

التمويل · شراء عقار في بالي

التمويل العقاري لشراء عقار في بالي: ما اله

25 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب · الخطوة 3 من 4

بنوك الإمارات، كقاعدة عامة، لا تموّل عقاراً خارج البلاد برهن ذلك العقار نفسه، وهذا معروف لأي مستثمر في دول أخرى. أغلبها تُباع بعقد إيجار طويل، والإيجار لا يمكن رهنه أصلاً.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-mortgage-for-foreigners>

باختصار

عملياً، لا. البنوك الإندونيسية تُقرض مقابل حق مسجّل في السجل العقاري، وأغلب الأجانب يشترون فلل بالي بعقد إيجار طويل، وهذا لا يمكن رهنه. المقيم الأجنبي بتأشيرة KITAS أو KITAP يمكنه تمويل عقار بحق الانتفاع عبر برامج محدودة، مثل خطة بنك Permata الإسلامية للعاملين الأجانب. أغلب المشترين يستخدمون خطط سداد المطوّر أو يقترضون من بلدهم.

5 مليا	11%	5.75%
الحد الأدنى لس بحق الانتفاع	القائدة العائمة لدى BCA بعد انتهاء الفترة الثابتة	معدل الفائدة الأساسي لبنك إندونيسيا المركزي، ثابت في 23 سبتمبر 2026

في هذا التقرير

01	لماذا لا يمكن رهن عقار بالإيجار الطويل
02	الحد الأدنى للسعر لتملك الأجنبي
03	التمويل لمن يقيم ويعمل هناك
04	كيف تبدو أسعار الفائدة الإندونيسية
05	ما يستخدمه المشترون بدلاً من الرهن: خطة سداد المطوّر
06	الاقتراض من الإمارات
07	خطط الشراء حول السيولة النقدية والجدول
08	ماذا يعني هذا للمشتري
09	أستلة شائعة
10	من أين نعرف ذلك

07 / 01

لماذا لا يمكن رهن عقار بالإيجار الطويل

الرهن العقاري في إندونيسيا يُضمّن بحق يُسمى Hak Tanggungan، وهو تسجيل على حق أرض. القانون 6 يُسجّل عليه هذا الرهن: التملك الحر (Hak Milik)، وHGU، وحق المساطحة (HGB)، وحق الانتفاع (Pakai) للتحويل. اللائحة الحكومية 18/2021 تؤكد أن حق الانتفاع محدد المدة يمكن رهنه أيضاً.

الإيجار الطويل ليس ضمن هذه القائمة. هو عقد بينك وبين مالك الأرض، يُوقّع أمام كاتب عدل ولا يُسجّل في المبنية على أرض مؤجرة قد تدعم قرضاً على الأكثر عبر رهن حياري على أصول منقولة (fiducia)، ولا يستخدمه

أغلب الفلل في كتالوجنا تُباع بعقد إيجار طويل، وبالنسبة لها ينتهي سؤال التمويل البنكي هنا مباشرة.

المصدر: القانون 4/1996 بشأن Hak Tanggungan، المادة 4؛ اللائحة الحكومية 18/2021؛ kumononline Law Firm

07 / 02

الحد الأدنى للسعر لتملك الأجنبي

يستطيع الأجنبي حيازة منزل في بالي بحق الانتفاع فقط فوق حد أدنى للسعر. القرار الوزاري BPN 1241/2022 عند 5,000,000,000 روبية لمنزل بأرضه، و2,000,000,000 روبية لشقة. ما هو أرخص من ذلك لا يمكن

مسجل يأخذه البنك ضماناً.

