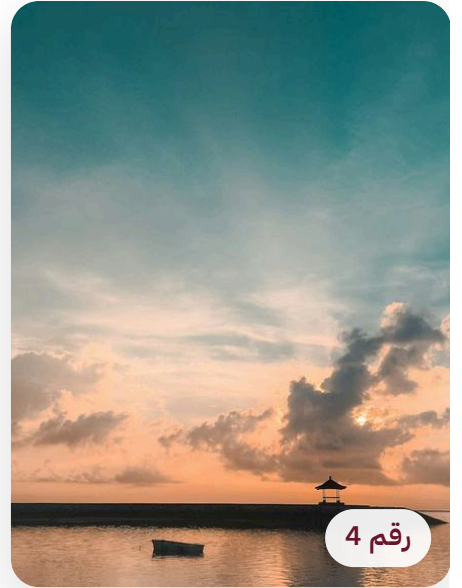


15.5 مليون مسافر عبر مطار نجوره راي، وخط طيران جديد من تايبيه، وميناء بقيمة 1.2 تريليون روبية في جيمبرانا

أسبوع الربط والمواصلات: يسجل مطار نجوره راي 15.5 مليون مسافر في ثمانية أشهر ويستقبل شركة طيران جديدة، فيما تبدأ المرحلة الأولى من ميناء صيد في غرب الجزيرة. وحافظ تدفق السياح في أغسطس على مستوى العام الماضي، وجاء النمو من الأوروبيين.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-market-weekly-4>



الأسبوع باختصار

- 01 مطار نجوره راي: 15.5 مليون مسافر في ثمانية أشهر على 65 مساراً
- 02 الوافدون في أغسطس: 685,994 سائحاً أجنبياً، بزيادة 0.46% عن العام الماضي، وفرنسا تتجاوز الهند
- 03 Starlux Airlines تفتح خط تايبيه - بالي بخمس رحلات أسبوعياً
- 04 بدء بناء ميناء الصيد Pengambengan في جيمبرانا: لا يقل عن 1.2 تريليون روبية ونحو 25,000 وظيفة

28 سبتمبر 2026

عبّارة جديدة بين بالي وجاوة: خط Celukan Bawang – Jangkar يُجرّز بدلاً عن جيليمانوك

نُعدّ وزارة النقل مع Pelindo و ASDP خط عبّارات جديدة من شمال الجزيرة. سيُربط رصيف Celukan Bawang في بوليلينغ بميناء Jangkar في Situbondo شرق جاوة، لتخفيف الضغط عن جيليمانوك المزدحمة دائماً. الأولوية للرصيف رقم 3 الذي يُجرّز للسيارات والحافلات: يجري توسيع الطريق و فرش سطح متين وتركيب الإنارة ومنحدرات فولاذية للعبّارة. ويُعيّم الرصيفان 1 و 2 للشحن، وتُدرس بشكل منفصل رحلة إلى Tanjung Wangi. سيبدأ بيع التذاكر بعد استلام جميع الأرصفة، والهدف الجاهزية لموسم الأعياد 2026-2027.

○ **ماذا يعني ذلك:** بالنسبة لمالكي الفلل في أوبود والشمال، المسار الجديد أقصر من الالتفاف الحالي عبر الغرب. يقلّ زمن الرحلة للضيوف وللوجستيات التي تنقل الأثاث ومواد

29 سبتمبر 2026

إيرادات الجمارك في بالي ترتفع 7.35% بدعم من تدفق السياح

حصّلت جمارك بالي من يناير إلى أغسطس 2026 نحو 950 مليار روبية، بزيادة 7.35% عن العام السابق حين كانت 884.6 مليار. وتحققت 60.29% من الخطة السنوية البالغة 1.57 تريليون روبية. وتشكّل ضرائب الاستهلاك الانتقائية على المشروبات الكحولية 87.83% من الإيرادات. وترتبط خزانة الإقليم النمو بطلب الضيوف الأجانب.

