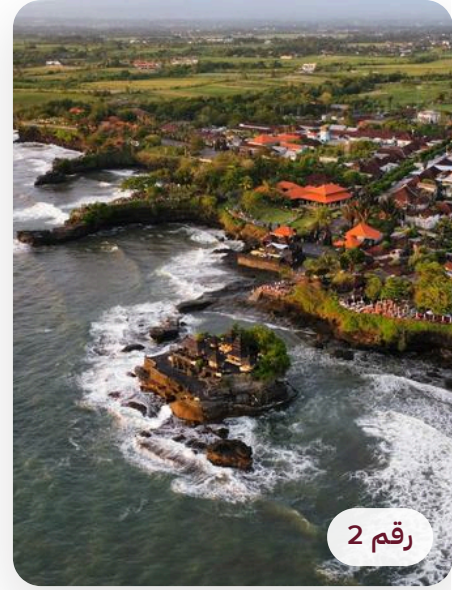


العدد 2 · 20 سبتمبر 2026

أسبوع البنية التحتية: المطار والطرق ومواقف السيارات

انشغلت الأقاليم ومشغل المطار هذا الأسبوع بما يعيق نمو الجزيرة: الطاقة الاستيعابية لمطار نجوره راي، والطرق المؤدية إليه، ومواقف السيارات في المناطق السياحية.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-market-weekly-2>



رقم 2

الأسبوع باختصار

01 Boeing و AirNav يحسبان كيف ترفع طاقة مطار نجوره راي الاستيعابية

02 بلدونج تخصص 4.8 تريليون روبية للبناء وشراء أراضي لمواقف السيارات

03 ميناء الصيد ينتقل إلى جيمبرانا، وبينوا يتحول ليخوت وسفن الرحلات

04 ملبورن - دينباسار: أربع رحلات أسبوعياً بدءاً من 19 أكتوبر

14 سبتمبر 2026

بالي ثالث وجهة مرغوبة في جنوب شرق آسيا، وميزانيات الزوار ترتفع

نشرت Hilton استطلاع South East Asia Pulse Check: 96% من مسافري المنطقة يخططون لرحلة داخل جنوب شرق آسيا خلال العام المقبل، ونحو 60% منهم مستعدون لإنفاق أكثر، أقوى إشارة في الاستطلاع كله. تايلاند (69%) وإندونيسيا (68%) ترفعان الميزانية أسرع من غيرهما. في قائمة الوجهات المرغوبة، تصدر بانكوك بنسبة 41%، تليها سنغافورة 38%، ثم بالي 34%. يختار المسافرون بحسب التوازن بين السعر والجودة (51%) وبحسب الطعام (47%)؛ تُلهم وسائل التواصل الاجتماعي 78% منهم، ويختار 61% الفندق بمساعدة اقتراحات الذكاء الاصطناعي.

○ ماذا يعني ذلك: الزائر الإقليمي يتكرر ويقيم لفترة قصيرة. الشقق في بالي للإيجار قصير الأمد تلتقط هذا الطلب أفضل من الفلل الكبيرة المخصصة لإقامة أوروبية أسبوعين.

المصدر: TGT Asia · تكلفة المعيشة في بالي

14 سبتمبر 2026

أسطول الصيد يغادر بينوا: الميناء يتحول لليخوت وسفن الرحلات

في 29 سبتمبر، تُدقّ أول ركيزة لميناء الصيد الوطني في بينغامبينغان بإقليم جيمبرانا. وُقّع العقد في 7 أغسطس، وتنفذه CRBC-NINDYA Joint Operation بتمويل من البنك الإسلامي للتنمية ضمن برنامج تطوير موانئ الصيد المتكاملة وأسواق السمك الدولية، المرحلة الأولى. الصيد ليس الهدف الحقيقي هنا: يُنقل الأسطول من بينوا، ويُفَرَّغ الميناء لمشروع Bali Maritime Tourism Hub لاستقبال سفن الرحلات واليخوت. يتوقف بينوا بذلك عن كونه ميناءً صناعياً ويتحول إلى بوابة بحرية لجنوب الجزيرة.

