

أبحاث RISE REAL BALI · التصنيف والتصاريح

تصنيف الأراضي وتصاريح المشاريع الجديدة في بالي: أين ينجح الإيجار قصير الأجل، وما وضع PBG وSLF

9 أكتوبر 2026 · 4 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

63% من المشاريع الجديدة في بالي تقع في مناطق سياحية أو مختلطة، و33% في مناطق سكنية. في أونغاسان (Ungasan) معظم المشاريع سكنية. نشرح لماذا يهم تصنيف الأرض أكثر من الإطلالة إذا كنت تشتري للتأجير، وأين تقف تصاريح PBG وSLF.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/bali-zoning-permits-data/

باختصار

وفق قاعدة بيانات Rise Real Bali حتى 9 أكتوبر 2026، تقع 63% من المشاريع الجديدة ذات التصنيف المعروف (308 من 486 مشروعًا) في منطقة سياحية أو مختلطة، و33% في منطقة سكنية. تتراوح الحصة السكنية بين 14% في سيسيه (Seseh) و19% في أولواتو (Uluwatu)، وتصل إلى 54% في أونغاسان (Ungasan). 61% من المشاريع على الخارطة تملك تصريح البناء PBG، و31% أخرى قدّمت طلبه.

63%	33%	54%	61%
مشاريع في منطقة سياحية أو مختلطة	مشاريع في منطقة سكنية	الحصة السكنية في أونغاسان	مشاريع على الخارطة تملك تصريح PBG

في هذا التقرير

01 لماذا يهم تصنيف الأرض عند الشراء في بالي؟
02 في أي تصنيفات تقع المشاريع الجديدة في بالي؟
03 ما المناطق التي تكثر فيها المشاريع على أراضٍ سكنية؟
04 ما هما PBG وSLF، ومن يملكهما؟
05 ما الذي تتحقق منه قبل دفع العربون
06 ماذا يعني هذا للمشتري
07 أسئلة شائعة
08 من أين نعرف ذلك

01 / 05

لماذا يهم تصنيف الأرض عند الشراء في بالي؟

كل قطعة أرض في بالي تقع ضمن منطقة في المخطط المكاني التفصيلي RDTR. التصنيف يحدد استخدام الأرض: سكن أو فندق أو إيجار قصير الأجل. الإيجار قصير الأجل يحتاج إلى ترخيص، والحصول عليه في المنطقة السكنية أصعب، وأحيانًا مستحيل.

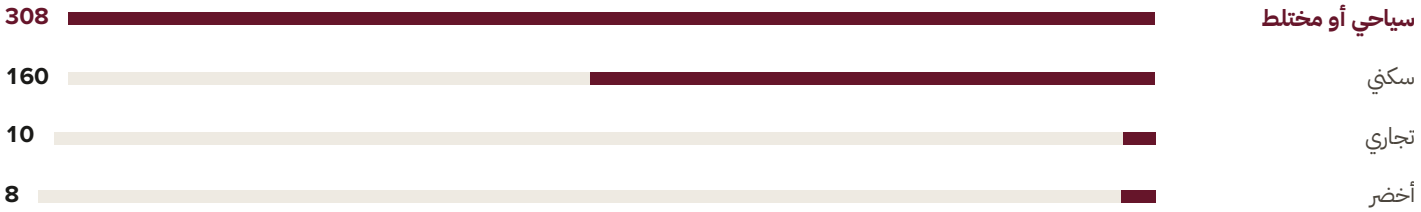
إذا كنت تشتري للتأجير، فتحقق من التصنيف قبل دفع العربون. اقرأ عن تصنيف الأراضي في بالي (RDTR).

02 / 05

في أي تصنيفات تقع المشاريع الجديدة في بالي؟

التصنيف معروف لـ486 مشروعًا في قاعدة بياناتنا: سياحي أو مختلط 308 (63%)، سكني 160 (33%)، تجاري 10، أخضر 8.

تصنيف الأرض، عدد المشاريع



المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم الأسعار وعروض المطورين، لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026

03 / 05

ما المناطق التي تكثر فيها المشاريع على أراضٍ سكنية؟

في أولواتو 19% فقط من المشاريع سكنية. في تشانغو (Canggu) وأوبود (Ubud) النسبة 42–43%، وفي أونغاسان 54%. هذا لا يستبعد أونغاسان. المعنى أن المشاريع فيها تناسب غالبًا السكن أو الإيجار طويل الأجل، وأن التصنيف يحتاج إلى فحص دقيق قبل الإيجار قصير الأجل.