○ **ماذا يعني ذلك:** نمو الإيرادات يؤكد أن الزوار ينفقون على الجزيرة أكثر. وبالنسبة لمالك العقار، هذا مؤشر غير مباشر على طلب مستقر.

المصدر: ANTARA News Bali

الاقتصاد

30 سبتمبر 2026

بادونج تسهم بـ 48.60% من ضرائب بالي الإقليمية، نحو 4.86 تريليون روبية

أسهمت بادونج بـ 48.60% من الضرائب الإقليمية في بالي، أي نحو 4.86 تريليون روبية. وجمعت الجزيرة كلها حتى أغسطس 2026 نحو 10 تريليون روبية. تسهم إدارة الإقليم الرئيسية بـ 18%، ودنباسار بـ 13.22%، وجيانيار بـ 10.56%، وتسهم المناطق الثماني الأخرى بين 0.55% و 2.5% لكل منها. وارتفعت ضريبة السلع والخدمات المحددة 12.42% لتبلغ 6 تريليون روبية في بالي كلها. وفي بادونج 469 فندقاً بنجوم ونحو 6,559 مطعماً.

○ **ماذا يعني ذلك:** اقتصاد بادونج السياحي، حيث كانجو وسيمينياك وأولواتو، يمول جزءاً كبيراً من موازنة الجزيرة. وهذا يؤكد عمق سوق الإيجار في تلك المناطق.

المصدر: ANTARA News Bali · ضريبة دخل الإيجار في إندونيسيا

الاقتصاد

30 سبتمبر 2026

بدء بناء ميناء الصيد Pengambengan في جيمبرانا بما لا يقل عن 1.2 تريليون روبية

بدأ البناء في 29 سبتمبر في Pengambengan بإقليم جيمبرانا. تشمل المرحلة الأولى ميناء صيد وسوق أسماك دولياً، وحُصص لها ما لا يقل عن 1.2 تريليون روبية. ويتوقع وزير الشؤون البحرية والثروة السمكية نحو 25,000 وظيفة. ويُراد للميناء أن يكون مركزاً لصناعة الصيد والمعالجة والسياحة. أما ميناء بينوا فلا يناسب ذلك، إذ الأولوية فيه للسياحة وحماية أشجار المانغروف.

○ **ماذا يعني ذلك:** الاستثمار الكبير في جيمبرانا يخلق وظائف وطلباً على السكن قرب الميناء. وبالنسبة للمستثمر، هذه إشارة مبكرة عن غرب بالي.

المصدر: ANTARA News Bali · مشاريع البنية التحتية في بالي

الاقتصاد

1 أكتوبر 2026

بالي تستقبل 686 ألف سائح أجنبي في أغسطس، بزيادة 0.46% عن العام الماضي

أعلنت هيئة الإحصاء BPS في بالي أن 685,994 سائحاً أجنبياً وصلوا إلى الجزيرة في أغسطس 2026، بزيادة 0.46% عن أغسطس 2025. جاءت أستراليا أولاً بـ 161,258 زيارة و23.51% من التدفق. وقدمت الصين 47,613 زيارة. وسجلت فرنسا 41,937 زيارة بزيادة 20.42%، لتتجاوز الهند التي بلغت 34,837. وأرسلت بريطانيا 32,928 زائراً. ونمت أوروبا إجمالاً 4.92% لتبلغ 220,047 زيارة.

○ **ماذا يعني ذلك:** التدفق ثابت عند مستوى العام الماضي، والنمو يأتي من الأوروبيين. وتبقى أستراليا السوق الأكبر، فالطلب على الإيجار مستقر.

المصدر: ANTARA News Bali · نسب إشغال الفلل في بالي

السياحة

1 أكتوبر 2026

الكتابة الباليينية على لافتات الأعمال: المهلة حتى أبريل 2027

حدّد حاكم بالي أبريل 2027 مهلةً للأعمال والمرافق العامة للالتزام بمرسوم الحاكم رقم 80 لعام 2018. يشترط المرسوم الكتابة الباليينية على لافتات مباني المكاتب وأماكن الأعمال والمتاجر وأسماء الشركات والمطاعم والwarung والمرافق العامة. وتوضع الكتابة الباليينية فوق النص اللاتيني بالحجم والنسبة نفسيهما. وهذا الشرط ساري منذ تسع سنوات، وكرّره الحاكم في مراسم أقيمت في بوليلينغ يوم 26 سبتمبر.

