

تقرير سوق 2026

تقرير سوق العقارات في بالي 2026: الطلب

25 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · أبحاث السوق · الخطوة 1 من 4

توقّف نمو عدد زوار بالي، وتراجع إيراد كل إعلان إيجار 18-28% في مناطق الفلل الرئيسية خلال العام الماضي. القانوني لاستقبال الحجوزات.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-market-report-2026>

باختصار

سوق العقارات في بالي عام 2026 مستقر في الطلب ومزدحم في المعروض. الوافدون الأجانب من يناير إلى يوليو جاؤوا أقل بنسبة 1.98% عن 2025 (BPS بالي)، بينما نما عدد إعلانات بيريرينان 45.6% وتراجع إيراد كل إعلان 27.9% (AirROI). أسعار المساكن في بالي ارتفعت 1.02% سنوياً (بنك إندونيسيا، الربع الثاني 2026).

1.98%-	23.1%-	49%.
الوافدون الأجانب، يناير-يوليو 2026، مقارنة بالعام السابق	إيراد كل إعلان إيجار في كانجو خلال العام الماضي	من مساحة با

في هذا التقرير

01	الطلب: استقرار عند مستوى قياسي
02	الإيجارات: الأسعار ثبتت، وإيراد كل إعلان تراجع
03	الفنادق تكسب الإقامة القصيرة
04	المعروض: ما لا يزال قادماً
05	القواعد التي أعادت تشكيل 2026
06	التصنيف العمراني يستبعد العقارات قبل السعر
07	الملكية والأسعار
08	البنية التحتية: احسب فقط ما له عقد فعلي
09	كيف نشترى في هذا السوق
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين نعرف ذلك

09 / 01

الطلب: استقرار عند مستوى قياسي

سجلت بالي في 2025 رقماً قياسياً بلغ 6,948,754 زائراً أجنبياً. الأشهر السبعة الأولى من 2026 جلبت 965,198% عن العام السابق. يوليو تجاوز يوليو 2025 بنسبة 0.10% فقط، أول ارتفاع شهري هذا العام.

هذا استقرار عند القمة، لا تراجع. تتوقع Hotel Investment Advisory أن ينتهي العام عند 6.93 مليون زائر. الخلاصة للمستثمر: نمو الزوار لم يعد كافياً لإنقاذ عقار ضعيف الأداء. تقريرنا عن إحصاءات السياحة يفضل الأرق

6.93 مليون	3,900,965	6,948,754
توقع العام الكامل 2026، Hotel Investment Advisory	يناير-يوليو 2026	وافد أجنبي في 2025

المصدر: BPS بالي، 2 فبراير و1 سبتمبر 2026، عبر Antara؛ Hotel Investment Advisory عبر discovery

الإيجارات: الأسعار ثبتت، وإيراد كل إعلان تراجع

الأسعار الليلية بالكاد تحركت خلال العام. الإيراد تحرك، لأن إعلانات جديدة وصلت أسرع من الضيوف الجدد. في 45.6% خلال العام، وتراجع إيراد الإعلان الواحد 27.9% نتيجة لذلك. في أوبود: المعروض ارتفع 43.2%، وإيراده

كانجو هي الحالة اللافتة. عدد إعلاناتها تقلّص 8.0% مع خروج العقارات الأضعف من المنصات، ومع ذلك تراجع الضيوف وجدوا خيارات أكثر في بيريرينان المجاورة، بأسعار أقل قليلاً.

داخل كل منطقة، الفجوة بين الفلل الجيدة والضعيفة تفوق الفجوة بين المناطق نفسها. فيلا بـ200 تقييم جيد تعمل بنسبة إشغال 60–75% في منطقة يتراوح متوسطها بين 36 و46%.

الإيجار قصير الأمد حسب المنطقة، أغسطس 2025 – يوليو 2026

المنطقة	السعر الليلي	الإشغال	الإيراد لكل إعلان	تغير الإيراد سنوياً
سيمينياك	4.92 مليون روبية	38.0%	514 مليون روبية	–18.1%
أولواتو	4.32 مليون روبية	46.2%	491 مليون روبية	—
بيريرينان	3.68 مليون روبية	40.2%	386 مليون روبية	–27.9%
كانجو	3.79 مليون روبية	36.2%	376 مليون روبية	–23.1%
أوبود	2.00 مليون روبية	36.6%	206 مليون روبية	–19.3%

نسبة 15–20% في الكتيبات هي دائماً تقريباً عائد إجمالي. بعد الإدارة والصيانة والليالي الشاغرة والضريبة، ا 10% صافياً. أفضل المواقع تصل إلى 8–12%.

