



الملكية والضرائب · حماية الأصل

تأمين فيلا في بالي: التغطية المهمة والأسعار والثغرات

3 أكتوبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · التملك والضرائب

لا يوجد قانون يُلزم مالك فيلا في إندونيسيا بالتأمين، لكن وثيقة الحريق الأساسية لا تغطي المخاطر التي تواجهه بالي فعلاً: الزلزال والفيضان وضيء يُصاب. نبيّن ما تغطيه كل طبقة وما تبلغه الأسعار المنظّمة.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-insurance](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-insurance)

باختصار

يبدأ تأمين الفيلا في بالي بوثيقة حريق تغطي الحريق والصواعق والانفجار واصطدام الطائرات والدخان. أما الزلزال والثوران والتسونامي والفيضان فتُضاف بمقابل. وعلى كلفة إعادة بناء 2 مليار روبية في بادونج، تضع الأسعار المنظّمة تغطية الحريق والفيضان والزلزال عند نحو 4.2–4.5 مليون روبية سنوياً (تقديرنا).

4.5–4.2
مليون روبية

تقديرنا: حريق وفيضان وزلزال على إعادة بناء 2 مليار روبية في بادونج

–0.294
0.328‰

معدل الحريق الأساسي لمسكن من فئة الإنشاء 1 (OJK)

1.04‰

التغطية نفسها في تابان والإدارات الخمس الأخرى في المنطقة 3

1.35‰

معدل الزلزال السنوي على مبلغ التأمين في بادونج وجيانبار ودنبار (المنطقة 4)

في هذا التقرير

01	هل يجب أن تؤمن فيلا في بالي؟
02	ماذا تغطي وثيقة الحريق الأساسية في إندونيسيا؟
03	كم يكلف تأمين الفيلا في بالي؟
04	لماذا تبقى تغطية الزلزال؟
05	ماذا يحتاج المؤجر فوق ذلك؟
06	كيف تسير المطالبة؟
07	ست فحوص قبل أن توقع الوثيقة
08	ماذا يعني هذا للمشتري
09	أسئلة شائعة
10	من أين نعرف ذلك

01 / 07

هل يجب أن تؤمن فيلا في بالي؟

لا. لا يلزم القانون الإندونيسي المالك الأجنبي بتأمين الفيلا، ولا يتحقق أحد عند الشراء. الالتزام يأتي من العقود: قد تطلب وثيقة جهة التمويل العقاري أو لوائح المبنى أو عقد الإيجار. والمشترون الأجانب نادراً ما يحملون قرضاً مصرفياً (انظر التمويل العقاري للأجانب)، فالسؤال العملي ماذا يقول عقد إيجارك أو اتفاقية الإدارة.

وهناك قاعدة واحدة تلزمك. يوجّه القانون 40/2014 تأمين الأصول في إندونيسيا إلى شركات التأمين المحلية، إلا إذا لم تستطع أي منها تغطية الخطر. ووثيقة من شركة أجنبية يصعب إنفاذها هنا، ولا تقبلها جهات التمويل. اطلب رقم ترخيص OJK لشركة التأمين قبل أن تدفع، فالجهة المالية المنظمة تنشر سجلاً بالشركات المرخصة.

المصدر: Expatica، التأمين المنزلي في إندونيسيا، 12 أغسطس 2026؛ قانون التأمين 40/2014 بحسب ملخص Mondaq، 2014، Global Investments، دليل تأمين العقار في بالي، 2026

02 / 07

ماذا تغطي وثيقة الحريق الأساسية في إندونيسيا؟

خمسة أخطار: الحريق والصواعق والانفجار واصطدام الطائرات والدخان. هذه هي صيغة الحريق القياسية، وتُعرف بـPSKI، وتقوم عليها تقريباً كل وثيقة عقار تُباع هنا. وانفجار الأنابيب والفيضان والزلازل والسرقعة خارجها.

وكل ما عدا ذلك يأتي ملحفاً بسعره. اثنان يهمان في بالي. الأول الفيضان والعواصف. والثاني الحزمة التي تسميها الشركات EQVET، للزلازل وثوران البراكين والتسونامي، وتبيعها Maybank وTokio Marine حزمة واحدة. وتضيف صيغة Tokio Marine الحريق والانفجار الناجمين عن الزلزال. ويذكر دليل وسيط أن كثيراً من الخطط القياسية تستثني الثوران، فاقراً الصياغة لا الكتيب.