○ **ماذا يعني ذلك:** إذا كانت للفيللا أو لمكتب إدارتها أو لمقهى داخل العقار لافتة، فيحسن مراجعة نصها الآن. وتجديد اللافتة تكلفة صغيرة تُدفع مرة واحدة.

المصدر: Bali Discovery · رخصة تأجير الفيللا في بالي

القانون

1 أكتوبر 2026

كلونغكونغ تجرّب في أكتوبر تبديل البطاريات للمركبات الكهربائية

نجهّز PLN في كلونغكونغ نظاماً لتبديل بطاريات المركبات الكهربائية. تقرر إطلاق التجربة في أكتوبر 2026، وتبدأ بخمس مركبات كهربائية ثلاثية العجلات لمهام خاصة، مثل نقل النفايات والبضائع. وفي 2027 يتوسع المشروع ليضم أكثر من 30 مركبة كهربائية في بالي. الشركاء هم PLN وPT INAKO وKreta Udhaya وشركتا KEMA وKATECH الكوريتان. ويرتبط المشروع بخطة جعل نوسا بينيدا جزيرة خضراء بحلول 2030.

○ **ماذا يعني ذلك:** نوسا بينيدا تتجه إلى وضع الجزيرة الخضراء. وبالنسبة لمالكي الفلل على الجزر، هذه إشارة إلى أن الطاقة والنقل هناك سيتطوران.

المصدر: ANTARA News Bali

البنية التحتية

1 أكتوبر 2026

مطار نجوره راي يخدم 15.5 مليون مسافر في ثمانية أشهر

استقبل مطار نجوره راي 15.5 مليون مسافر من يناير إلى أغسطس 2026: 10 ملايين على الرحلات الدولية و5.5 مليون على الداخلية. أنجزت الطائرات 94,000 إقلاع وهبوط، منها 52,000 دولية و42,000 داخلية، ويمرّ عبر المطار نحو 64,000 شخص يومياً. يشغّل المطار 65 مساراً: 41 دولياً مع 44 شركة طيران، و24 داخلياً مع 11 ناقلاً. وصل 4.7 مليون سائح أجنبي، وجاءت أستراليا في المقدمة بـ1.1 مليون.

○ **ماذا يعني ذلك:** مطار مزدحم و65 مساراً يحافظان على تدفق الضيوف. وبالنسبة لمالك الفيللا، هذا أساس الطلب على الإيجار القصير.

المصدر: ANTARA News Bali · إحصاءات السياحة في بالي

البنية التحتية

رصيف التاكسي المائي قرب بيراوا في بادونج: 14 دراسة إضافية قبل القرار

نؤكد الحكومة أن خطة إنشاء رصيف للتاكسي المائي في بادونج ليست نهائية: لا بد من 14 دراسة متابعة على الأقل تشمل الجوانب الاجتماعية والثقافية والبيئية والفنية، وتبدأ الحكومة المركزية بجلسات مع السكان. زار فريق مشترك في 2 أكتوبر موقعاً مرشحاً قرب شاطئ Perancak في بيراوا (Tibubeneng، كوتا الشمالية). وبيراوا من أولى المواقع المطروحة، لأن الأمواج فيها أقل نسبياً مقارنة بنقاط أخرى على الساحل. كما تريد الجهات تقييم أثر كاسر الأمواج على ترسب الرمال على الساحل، ومراعاة المناطق المقدسة ونشاط السكان.

○ **ماذا يعني ذلك:** التاكسي المائي سيضيف خياراً للنقل في بيراوا وما حولها، لكنه ما زال في مرحلة الدراسة. الأفضل التعامل معه كإضافة محتملة مستقبلاً، لا كجزء من سعر اليوم.