المصدر: AirROI، 12 شهراً حتى يوليو 2026، بالروبية بسعر صرف موقعنا؛ نموذج عائد Rise Real Bali

الفنادق تكسب الإقامة القصيرة

بينما تراجع إيراد الفلل، امتلأت الفنادق. عملت الفنادق المصنّفة بنسبة إشغال 67.29% في يوليو 2026، وبنسبة 74.45% (BPS بالي). تضع Horwath HTL عيّنتها من الفنادق ذات العلامات التجارية عند 74% لـ سعر نحو 2.35 مليون روبية لليلة.

الضيوف الآن يمكنون نحو ثلاث ليالٍ في الفندق. في الرحلة القصيرة يختار الناس الخيار الذي فيه مكتب استقبال تفوز بهذا الحجز بالخدمة والتقييمات، نادراً بالسعر.

نسبة إشغال الفنادق ذات العلامات التجارية حسب المنطقة، 2025

نوسا دوا	
سيمينياك	
سانور	
أوبود	
جيمباران وأولواتو	
كانجو وتابانان	

عيّنت Horwath HTL من الفنادق ذات العلامات التجارية. BPS تحصى كل الفنادق المصنّفة وتُظهر أرقاماً أقل

المصدر: Horwath HTL وC9 Hotelworks وBranded Residences 2026 & Bali Hotel، 31 مارس سبتمبر 2026

المعروض: ما لا يزال قادماً

تحصي Colliers نحو 62,000 غرفة فندقية في الجزيرة، إضافة إلى نحو 1,700 غرفة خمس نجوم جديدة مقر في أوبود وكانجو. وجدت Hotel Investment Advisory نحو 2,460 غرفة قيد الإنشاء في أغسطس 2026 جيمباران وأولواتو.

الوحدات السكنية المُدارة بعلامات تجارية تنمو أيضاً. شكّلت الفلل 18% من المشاريع السكنية المُدارة ضيفاً Horwath لعام 2026، ارتفاعاً من 13% قبل عام، و84% من المشاريع تضم أقل من 30 فيلا. المشاريع والجودة تتفاوت من مشروع لآخر.

المصدر: Colliers، سوق فنادق بالي، الربع الثاني 2026؛ PT Hotel Investment Advisory، بيانات حتى Horwath HTL وC9 Hotelworks، 31 مارس 2026

القواعد التي أعادت تشكيل 2026

تحرك التنظيم في الأشهر الاثني عشر الماضية أكثر مما تحرك في الأعوام الخمسة السابقة مجتمعة. الاتجاه واحد: الرمادية، وعقارات أكثر بأوراق كاملة. بالنسبة للمشتري، هذا سوق أنظف بقائمة أقصر من الفلل التي تستحق الـ

سبتمبر 2025

وقف تحويل الأراضي الزراعية

بعد فيضانات سبتمبر، طلبت المقاطعة من الأقاليم وقف تحويل الأراضي الزراعية المنتجة إلى استخدام تجاري.

24 فبراير 2026

دخول Perda 4/2026 حيز التنفيذ

لائحة إقليمية تحدّد من البناء على الحقول المنتجة وتحظر ملكية التستر (nominee) تماماً.

من 2026

سنة أقاليم تراجع عن دعم الفنادق الجديدة

تابانان وجمبرانا وبوليلينغ وبانغلي وكارانغاسم وكلونونكونغ اتفقت على عدم تشجيع فنادق ومطاعم جديدة. الفنادق والمطاعم. هذا اتفاق، لا لائحة.

1 أغسطس 2026

إزالة الإعلانات غير المرخصة من منصات الحجز

بدأت وزارة السياحة إزالة نحو 1,600 عقار غير مرخص على مستوى البلاد من المنصات. من يونيو 2027 رخصة كل إعلان مع نظام OSS تلقائياً.

تحقق من رخصة التأجير والتصنيف العمراني قبل العربون. الفلا بلا رخصة سارية لا يمكنها استقبال حجوزات. إصلاح ذلك شهر بلا إيراد.

