذي يكسبه غير المقيم
2026، Stones Indonesia

08 / 05

لماذا تستحق الحجوزات المباشرة سطرها الخاص

يوقّر الحجز المباشر العمولة، وعادة ما يكون حجزاً أفضل. وجد تقرير Lodgify لعام 2026، المبني على أكثر من الإيجار السياحي الأمريكي، أن الإقامات المباشرة كانت أطول بنسبة 45.2% من إقامات المنصات. كما حجز الـ إضافية، بأسعار ليلية أعلى قليلاً.

الإقامات الأطول تعني عمليات تنظيف أقل مقابل الإيراد نفسه. والحجوزات المبكرة تعني خصومات أقل في اللح فتعامل معها كاتجاه لا كتوقع لبالي. لا ينشر أحد حصة الحجوزات المباشرة لفلل بالي، ولن نخترع رقماً.

الأدوات رخيصة: محرك حجز ومدير قنوات يعملان باشتراك شهري بلا عمولة لكل حجز. تفرض بوابات الدفع الإن البطاقات ورسمًا ثابتاً على التحويلات البنكية. الحجز المباشر لا يزال يحتاج رخصة الفيلا ويحمل PBJT.

45.2%+	51.3%+	0%
مدة الإقامة، مباشر مقابل المنصة	نافذة الحجز، مباشر مقابل المنصة	عمولة قناة على حجز مباشر

المصدر: Lodgify، تقرير حالة القطاع الأمريكي 2026؛ وثائق تسعير Midtrans

08 / 06

كم تساوي حصة مباشرة 30%

خذ فيلا تحقق 650 مليون روبية إجمالياً في السنة. إن جاء كل حجز عبر منصة بعمولة 15.5%، تكلف العمليات انقل 30% من الإيرادات إلى حجوزات مباشرة، وتهبط فاتورة المنصة إلى 70.5 مليون روبية. تضيف رسوم بطاقة الجزء المباشر 5.85 مليون روبية.

صافي التوفير نحو 24.4 مليون روبية سنوياً قبل احتساب عمليات التنظيف الأقل. الـ 30% توضيحنا. النزلاء العا الذين يعودون كل موسم، والعائلات ذات الإقامة الطويلة هم المصدر المعتاد للطلب المباشر.

فيلا بـ 650 مليون روبية: كل الحجوزات عبر منصة مقابل 30% مباشرة، توضيحنا		
البند	كله عبر منصة	30% مباشر
عمولات المنصة، 15.5%	100.75 مليون روبية	70.5 مليون
رسوم البطاقة على المباشر، 3%	—	5.85 مليون
إجمالي تكلفة القناة	100.75 مليون روبية	76.4 مليون
التوفير	—	نحو 24.4 مل

المصدر: حساب Rise Real Bali، مدخلات توضيحية

08 / 07

إشغال الفنادق مدخل خاطئ

تخطئ معظم النماذج في الإشغال. وضعت عينة Horwath HTL للفنادق ذات العلامة التجارية إشغال بالي عند وأحصت 64.87% BPS لكل الفنادق المصنّفة في يونيو 2026. تعيش الفيلا الخاصة في سوق مختلف.

تُظهر بيانات AirROI لكانجو، أكبر سوق فلل في الجزيرة بـ 3,920 إعلاناً نشطاً، إشغالاً 36.2% بمتوسط 3.79 شهراً. بلغ الإيراد لكل إعلان نحو 376 مليون روبية، بانخفاض 23.1% عن السنة السابقة. حين يحضر لنا مالك الأول من أين جاء ذلك الرقم. إن كان من بيانات فندقية، يبدأ النموذج من جديد.

المصدر: Horwath HTL، Branded Residences 2026 & Bali Hotel؛ مارس 2026؛ BPS Bali، 4 كانجو، آخر 12 شهراً، سبتمبر 2026

احسبها على فيلا حقيقية

أدخل مزيج المنصات وأتعاب الإدارة ووضعك الضريبي في حاسبة العائد، أو اطلب منا حساب فيلا من الكتالوج كانجو وسمينياك الأسعار والإشغال المحليين.

لبقية جانب التكلفة، اقرأ دليلينا عن أتعاب الإدارة والضمانات والإشغال حسب الشهر.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 ينطبق رسم Airbnb للمضيف وحده 15.5% على مضيبي بالي من 15 سبتمبر 2026.