الأسعار المنظمة حسب الطبقة، بالألف من مبلغ التأمين في السنة

الطبقة	ما تضيفه	المعدل السنوي
الحريق (PSKI)	الحريق والصواعق والانفجار واصطدام الطائرات والدخان	0.294-0.328%
الفيضان والعواصف	أضرار العواصف والفيضان	0.45-0.55%
الزلازل والثوران والتسونامي، المنطقة 3	تابانان وبوليلينج وكارانجاسيم وكلونجكونج وبانجلي وجيمبرانا	1.04%
الزلازل والثوران والتسونامي، المنطقة 4	بادونج وجيانيار ودنبلسار	1.35%

كم يكلف تأمين الفيلا في بالي؟

احسب نحو 0.2% من كلفة إعادة البناء سنوياً للحريق والفيضان والزلزال معاً. على فيلا 2 مليار روبية في بادونج يعني ذلك 4.2-4.5 مليون روبية (تقديراً، بمعدلات OJK للمساكن أعلاه). وضع الفيلا نفسها في تابانان فينخفض بند الزلزال من 2.7 مليون روبية إلى 2.08 مليون روبية.

أمن المبنى لا القطعة. مبلغ التأمين هو ما تكلفه إعادة البناء، فابدأ من كلفة البناء. يضع دليلنا عن كلفة بناء فيلا المقاولين الإندونيسيين عند 5.5-15 مليون روبية للمتر المربع في 2026. فيلا بمساحة 200 م² تقع بين 1.1 و3 مليار روبية. وإن أمنت بسعر الشراء فستدفع قسماً على أرض لا يحرقها حريق.

وتذكر أدلة الوسطاء 0.1-0.3% من القيمة المؤمّنة شاملة، وهذا يحيط بالرقم. وتضيف الشركات رسوم الوثيقة والدمغة، فاطلب الإجمالي لا المعدل فقط. وتعود التعرفة إلى أبريل 2017. طلبت جهات في القطاع مراجعتها في 2025، وقالت الجهة المنظمة في مارس 2026 إنها ما زالت تقيّمها وإن مشاوره عامة ستأتي. فراجع بطاقة الأسعار السارية عند التجديد.

مثال محسوب: كلفة إعادة بناء 2 مليار روبية، بادونج (المنطقة 4)

الطبقة	المعدل	القسط السنوي
الحريق	0.294%-0.328%	0.59-0.66 مليون روبية
الفيضان والعواصف	0.45%-0.55%	0.90-1.10 مليون روبية
الزلزال والثوران والتسونامي	1.35%	2.70 مليون روبية
الإجمالي		4.2-4.5 مليون روبية

المصدر: تعميم OJK رقم SEOJK.05/2017/6؛ جدول أسعار Chubb Indonesia؛ Bali Villa Realty، تأمين العقار المؤجر، حُدث 26 فبراير 2026؛ Bisnis، 17 يناير 2025؛ Kontan، 21 مارس 2026؛ حساب Rise Real Bali

لماذا تبقي تغطية الزلزال؟

هي أكبر بند في الفاتورة وأول ما يتخلى عنه الملاك. سجّلت بالي 547 زلزالاً في 2025، أحسّ الناس بعشرة منها. تبدو الأرقام هادئة. لكن الخطر في طريقة بناء البيت.

زلزال بقوة 4.8 قرب كارانجاسيم في 16 أكتوبر 2021 أودى بحياة ثلاثة أشخاص (BNPB؛ BMKG). وبهذا الحجم تُظهر الحصيلة مدى أهمية جودة البناء. أسأل أي مقاول عن المعيار الزلزالي الذي تتبعه الفيلا. المعيار الوطني الحالي SNI 1726:2019، وحساب مهندس مقابله مكانه في الملف نفسه مع رخصة البناء.

الفيضان ثانياً. أودت فيضانات سبتمبر 2025 بحياة 18 شخصاً في الجزيرة، وكانت دنباسار الأشد تضرراً، وتكّلف إضافة الفيضان نحو ثلث بند الزلزال. وتجاهل أي منهما لتوفير مليون روبية سنوياً اقتصاد زائف.

ماذا يحتاج المؤجّر فوق ذلك؟

فيلا تؤجّرها تحتاج ثلاث طبقات لا يحتاجها البيت السكني: المسؤولية تجاه الغير وفقدان الدخل الإيجاري والمحتويات. تدفع المسؤولية حين يُصاب ضيف عند المسبح أو على الدرج. وتدفع تغطية الدخل ما دام الضرر يُبقي الفيلا فارغة. وتعوّض المحتويات باقة الأثاث التي بيعت بها الفيلا.