المصدر: detikBali · **بيراوا: الأسعار والعروض**

البنية التحتية

تجديد 401 مدرسة في بالي عام 2026 بميزانية 272.7 مليار روبية

سيشمل برنامج تجديد المدارس في 2026 ما مجموعه 401 مدرسة في بالي، بميزانية 272.7 مليار روبية. وفي 2025 كان العدد 188 مدرسة و157 مليار روبية. تنفذ المدارس الأعمال بنفسها دون مقاول، والأولوية للمناطق النائية والمباني الأكثر تهاكاً. وستحصل كل مدرسة على ثلاث شاشات تفاعلية. وتوفر الأعمال فرص عمل لـ 5,580 عاملاً محلياً مقابل 2,649 قبل عام. وفي بادونج ستُجدد 22 مدرسة وفي دنباسار 26.

○ **ماذا يعني ذلك:** مدارس بادونج ودنباسار تُجدد بوتيرة أسرع من العام الماضي. وللأسر المنتقلة إلى الجزيرة، هذا يضيف ثقة بالبنية التحتية.

المصدر: ANTARA News Bali · **المدارس الدولية في بالي**

أماكن

جيمبرانا توافق على نقل 88 هكتاراً بحق HPL إلى سكان جيليمانوك

وافق مجلس جيمبرانا في 1 أكتوبر على نقل 88.49 هكتار من الأرض بحق الإدارة HPL إلى سكان جيليمانوك. وهي 884,925 م² و2,358 قطعة ونحو 2,849 أسرة تقيم عليها منذ عقود، والهدف تحويلها إلى تملك حر كامل (SHM). ويبقى نحو 56 هكتاراً للدولة للطرق والمعابد والمدارس والصحة والميناء والمرافق الحكومية. وهذه خطوة فقط: يلزم التحقق من القطع وتقييم الأرض ورأي النيابة العامة في الإقليم وموافقات الجهات.

○ ماذا يعني ذلك: الأراضي بحق HPL تحصل تدريجياً على ملاك من القطاع الخاص. وللمشتري هذا مثال على أثر وضع القطعة في الصفقة: ما لم تصدر الشهادات فليس هناك ما يُنقل.

المصدر: NusaBali · قائمة فحص العقار قبل الشراء

القانون

2 أكتوبر 2026

ASDP تعزز أرصفة كيتابانغ وجيليمانوك لسفن حتى GT 5000

نعيد شركة العبّارات ASDP Indonesia Ferry بناء الأرصفة على معبر كيتابانغ - جيليمانوك. ففي كيتابانغ توسّع الرصيف الخامس الذي كان عائماً، وفي جيليمانوك ترفع قدرة الرصيف الثاني. وقد صُمّم الرصيفان لأحمال حتى 50 طناً وسفن حتى GT 5000. وبحسب العقد تنتهي الأعمال في مارس 2027، لكن الشركة تسرّعها لتلحق بموسم عيد الميلاد 2026 ورأس السنة 2027. والسبب نمو حركة المركبات بنحو 5% سنوياً.

○ ماذا يعني ذلك: المعبر الرئيسي من جاوة إلى بالي يكسب طاقة أكبر. وبالنسبة لمن يبني أو يجهّز منزلاً، هذا يعني توريداً أكثر انتظاماً للمواد والبضائع.

المصدر: ANTARA News Bali · تكلفة بناء فيلا في بالي

البنية التحتية

اكتمل وصل أنبوب المياه البحري لنوسا دوا، وينتظر الاختبار

أنهت شركة مياه بادونج Perumda Tirta Mangutama وصل أنبوبها البحري. سيعزز الأنبوب إمداد مياه الشرب في شرق بادونج، خاصة نوسا دوا وJalan Pratama، ويفصل خطي التوزيع الغربي والشرقي اللذين كانا يتشاركان شبكة نقل واحدة. يخدم الأنبوب القديم الغرب، ويخدم البحري الشرق. وتنتظر الشركة الآن توفر المياه الخام لإجراء اختبار التشغيل. وعلى المدى القريب تعدّ لاستخدام نحو 300 لتر في الثانية من نهر Tukad Mati: التصميم التفصيلي جارٍ، وطرح مناقصة الإنشاء مقرر من مطلع 2027. ويستمر التوزيع المجاني بالصحاري في المناطق التي تأثرت بانخفاض تدفق المياه الخام.