في كتالوجنا نحو أربعة من كل عشر فلل سعرها أقل من 5 مليارات روبية، ونحو ثلث الشقق أقل من 2 مليار روبية الصفة عبر إيجار طويل أو شركة، والتمويل من بنك محلي مستبعد لهم من البداية. دليلنا عن حق الانتفاع للأجانب

حدود الحياة الدنيا للأجانب في بالي، وحصلتها من كتالوجنا	الحد الأدنى لحق الانتفاع	حصة كتالوجنا تحت الحد
العقار	5 مليارات روبية	نحو 43% من الفلل
منزل بأرضه	2 مليار روبية	نحو 34% من الشقق
شقة		

المصدر: القرار الوزاري Hukumononline :ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022، 8 فبراير 2023؛ F Map Rise Real Bali، الإعلانات المنشورة بسعر القائمة

07 / 03

التمويل لمن يقيم ويعمل هناك

البنوك الإندونيسية تُقرض المقيمين الأجانب، بشروط صارمة. أطلق بنك Permata خطة تمويل إسلامية للأجانب إجارة منتهية بالتمليك (IMBT) لحملة KITAS أو KITAP العاملين في إندونيسيا، بتمويل يصل حتى 100,000 بـمشتروع شقق في جاكرتا.

بنوك أخرى تظهر في قوائم مواقع التجميع دون أن تنشر شروطاً صريحة للأجانب. الشروط المتداولة في السوق تـو KITAS أو KITAP، وإثبات دخل إندونيسي، ودفعة أولى بين 30% و50%، ومدة سداد 10-15 سنة. اعتبرهـ لا عرضاً مؤكداً.

ما سيطلبه البنك	ما يستبعدك تماماً
- KITAS أو KITAP، لا تأشيرة زيارة - رقم ضريبي إندونيسي (NPWP) - دخل مكتسب في إندونيسيا، بكشوف حساب - حق قابل للرهن: حق الانتفاع، أو HGB تجوزة شركة	- الإقامة خارج إندونيسيا دون دخل منها - فيلا بعقد إيجار طويل - منزل أقل من 5 مليارات روبية أو شقة أقل من 1 مليار روبية - الاعتماد على السعر الترويجي للسنة الأولى فقط

المصدر: بنك Permata، صفحة منتج PermataKPR iB IMBT؛ BisnisUpdate، يونيو 2025؛ شروط السـو Lamudig، 2025-2026، مصنّقة كمصدر ثانوي

07 / 04

كيف تبدو أسعار الفائدة الإندونيسية

أبقى بنك إندونيسيا المركزي معدله الأساسي عند 5.75% في اجتماع 22-23 سبتمبر 2026، بعد رفعه نقطة كـ ANTARA وCNBC إندونيسيا، 23 سبتمبر 2026). متوسط الفائدة على كل إقراض بنكي بلغ 8.86% في يونيو إندونيسيا عن المعروض النقدي.

قوائم أسعار الرهن العقاري تبدو أرخص من ذلك للوهلة الأولى. قائمة BCA السارية حتى 31 أكتوبر 2026 تبدأ واحدة، و3.81% لخمس سنوات. بعدها ينتقل القرض إلى فائدة عائمة 11%، تُراجع كل ستة أشهر. العرض يفضـ مطوّرين شركاء، وصفحة BCA لا تذكر شيئاً عن المقترضين الأجانب. احسب أي قرض إندونيسي على أساس الـ

تسمح اللائحة بقروض حتى 100% من القيمة حتى 31 ديسمبر 2026. عند BCA، شكّلت القروض بلا دفعة أو السوق الأولية الجديدة في الربع الثالث من 2025 (Kontan).

قائمة أسعار رهن BCA، سارية حتى 31 أكتوبر 2026	السعر الترويجي	السعر الثابت العادي
فترة الثبات		
سنة واحدة	1.23%	7.00%
سنتان	2.35%	7.50%
3 سنوات	2.75%	8.00%
5 سنوات	3.81%	8.50%
بعد فترة الثبات	11% عائمة	تُراجع كل 6 أشهر