حصة المشاريع على أراضٍ سكنية حسب المنطقة في بالي

المنطقة	مشاريع بتصنيف معروف	الحصة السكنية
Uluwatu	192	19%
Seseh	14	14%
Pererenan	24	25%
Nusa Dua	18	28%
Ubud	40	42%
Canggu	54	43%
Ungasan	52	54%

المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali، المناطق التي فيها 14 مشروعًا أو أكثر بتصنيف معروف

04 / 05

ما هما PBG وSLF، ومن يملكهما؟

PBG هو موافقة البناء، وقد حلّ محل تصريح IMB القديم في 2021. وSLF هو شهادة صلاحية الاستخدام، وتصدر بعد البناء. اقرأ عن تصريحي PBG وSLF.

وضع التصاريح معروف لـ283 مشروعًا. على الخارطة: صدر PBG لـ39 من 64 مشروعًا، و20 قدّمت الطلب. المشاريع المكتملة: صدرت SLF لـ28 من 114 مشروعًا، و38 قدّمت الطلب.

وضع PBG وSLF حسب مرحلة المشروع

المرحلة	PBG صادر	PBG قيد الإجراء	SLF قيد الإجراء	PBG وSLF	الإجمالي
على الخارطة	39	20	3	2	64
قيد الإنشاء	40	10	16	4	70
مكتمل	43	5	38	28	114

> البيت قيد الإنشاء لا يملك SLF بعد، وهذا طبيعي. المهم أن يكون PBG صادرًا، وأن يحدد العقد من يستخرج SLF ومتى.

المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali، 283 مشروعًا بوضع تصاريح معروف؛ 35 مشروعًا دون مرحلة محددة غير مدرجة في الجدول

05 / 05

ما الذي تتحقق منه قبل دفع العربون

- ✓ تصنيف الأرض في RDTR، وهل يُسمح بالإيجار قصير الأجل
- ✓ هل صدر PBG، وهل يطابق ما يُباع لك
- ✓ من يستخرج SLF بعد البناء ومتى، منصوصًا عليه في العقد
- ✓ من يتقدم بطلب ترخيص التأجير: المطور أم شركة الإدارة أم أنت

ماذا يعني هذا للمشتري

01 ثلثا المشاريع الجديدة في مناطق سياحية أو مختلطة، وثلثها في مناطق سكنية.

02 الحصة السكنية تختلف حسب المنطقة: 14–19% في الغرب والجنوب، و54% في أونغاسان.

03 للإيجار قصير الأجل تحقق من التصنيف قبل دفع العربون.

04 61% من المشاريع على الخارطة تملك PBG؛ اسأل عن وضعه أولًا.

05 غياب SLF أثناء البناء طبيعي؛ موعده والمسؤول عنه مكانهما العقد.

أسئلة شائعة

ما تصنيف RDTR للأراضي في بالي؟

هو المخطط المكاني التفصيلي الذي يحدد استخدام كل قطعة أرض: سكن، فنادق، إيجار قصير الأجل، مساحات خضراء.

في أي تصنيفات تقع المشاريع الجديدة في بالي؟

وفق قاعدة بيانات Rise Real Bali (486 مشروعًا، 9 أكتوبر 2026): 63% سياحي أو مختلط، 33% سكني، ونحو 4% تجاري وأخضر.

هل يمكن تأجير فيلا لمدد قصيرة في منطقة سكنية في بالي؟

ترخيص الإيجار قصير الأجل أصعب في المنطقة السكنية، وأحيانًا مستحيل. إذا كنت تشتري للتأجير، فتحقق من التصنيف قبل دفع العربون.

أي منطقة في بالي فيها أكبر حصة من الأراضي السكنية؟

بين المناطق الكبيرة، أونغاسان: 54% من المشاريع ذات التصنيف المعروف. والأدنى سيسيه (14%) وأولواتو (19%).

ما هما PBG وSLF؟

PBG هو موافقة البناء (بديل IMB منذ 2021)، وSLF هو شهادة صلاحية الاستخدام التي تصدر بعد البناء.

هل تملك المشاريع على الخارطة في بالي تصريح PBG؟

في قاعدة بياناتنا 39 من 64 مشروعًا على الخارطة تملك PBG، و20 قدّمت الطلب.

من أين نعرف ذلك

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، بيانات التصنيف والتصاريح من مواد المطورين ومن عمليات التحقق؛ لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026. تصنيف RDTR: 486 مشروعًا. التصاريح: 283 مشروعًا. المناطق التي فيها 14 مشروعًا أو أكثر بتصنيف معروف. لا بيانات عن مشاريع بعينها.

- قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم الأسعار وعروض المطورين، لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026
- اللائحة الحكومية PP 16/2021: حلول PBG وSLF محل IMB
- المخططات المكانية التفصيلية RDTR في بالي

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 تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغيّر 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 محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيَّين. 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: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/bali-zoning-permits-data/