○ **ماذا يعني ذلك:** الماء أساس أي فيلا. في نوسا دوا وشرق بادونج يستحسن سؤال البائع أو شركة الإدارة عن مصدر تزويد القطعة، وهل يصلها الخط الجديد.

المصدر: NusaBali · نوسا دوا: الأسعار والعروض

البنية التحتية

Starlux Airlines تبدأ الطيران من تايبيه إلى بالي

نقّدت Starlux Airlines أول رحلة إلى مطار نجوره راي. هبطت الرحلة JX765، طائرة إيرباص A321 وعلى متنها 188 راكباً، عصر 1 أكتوبر، وعادت الطائرة نفسها إلى تايبيه برقم JX766 بعدد الركاب نفسه. وStarlux هي الشركة الثالثة على خط تايبيه - بالي بعد EVA Air وChina Airlines. ستسيّر الشركة خمس رحلات أسبوعياً: الاثنين والثلاثاء والخميس والجمعة والأحد. ويضم المطار الآن 45 شركة طيران على 43 مساراً دولياً.

○ **ماذا يعني ذلك:** كل شركة طيران جديدة توسّع دائرة الضيوف القادرين على الوصول إلى بالي برحلة مباشرة. وبالنسبة للمالك، هذا يعني تنوعاً أكبر في الجنسيات واعتماداً أقل على سوق أو سوقين.

المصدر: ANTARA News Bali

البنية التحتية

بوليلينغ تسرّع رصف طريق Dencarik – Munduk بطول 6.5 كم

نرصف إدارة إقليم بوليلينغ 6.5 كيلومتر من الطريق بين Dencarik وMunduk في مديرية Banjar. ينقسم العمل إلى ثلاثة أقسام: Pedawa – Dencarik بطول 936 متراً، وCempaga – Dencarik بطول 1.1 كيلومتر، ووصلة من تقاطع الطريق الوطني في Temukus إلى تقاطع طريق الإقليم في

Munduk بطول 4.5 كيلومتر. يمنح العقد 150 يوماً تقويمياً، وتؤكد الإدارة أن جميع الأقسام ستكون جاهزة في ديسمبر. ورغب سكان قرية Pedawa بالعمل بوصفه وصلة استراتيجية بين القرى.

○ ماذا يعني ذلك: الطرق الأفضل في مرتفعات Munduk تقرب الساحل الشمالي من داخل الجزيرة. وبالنسبة لمن يشتري أرضاً أو فيلا هناك، فالوصول من أول ما يفحص عند تقييم القطعة.

المصدر: Balipuspanews

البنية التحتية

3 أكتوبر 2026

طابور المركبات على معبر كيتابانغ - جيليمانوك يتقلص إلى نحو 500 متر

عادت الحركة على معبر كيتابانغ - جيليمانوك إلى الانسياب. وفي يوم الجمعة لم يتجاوز طابور مركبات الشحن نحو 500 متر، بعدما بلغ 17 كيلومتراً في بداية الأسبوع. تشغل ASDP 27 سفينة عبر عدة أرصفة، بجدول معزز يصل إلى ثماني رحلات. وفي 30 سبتمبر سجل الميناء 19,101 راكب و5,881 مركبة، بزيادة 4.57% عن اليوم السابق؛ وفي 1 أكتوبر سجل 19,942 راكباً و5,745 مركبة.

○ ماذا يعني ذلك: تصل إمدادات الجزيرة من جاوة عبر هذا المعبر، لذا فإن تسريع الشحن يفيد المقاولين وموردي الفلل معاً.

المصدر: ANTARA News Bali

البنية التحتية

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 إندونيسي. 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>

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-4