○ **ماذا يعني ذلك:** يغيّر الجنوب بين بينوا ونوسا دوا هويته: من ميناء صيد إلى ضيف رحلات بحرية بميزانية مختلفة. العقارات في هذا النطاق تميل إلى الارتفاع مبكراً، أثناء البناء لا بعد الافتتاح.

المصدر: Bali Discovery · منطقة نوسا دوا

البنية التحتية

15 سبتمبر 2026

TransNusa تفتتح خط ملبورن – دينباسار: أربع رحلات أسبوعياً من 19 أكتوبر

اعتباراً من 19 أكتوبر، تسيّر TransNusa رحلات ملبورن – دينباسار أربع مرات أسبوعياً بطائرة إيرباص A320، مع 20 كغم أمتعة ضمن كل تذكرة. ملبورن هي ثاني مدينة أسترالية للنقل بعد بيرث التي يخدمها منذ 2025. يصبح بذلك سادس ناقل على الخط، إلى جانب Garuda و Batik Air و Jetstar و Indonesia و Qantas و Virgin Australia، في المسار الذي غادرته AirAsia بسبب أسعار الوقود. تُعد الشركة بربط أبعد من بالي، نحو واكتوبي ومانادو.

○ **ماذا يعني ذلك:** أستراليا أول سوق مصدر للزوار إلى الجزيرة، وكل رحلة جديدة من ملبورن تصب مباشرة في إشغال فلل كانجو والبوكيت. للمالك يعني هذا تقويم إيجار أكثر انتظاماً، لا فجوات بين موجات الطلب.

المصدر: Australian Aviation · عائد إيجار الفيلا في بالي

البنية التحتية

15 سبتمبر 2026

سجلات الأراضي وقاعدة الضرائب في بالي تتوحدان في تبادل بيانات واحد

وَقَّع إقليم بالي في 15 سبتمبر اتفاقية عمل مشترك (PKS) تجمع سجلات الأراضي وقواعد الضرائب الإقليمية في تبادل بيانات موحد، بمشاركة مكتب الأراضي في كلونغكونغ. الهدف إزالة التضارب بين الجهات، بحيث لا تبقى قطعة أرض مسجلة باسم مالك في سجل الأراضي بينما تظهر الضريبة باسم آخر. ستُحتسب الفواتير على بيانات محدثة ومطابقة، لا على معلومات قديمة، ويُعد الإقليم أيضاً بإجراءات أسرع لمقدمي الطلبات.

○ **ماذا يعني ذلك:** التضارب بين سجل الأراضي والسجل الضريبي فخ كلاسيكي عند الشراء في بالي: يعرض البائع مستنداً، وتقول قاعدة البيانات شيئاً آخر. نظام واحد مطابق يجعل الفحص القانوني قبل التوقيع أسرع وأرخص.

المصدر: BaliNews.id · **ضرائب العقار في بالي للأجانب**

القانون

16 سبتمبر 2026

بلا ممر توكسي ثانٍ: Boeing و AirNav يرفعان طاقة نجوره راي

وَقَّعت AirNav إندونيسيا و Boeing في 15 سبتمبر مذكرة تفاهم لحساب سبل رفع عدد الإقلاعات والهبوطات في مطار نجوره راي. يستوعب المطار حالياً نحو 33 حركة في الساعة، وبلا ممر توكسي مواز، ولا خطة لبنائه؛ يُبحث الحل في الجدولة وترتيب الرحلات ومخطط المواقع والمدرج. تُحاكي Boeing يوم طيران كامل بنظام TAAM، بمسار شرقي وآخر غربي على حدة، وتختبر ثلاثة سيناريوهات، تليها مراقبة ميدانية مع المراقبين الجويين وشركات الطيران والخدمات الأرضية، ثم مطابقة النموذج ببيانات AirNav الفعلية.

○ **ماذا يعني ذلك:** الطاقة الاستيعابية للمطار هي سقف تدفق السياح، وبالتالي سقف إشغال الفلل المؤجرة. كل رحلة إضافية في ساعة الذروة تعني تقويم حجز أكثر امتلاءً في كانجو و بيريرينان، لا فجوة بين نزيل وآخر.