سعر طبقة الدخل مقابل أرقامك. يضعها دليل وسيط عند 0.5-1.5% من الإيراد الإيجاري المؤمّن سنوياً، وتدفع باقة من شركة تأمين 500,000 روبية يومياً لمدة تصل إلى 90 يوماً ما دامت الفيلا غير صالحة للسكن. قارن الاثنين بشهر واقعي باستخدام أدلتنا عن الإشغال ومصاريف التشغيل. ويحتاج الملاك أيضاً شروطاً واضحة للشغور، فاسأل ما الذي يُعدّ فراغاً.

وإن كان مشغّل يدير الفيلا، فراجع من يؤمّن المحتويات ومن يتحمل مبلغ التحمل (deductible). يسرد دليل اتفاقية الإدارة ما يجب أن يقوله العقد، ويغطي دليل رخصة التأجير رخصة NIB.

المصدر: Global Investments، دليل تأمين العقار في بالي، 2026؛ Bali Villa Realty، تأمين العقار المؤجّر، 2026؛ Expatica، 12 أغسطس 2026

كيف تسير المطالبة؟

أبلغ شركة التأمين أو الوسيط يوم ظهور الضرر، ثم أرسل التفاصيل كتاباً، تطلبها صيغ الحريق الإندونيسية القياسية خلال سبعة أيام تقويمية، وإن حددت كل شركة مهلتها. صوّر كل شيء قبل أن يصلح أحد أو يزيل شيئاً. يعاين الخبير ويقيّم الخسارة مقابل مبلغ التأمين ومبلغ التحمل، ثم تؤكد الشركة أو ترفض.

احتفظ بملف المبنى في متناولك: المخططات ورخصة البناء (PBG) وشهادة صلاحية الاستخدام (SLF) وفواتير المقاول وقائمة الأثاث. تُظهر معاً ما كان قائماً، وأنه كان مسموحاً، وكم تكلف إعادة بنائه. وتجري المطالبات باللغة الإندونيسية (Bahasa Indonesia)، فيوفّر وسيط يتحدث الإنجليزية أسابيع. ويشرح دليل PBG و SLF الورقتين.

المصدر: Expatica، 12 أغسطس 2026؛ Global Investments، 2026

ست فحوص قبل أن توقع الوثيقة

اقرأ الصياغة في ست نقاط قبل التوقيع. ابدأ بمبلغ التأمين الذي يجب أن يكون رقم إعادة بناء. ثم انظر هل تسمّي الوثيقة أخطارها أم تغطي كل المخاطر، وما مبلغ التحمل عن كل حادث، وهل تشمل حزمة الزلزال الثوران والتسونامي. وابحث عن بنود السقف القشّي والفلل الفارغة، فبعض الشركات ترفض القش مباشرة، وسقف alang-alang التقليدي قد يضيق خيارك. وأخيراً راجع ترخيص OJK لشركة التأمين.

التأمين الصحي سوق منفصلة، يغطيها الرعاية الصحية والتأمين في بالي. ولبقيّة ما تكلفه حياة الفيلا ابدأ من عقاراتنا المعروضة، حيث تُظهر كل بطاقة مرحلة البناء ونوع الحياة الذي ستؤمن عليه.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 التأمين ليس إلزامياً، لكن جهات التمويل وعقود الإيجار والمديرين كثيراً ما يطلبونه، ويجب أن تأتي التغطية من شركة محلية مرخصة من OJK.
- 02 أمّن كلفة إعادة البناء لا سعر الشراء: الأرض لا تحترق، والقسط يتبع مبلغ التأمين.
- 03 أضف الزلزال والثوران والتسونامي والفيضان إلى وثيقة الحريق. على إعادة بناء بـ 2 مليار روبية في بادونج، تكلف الثلاثة نحو 4.2-4.5 مليون روبية سنوياً.
- 04 ويحتاج مالِك الإيجار أيضاً تغطية المسؤولية وفقدان الدخل والمحتويات، مع تعريف واضح للفيلا الفارغة.