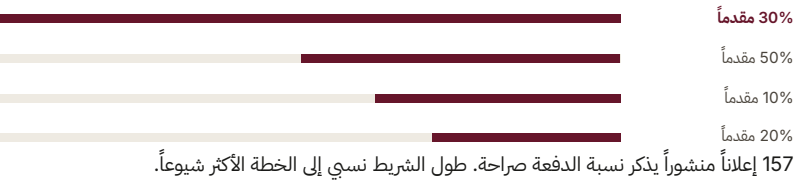
المصدر: بنك إندونيسيا، 23 سبتمبر 2026؛ ANTARA؛ CNBC إندونيسيا؛ Kontan، أغسطس 2026 و2027؛ rumahsaya.bca.co.id

ما يستخدمه المشترون بدلاً من الرهن: خطة سداد المطور

في فيلا على الخارطة، جدول المطور يؤدي دور الرهن العقاري. في كتالوجنا، 157 إعلاناً ينشر تفاصيل خطة السداد الأكثر شيوعاً 30% (66 إعلاناً)، ثم 50% (26)، ثم 10% (20)، ثم 20% (15). الدفعات اللاحقة تمتد إلى 12 الأسابيع، الأساسات، الهيكل، السقف، والتسليم.

هذه الخطة ليست تمويلاً مجانياً. مراجعة Anteyac لعام 2026 تضع الزيادة على السعر النقدي بين 5% و 6.7% سنوياً، مقابل فائدة عائمة 11% في القرض البنكي. المقارنة تقريبية، السعر بينما الفائدة تُحتسب على الرصيد المتبقي. ومع ذلك تُظهر لماذا يفضل المشترون هذا الجدول: لا يشترون حقاً قابلاً للرهن.

الدفعة الأولى في خطط سداد كتالوجنا، عدد الإعلانات



المصدر: كتالوج Rise Real Bali، الإعلانات المنشورة: Anteyac، فيلا بالي نقداً أم بالتمويل، 2026، حسابنا

الاقتراض من الإمارات

بنوك الإمارات، كقاعدة عامة، لا تقبل فيلا في بالي ضماناً لتمويل عقاري، لأن إندونيسيا ليست ضمن الأسواق التي أجنبياً برهنه مباشرة. البديل العملي الذي يستخدمه فعلاً مستثمرو دبي هو الاقتراض مقابل عقار تملكه أصلاً في إضافي أو تمويل إسلامي (مرابحة أو إجارة) تقدمه بنوك إماراتية، ثم شراء فيلا بالي نقداً بذلك التمويل.

في هذه الحالة يبقى عقارك في الإمارات هو الضمان، فاحسب هذا التعرض إلى جانب فرق سعر الصرف بين قرض شرائك بالروبية.

المصدر: منتجات التمويل العقاري وصفحات التمويل الإسلامي لدى بنوك إماراتية، عرضاً عاماً للممارسة

خطّط الشراء حول السيولة النقدية والجدول

ابداً من السيولة المتاحة لك في كل مرحلة، ثم اختر فللاً تناسب خطط سدادها هذه السيولة. دليلنا عن الشراء منه قبل الالتزام بجدول، ودليل تحويل الأموال إلى إندونيسيا يشرح كيف تتحرك كل دفعة.

أخبرنا بميزانيتك وتوقيتك. نرشّح لك فللاً من الكتالوج وفي كل منطقة تناسب خطط سدادها، ونطلب لك السعر الحقيقية للجدول.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 الإيجار الطويل لا يمكن رهنه، فلا يوجد للبنك الإندونيسي ما يُقرض مقابل.
- 02 الأجنبي لا يستطيع حيازة حق الانتفاع على منزل في بالي أقل من 5 مليارات روبية، ولا شقة أقل من 2 مليار.
- 03 المقيمون الأجانب بدخل إندونيسي يمكنهم تمويل حق الانتفاع عبر برامج محدودة.
- 04 احسب أي قرض إندونيسي على أساس الفائدة العائمة.
- 05 أغلب المشتريين يستخدمون خطة سداد المطور أو يقترضون مقابل عقار يملكونه أصلاً.