المصدر: Mongabay، 26 سبتمبر 2025؛ Perda Bali رقم 4 لعام 2026؛ Antara Bali، 28 يوليو 2025؛ CNN إندونيسيا، 29 مايو 2026

التصنيف العمراني يستبعد العقارات قبل السعر

تغطي المخططات التفصيلية المعتمدة (RDTR) نحو 31.49% من بالي، بحسب بوابة التخطيط الإقليمية في فوجيانبار مغطاة بالكامل ومرتبطة بنظام OSS للترخيص. ضع فيلا على أرض زراعية أو محمية، ولن تنفع أفضل بناء أو تأجير.

فحصت Propertia 16,316 إعلان بيع في مارس 2026. في بادونج، 9.3% منها تقع على أرض زراعية أو محمية بيريرينان و26.1% حول أولواتو، وتنخفض إلى 3.6% في براوا و0.6% في سيمينباك.

إعلانات البيع على أرض زراعية أو محمية، مارس 2026

المنطقة	حصة الإعلانات
بادونج إجمالاً	9.3%
سيمينباك	0.6%
براوا	3.6%
بيريرينان	17.3%
أولواتو	26.1%

✓ احصل على رقم شهادة الأرض ونسخة من الشهادة من البائع

✓ ابحث عن تصنيف القطعة في نظام OSS ومخطط الإقليم التفصيلي (RDTR)

✓ تأكد أن الاستخدام المسموح به يشمل الإقامة السياحية

✓ امشي حدود القطعة على الأرض بدل الاعتماد على التصوير الافتراضي

✓ اطلب رخصة بناء المشروع (PBG)

المصدر: بوابة التخطيط الإقليمية في بالي (Tarubali)، 2 فبراير 2026؛ Kompas وAntara، يوليو 2026؛ ia، بالي، مارس 2026

الملكية والأسعار

لا يمكن للأجانب حيازة التملك الحر باسمهم، فمعظم السوق يتداول عبر الإيجار الطويل (leasehold). التملك بلغ نحو 23% من المعروض السكني المُدار ضيافياً في إحصاء Horwath لعام 2026، ارتفاعاً من 12%.

علاوة التملك الحر مرتفعة. في سيمينياك، كانت الوسطاء بحسب Propertia في مارس 2026 نحو 6.60 مليار مقابل 10.92 مليار روبية للتملك الحر، بسعر صرف موقعنا. الإيجار الطويل بشرط تمديد واضح غالباً يُعيد أكثر لاحتسبت تناقص سنوات العقد.

الأسعار الرسمية تتحرك ببطء. أظهر مسح بنك إندونيسيا ارتفاع أسعار المساكن في بالي 1.02% سنوياً في الربع على مستوى البلاد. هذا المؤشر يتتبع الإسكان الجديد للسوق الجماهيري، لا الفلل السياحية، فاعتبره أرضية لل

المصدر: Horwath HTL وC9 Hotelworks، 31 مارس 2026؛ Propertia، مارس 2026؛ مسح بنك إندونيسيا، الربع الثاني 2026، ومكتبه في بالي، أغسطس 2026

البنية التحتية: احسب فقط ما له عقد فعلي

مشروع طريق واحد لديه طواقم على الأرض في حزام الفلل: رابط جديد بين Subak Sari وأومالاس في كانجو، بتكلفة 74 مليار روبية. حصل ترام المطار-كانجو على اتفاق موقع في 1 سبتمبر 2026، بطول نحو 13 كم على م الأعمال في مارس 2027.

الطريق السريع Mengwi-Gilimanuk تقلصت مساحته إلى نحو 42 كم وما زال بلا مستثمر. هدف افتتاحه 1 على فيلا قرب أي من الخططين. دليلنا عن مشاريع البنية التحتية يتابع حالة كل مشروع.

المصدر: Detik، 29 يونيو 2026؛ Antara وBali Post، 1 سبتمبر 2026؛ Kompas، 20 يوليو 2026؛ tik

كيف نشترى في هذا السوق

احسب الفيلا على إيراد اليوم لكل إعلان، لا إيراد العام الماضي، وافترض ثبات عدد الزوار. في بيريرينان وأوبود، ح النموذج ستة إلى تسعة أشهر ليصل إلى الإشغال المخطط له.

ثم قارن الفيلا بما هو معروض في صفحات المناطق والكتالوج، حيث يحمل كل إعلان تقدير عائدا الصافي. تحف والتراخيص قبل أي عربون، دون رسوم.