المصدر: ANTARA News Bali · **إحصاءات السياحة في بالي**

البنية التحتية

16 سبتمبر 2026

بادونج تجهز بنية بالي الشمالية قبل البناء لا بعده

ناقشت إدارة بادونج مع قطاع الأعمال والجامعات الانتقال إلى سياحة تُقاس بالجودة لا بعدد الزوار. حُدِّدت ثلاث أولويات صراحة: بنية تحتية لشمال بادونج قبل ظهور منتجات جديدة هناك، وتعزيز دور جماعات pecalang التقليدية في المواقع السياحية، وترتيب مواقف السيارات في كوتا. المنطق معكوس هنا عن المعتاد: الطرق والوصول أولاً، ثم البناء.

○ **ماذا يعني ذلك:** إن ظهرت الطرق شمالاً فعلاً قبل المنتجات، ترتفع أسعار الأرض هناك قبل بدء البناء الواسع — سيناريو يستحق المتابعة.

المصدر: ANTARA News Bali · أسعار الأرض في بالي

السياحة

16 سبتمبر 2026

بادونج تعيد تصميم مدخل المطار: بلا دورانات ولا إشارات

تعيد بادونج تصميم حركة المرور عند مدخل نجوره راي. عند تمثال Patung Kuda في توبان تُزال نقاط الدوران والإشارات الضوئية ليتدفق المرور دون توقف. يتحول توبان نفسه إلى اتجاه واحد، وتُوسَّع أجزاء من الطرق، ويُعاد ترتيب الوصول إلى Kartika Plaza بمخطط منفصل. في كيلان، تُشقّ جادة على أرض مجتمعية غير مستغلة لتوزيع تدفق المرور. بالتوازي، تُخَطَّط وسيلة نقل عام في كوتا، وتُحوَّل أرض Bali Anggrek السابقة إلى موقف سيارات. لا تزال التفاصيل قيد المراجعة مع استشاريي النقل، ولا موعد أو ميزانية بعد.

○ **ماذا يعني ذلك:** الطريق من المطار هو أول انطباع يكوّنه النزيل عن المنطقة قبل وصوله للسكن. تخفيف الازدحام جنوب بادونج يخدم الإيجار في كوتا وسيمينياك وأولواتو: أقل من ساعة في الزحام يعني استعداداً أعلى لدفع سعر الليلة.

المصدر: NusaBali

البنية التحتية

أسلاك وسط دنباسار تنزل تحت الأرض: سبعة شوارع حتى ديسمبر

ننقل دنباسار الكابلات من الأعمدة إلى قنوات تحت الأرض في سبعة شوارع وسط المدينة، بموعد نهائي في ديسمبر 2026. تنفذ العمل شركة البلدية Perumda Bhukti Praja Sewakadarma. جُرب النظام مسبقاً في سانور: بدأ بخمسة مزوذي خدمة وانتهى بخمسة عشر يتشاركون القناة نفسها، ويُنتظر وسط المدينة عدد مماثل. تعرفه الاستخدام لا تزال قيد النقاش، ولن تُعتمد تعرفه سانور في وسط المدينة. يبدأ نقل الكابلات إما قبل تسليم القناة أو في أشهرها الأولى.

○ **ماذا يعني ذلك:** شبكة الأسلاك فوق الشارع أول ما يفسد صورة العقار والإطلالة من الشرفة. المنطقة التي أُزيلت منها تبدو أعلى في صور إعلان الإيجار.

المصدر: NusaBali

البنية التحتية

بادونج تضخ 16 مليار روبية في حافلات Trans Metro Dewata

خصصت بادونج أكثر من 16 مليار روبية لتشغيل حافلات Trans Metro Dewata في 2026. يُموّل الخط بالمشاركة بين دنباسار وبادونج وجيانيار وتابانان، كل إقليم بحسب طول المسار داخل حدوده، حتى لا يقع العبء على موازنة واحدة. بالتوازي، تخصص بادونج مساراً أخضر في الحارة الجانبية من الطرق التي عرضها 24 متراً، مخصصاً لحافلات التغذية الفرعية، لا لحركة المرور العامة.