أسئلة شائعة

هل يمكن للأجانب الحصول على رهن عقاري في بالي؟

نادرًا. البنوك تُقرض فقط مقابل حق مسجّل مثل حق الانتفاع، و فقط للأجانب الحاصلين على KITAS أو TAP ودخل إندونيسي. فيلا بعقد إيجار طويل، وهي الصيغة التي يشتري بها معظم الأجانب، لا يمكن أن تضمن رهنًا.

ما الدفعة الأولى التي تطلبها البنوك الإندونيسية من الأجانب؟

مصادر السوق تذكر 30-50%، ومدة سداد 10-15 سنة. البنوك لا تنشر شروطاً رسمية للأجانب، فاعتبر هذه الإرشادية. تسمح اللائحة بقروض حتى 100% حتى 2026، لكن أقل من 1% من رهون BCA الأولية استخدمت.

كم تبلغ أسعار الفائدة العقارية في إندونيسيا؟

قائمة BCA تبدأ من 1.23% ثابتة لسنة واحدة، ثم تنتقل إلى فائدة عائمة 11%. معدل بنك إندونيسيا الأساسي 5.75%، ومتوسط الفائدة على كل الإقراض البنكي كان 8.86% في يوليو 2026.

هل يمكنني شراء فيلا في بالي بخطة سداد؟

نعم، وهذا المسار المعتاد للفلل على الخارطة، بخطط تمتد 12 إلى 24 شهراً مرتبطة بمراحل البناء. في كتالوجنا الدفعة الأولى الأكثر شيوعاً 30%، وتكلف هذه الخطط عادة 5-15% فوق السعر النقدي.

هل يمكنني استخدام تمويل من الإمارات لشراء عقار في بالي؟

ليس برهن عقار بالي نفسه. المسار العملي هو الاقتراض مقابل عقار تملكه أصلاً في الإمارات، عبر تمويل عقاري أو تمويل إسلامي، ثم دفع ثمن الفيلا نقداً.

من أين نعرف ذلك

ما يمكن أن يضمن رهناً مأخوذ من القانون 4/1996 واللائحة الحكومية 18/2021، بقراءة تعليق kumonline الوزاري ATR/BPN 1241/2022، وأكدها مصدران إندونيسيّان. الأسعار من بنك إندونيسيا وANTARA وBC و قائمة BCA المنشورة. برنامج Permata من صفحة المنتج الرسمية للبنك، شروط بنوك أخرى للأجانب تظهر ووسمناها كذلك. حصص الكتالوج مُحصاة على كل الإعلانات المنشورة بسعر القائمة وقت كتابة الدليل. مقارنة بنا. هذا ليس عرض تمويل ولا استشارة مالية.

— القانون رقم 4 لعام 1996 بشأن Hak Tanggungan، المادة 4؛ اللائحة الحكومية رقم 18 لعام 2021

— القرار الوزاري ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022، 8 فبراير 2023

— بنك إندونيسيا، اجتماع مجلس المحافظين، 22-23 سبتمبر 2026؛ ANTARA وCNBC إندونيسيا، 23 سبتمبر 2026

— BCA، قائمة أسعار الرهن على rumahsaya.bca.co.id، سارية حتى 31 أكتوبر 2026؛ Kontan بشأن تمديد قاعدة القرض حتى 100%، 2 ديسمبر 2025

— بنك Permata، PermataKPR iB IMBT للجنسيات الأجنبية، يونيو 2025

— Anteyac، فيلا بالي نقداً أم بالتمويل، 2026؛ كتالوج Rise Real Bali، الإعلانات المنشورة

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

يُنشر هذا التقرير بموجب ترخيص CC BY 4.0. يجوز الاقتباس منه وإعادة نشره واستخدام أرقامه ونصوصه لأ «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثاً وأصحاب الحقوق الآخرين.

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 ت جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكّل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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/bali-mortgage-for-foreigners