ماذا يعني هذا للمشتري

01	استقر عدد الوافدين عند مستوى قياسي: يناير-يوليو 2026 جاء أقل بنسبة 1.98% عن 2025، بـ3,900,965 زائر
02	تراجع إيراد كل إعلان إيجار 18-28% في المناطق الرئيسية.
03	التصنيف العمراني يستبعد الآن حصة كبيرة من الإعلانات: 17.3% في بيريرينان و26.1% حول أولواتو.
04	خرجت الإيجارات غير المرخصة من منصات الحجز اعتباراً من 1 أغسطس 2026.
05	الهدف الواقعي لفيلا مُدارة جيداً 6-10% صافياً، لا 15-20% إجمالياً كما في الكتيبات.

أسئلة شائعة

هل سوق العقارات في بالي صاعد أم هابط في 2026؟

الأسعار مستقرة، لكن إيراد الإيجار لكل عقار تراجع في كل منطقة فلل رئيسية. أسعار المساكن في بالي ارتفعت 02 سنوياً في الربع الثاني 2026 (بنك إندونيسيا). إيراد كل إعلان قصير الأمد تراجع 18-28% في كانجو وبيريرينان وسيمينياك وأوبود مع تجاوز المعروض لثبات عدد الزوار.

هل يوجد فائض في عرض عقارات بالي؟

في بعض المناطق نعم. أضافت بيريرينان 45.6% إعلانات إيجار خلال 12 شهراً، وأوبود 43.2%، وتراجع إيراد إعلان في كليهما. معروض كانجو تقلص 8%. كما يوجد نحو 2,460 غرفة فندقية قيد الإنشاء، معظمها حول جيمباران وأولواتو وكانجو وأوبود.

ما العائد الإيجاري المتوقع في بالي عام 2026؟

خطط لعائد صافي 6-10% سنوياً لفيلا مُدارة جيداً. أفضل المواقع تصل إلى 8-12%. أرقام 15-20% في المواقع السياحية. قبل الإدارة والصيانة والليالي الشاغرة والضريبة.

ما الذي تغيّر في قواعد العقارات في بالي عام 2026؟

دخلت Perda 4/2026 حيز التنفيذ في 24 فبراير، وتحدّد من البناء على الأراضي الزراعية المنتجة وتحظر ملكية التستر. من 1 أغسطس، بدأت منصات الحجز بإزالة الإيجارات غير المرخصة بطلب من وزارة السياحة. كما اتفقت ستة أقاليم على عدم تشجيع فنادق جديدة.

كيف أتتحقق من أن فيلا في بالي ضمن التصنيف الصحيح؟

ابحث عن القطعة في نظام OSS ومخطط الإقليم التفصيلي (RDTR). بادونج ودنباسار وجيانبار مخطط بالكا. تجري هذا الفحص مجاناً قبل دفع أي عربون.

من أين نعرف ذلك

الوافدون من إحصاءات BPS بالي المباشرة لعام 2025 ويناير-يوليو 2026. أرقام الإيجار قصير الأمد من ROI 2026، حسب المنطقة، بالروبية بسعر صرف موقعنا. أرقام الفنادق من BPS لكل الفنادق المصنّفة ومن HTL الفنادق ذات العلامات التجارية، ويُقي السلسلتين منفصلتين. أرقام المعروض من إحصاء Colliers للربع الثاني 2026. القواعد مؤرّخة من اللائحة الإقليمية وإعلانات الوزارة، عبر الجهات المذكورة. مؤشر أسعار المساكن من 2026. تلاقات العائد نموذجنا الخاص، لا توقعاً لعقار محدد.

— BPS بالي، الوافدون الأجانب 2025 ويناير-يوليو 2026

— AirROI، بيانات الإيجار قصير الأمد في بالي حسب المنطقة، أغسطس 2025 - يوليو 2026

— Horwath HTL وC9 Hotelworks وBranded Residences 2026 & Bali Hotel، 31 مارس 2026

— Colliers، سوق فنادق بالي، الربع الثاني 2026

— PT Hotel Investment Advisory، خط إنشاءات الفنادق، 22 أغسطس 2026، عبر Bali Discovery

— Tarubali، حالة المخططات المكانية في إقليم بالي، 2 فبراير 2026

— Propertia، بيانات سوق فلل بالي، مارس 2026

— Perda Bali رقم 4 لعام 2026؛ إعلان وزارة السياحة عن إزالة الإيجار، 26 مايو 2026

— بنك إندونيسيا، مسح أسعار العقارات السكنية، الربع الثاني 2026

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 ت جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكّل 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/bali-property-market-report-2026