○ **ماذا يعني ذلك:** النقل العام في جنوب الجزيرة يقلل الاعتماد على الدراجة النارية والسائق الخاص. بالنسبة إلى الإيجار، هذا يعني جمهوراً أوسع: نزلاء لا يقودون على الإطلاق في بالي.

المصدر: NusaBali · أفضل منطقة للشراء في بالي

البنية التحتية

نجوره راي أفضل مطار في فئته بآسيا

حصلت مطارات InJourney Airports على 32 جائزة من جوائز ACI Customer Experience Awards 2025 موزعة على عشرة مطارات. فاز نجوره راي بلقب الأفضل في منطقة آسيا والمحيط الهادئ ضمن فئة المطارات التي تستقبل 15 إلى 25 مليون مسافر سنوياً. وحصل مطار سوكارنو-هاتا في جاكارتا على لقب الأفضل عند المغادرة في فئة ما فوق 40 مليون مسافر، وأنظف مطار في المنطقة. وحصلت ثلاثة مطارات أخرى على تكريم لخمس سنوات متتالية ضمن البرنامج.

○ **ماذا يعني ذلك:** جودة المطار الرئيسي جزء من الانطباع الذي يكوّنه الزائر عن الجزيرة كلها. عامل بطيء الأثر لكنه ثابت في دعم الطلب على السكن المؤجّر.

المصدر: Bali Discovery

البنية التحتية

18 سبتمبر 2026

بادونج تخصص 4.8 تريليون روبية للبناء وشراء أراضي لمواقف السيارات

أقرّت إدارة بادونج تعديلات موازنة 2026: ارتفع الإنفاق إلى ما يزيد على 13 تريليون روبية، منها 4.8 تريليون للبناء الرأسمالي، وتذهب 59% من الإنفاق إجمالاً إلى البنية التحتية. بند مستقل يخصّص لشراء أراضي في أشد نقاط الازدحام بالمناطق السياحية لتحويلها لمواقف سيارات، وفي مقدمتها كوتا. تُقدّر إيرادات الإقليم بـ 10.5 تريليون روبية، منها 9.7 تريليون إيرادات ذاتية.

○ **ماذا يعني ذلك:** بادونج هي الإقليم الذي يضم معظم الفلل المؤجّرة في الجزيرة. أموال تخفيف الازدحام في كوتا ومواقف السيارات تحدد مباشرة شكل المنطقة خلال العامين أو الثلاثة القادمة.

المصدر: ANTARA News Bali · منطقة كانجو

الاقتصاد

18 سبتمبر 2026

Kura-Kura Bali تحوّل مركزاً تجارياً إلى فضاء مجتمعي

أقام مشروع Sira Village في المنطقة الاقتصادية الخاصة Kura-Kura Bali حصة بيلاتس خيرية بالتعاون مع مبادرة محلية من بالي وكيندوري. حضر نحو 46 شخصاً بتذكرة 75 ألف روبية، ذهب ريعها كاملاً لشراء معدات طبية لمستشفيات نوسا تنغارا الشرقية: أجهزة استنشاق، وأجهزة قياس سكر الدم، وشقّاطات حليب، ومستلزمات للمواليد. فكرة الموقع ليست التجارة بل فعاليات دورية للسكان المحليين.

○ **ماذا يعني ذلك:** الحياة المجتمعية حول المشروع هي ما يميّز مكاناً للسكن عن مكان لإعادة البيع فقط. بالنسبة إلى المشتري في مناطق كهذه، تُحتسب هذه الميزة إلى جانب سهولة الوصول.

المصدر: ANTARA News Bali

أماكن

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 تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغير الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغيير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولائحة بنك إندونيسيا رقم PBI/2015/17/3 (المادة 11). إخلاء المسؤولية كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](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/bali-market-weekly-2](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-market-weekly-2)