02 يصل نحو 45-55% مما يدفعه النزيل إلى المالك.

03 تحقق من وضعك الضريبي قبل الشراء: 10% أو 20% من الإيجار الإجمالي يحرك العائد الصافي نقطة إلى نقطتين.

04 احسب الإشغال على بيانات الفلل، نحو 36% لإعلان كانجو المتوسط، لا أرقام الفنادق فوق 60%.

أسئلة شائعة

ما العمولة التي تفرضها Airbnb على مضيبي الفلل في بالي؟

من 15 سبتمبر 2026، يدفع المضيفون خارج المنطقة الاقتصادية الأوروبية رسم مضيف وحيد واحد، 15.5% لمعظم المضيفين، بحسب مركز مساعدة Airbnb. يُفرض على السعر الليلي زائد التنظيف والرسوم الإضافية، على الضرائب.

ما العمولة التي تفرضها Booking.com في بالي؟

لا تنشر Booking.com معدلاتها. تضع مراجعات القطاع العمولة الأساسية قرب 15% ونحو 18% مع برنامج Preferred. تُحسب على كامل المبلغ الذي يدفعه النزيل، باستثناء الرسم السياحي.

كم يحتفظ مالك الفيلا من الحجز؟

نحو 45-55%. في حجز Airbnb بـ 1,000,000 روبية، تترك المنصة والإدارة وتكاليف التشغيل ورسوم البطاقة وضريبة دخل المقيم 10% نحو 445,000 روبية. الحجز المباشر أو أتعاب إدارة أقل يدفعان الرقم نحو 550,000 روبية.

هل أدفع 10% أم 20% ضريبة على دخل التأجير في بالي؟

يدفع المقيمون 10% من الإيجار الإجمالي كضريبة نهائية بموجب PP 34/2017. ويدفع غير المقيم بلا منشأة استقطاً 20% (PPh 26). تُحتسب مقيماً بعد أكثر من 183 يوماً في إندونيسيا خلال أي 12 شهراً.

هل يستحق دخل Airbnb في بالي بالنسبة لفيلا؟

يمكن أن يستحق، طالما حسبته على بيانات الفلل. كسب إعلان كانجو المتوسط نحو 376 مليون روبية خلال 12 شهراً بإشغال 36.2% (AirROI). تتفوق الفيلا المُدارة جيداً على ذلك المتوسط، لكن النموذج المبني على إشغال فندي لن يصمد.

من أين نعرف ذلك

رسم Airbnb وتاريخ التحول من مركز مساعدتها حتى 15 سبتمبر 2026، أكدته منصتان لبرمجيات المضيفين. Expedia و Agoda عمولاتها، فتلك الأرقام تقديرات قطاع، ومذكورة على هذا الأساس. معدلات الضرائب مر بادونغ الإقليمية 7/2023 و PP 34/2017، رُوجعت مقابل ملاحظات ممارشين. أرقام الحجز المباشر من تقرير السوق الأمريكية، ونستخدمها كاتجاه فقط. الإشغال من Horwath HTL و BPS Bali و AirROI، وتُبقي أرقام الـ 1,000,000 روبية ومثال الـ 30% المباشر حساباتنا. نحن لا نُقيّم أي منصة أو شركة إدارة.

— مركز مساعدة Airbnb، المقالة 1857، رسوم خدمة Airbnb، حتى 15 سبتمبر 2026

— Hostfully و Smoobu بشأن رسم المضيف وحده في Airbnb، 2026

— Booking.com Partner Help، العمولة وبرنامج Preferred

— القانون رقم 1 لعام 2022 (HKPD) ولائحة بادونغ الإقليمية رقم 7 لعام 2023، PBJT

— النظام الحكومي رقم 34 لعام 2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26

— Ortax، دخل تأجير فال بالي الذي يكسبه غير المقيمين، يونيو 2026

— Lodgify، تقرير حالة القطاع الأمريكي 2026

— وثائق تسعير Midtrans

— Branded Residences 2026 & Bali Hotel، Horwath HTL

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تـ جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكـل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين، الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer/>

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/airbnb-vs-direct-bookings-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/airbnb-vs-direct-bookings-bali)