أسئلة شائعة

هل تأمين الفيلا إلزامي في بالي؟

لا يفرضه أي قانون. قد تجعله إلزامياً جهة تمويل عقاري أو عقد إيجار أو لوائح مبنى، فراجع هذه العقود أولاً. وإن أمّنت، فالقانون 40/2014 يوجّه الأصول الإندونيسية إلى الشركات المحلية ما لم تستطع أي منها تغطية الخطر، ووثيقة أجنبية يصعب إنفاذها هنا. راجع أن شركتك تحمل ترخيص OJK.

كم يكلف تأمين الفيلا في بالي؟

نوقع نحو 0.1-0.3% من كلفة إعادة البناء سنوياً للحريق مع الزلزال والفيضان. وبمعدلات OJK المنظمة، تكلف إعادة بناء بـ 2 مليار روبية في بادونج نحو 4.2-4.5 مليون روبية (تقديراً). وتضيف الشركات رسوم الوثيقة، فاطلب القسط الإجمالي، وسعر المسؤولية وتغطية الدخل الإيجاري على حدة.

هل يغطي تأمين المنازل في بالي الزلازل؟

ليس في الوثيقة الأساسية. يأتي الزلزال ملحقاً، وعادةً مع ثوران البراكين والتسونامي. وتحدد OJK المعدل حسب المنطقة: 1.35% من مبلغ التأمين لبادونج وجيانيار ودينباسار، و1.04% للإدارات الست الأخرى. اقرأ الصياغة لمعرفة مبالغ التحمل والاستثناءات.

هل أستطيع تأمين فيلا في بالي لدى شركة أجنبية؟

عملياً لا. يوجب القانون 40/2014 أن تمر تغطية الأصول الإندونيسية عبر شركات محلية ما لم تستطع أي منها تغطية الخطر، ويصعب إنفاذ الوثائق الأجنبية أمام المحاكم الإندونيسية. وترفضها جهات التمويل أيضاً. استخدم شركة مرخصة من OJK، ويفضل عبر وسيط يتحدث الإنجليزية ويتولى المطالبات باللغة الإندونيسية.

ما التأمين الذي تحتاجه فيلا مؤجرة؟

إضافة إلى تغطية المبنى: مسؤولية عامة عن إصابات الضيوف، وتغطية فقدان الدخل ما دامت الفيلا غير صالحة للسكن، وتغطية المحتويات لباقية الأثاث. راجع كيف تعرّف الوثيقة الفيلا الشاغرة، واتفق مع مديرك على من يدفع مبلغ التحمل. ويسعّر دليل وسيط تغطية الدخل عند 0.5-1.5% من الإيراد المؤمن.

من أين نعرف ذلك

الأسعار من تعميم OJK رقم SEOJK.05/2017/6 (معدل حريق المساكن في الملحق ا، وتحديد المناطق ومعدلات الزلزال في الملحق III)، وراجعناها مقابل جدول معدلات الزلزال لدى Maybank ونشرة منتج Tokio Marine لعام 2026. ونطاق الفيضان من جدول أسعار شركة واحدة، فهو إرشادي. وأمثلة الأقساط حسابنا على تلك المعدلات، قبل رسوم الوثيقة، وتنطبق على مسكن لا على نشاط تجاري. وتقدّم أدلة الوسطاء النطاق الشامل وتسعير تغطية الدخل واستثناءات القش، وكل منها يعكس سوق ذلك الوسيط. وكانت OJK ما زالت تراجع التعرفة في مارس 2026، فقد تغيّر بطاقة أسعار جديدة كل رقم هنا. هذه ليست نصيحة تأمينية. اطلب عرضاً مكتوباً من شركة مرخصة.

— تعميم OJK رقم SEOJK.05/2017/6 بشأن تعرفه أقساط تأمين الممتلكات، الملحقان ا وIII (ساري من 1 أبريل 2017)

— قانون التأمين 40/2014، قاعدة الشركة المحلية، بحسب ملخص Mondaq

— Tokio Marine وMaybank، معلومات منتج تأمين الزلزال، 2026

— Expatica، التأمين المنزلي في إندونيسيا، 12 أغسطس 2026

— Bali Villa Realty وGlobal Investments، أدلة تأمين العقار في بالي، 2026

— إحصاءات زلازل BBMKG دنباسار عبر Metro TV، يناير 2026؛ تحليل BMKG وتقرير BNPB عن زلزال كارانجاسيم، 16 أكتوبر 2021

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 لأغراض تجارية، بشرط ذكر «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد: حقوقها للمطوّرين 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 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 إندونيسيّين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR، Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولاحة 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-property-insurance