



العائد • ترخيص الفنادق وعوائدها

الاستثمار في فندق بوتيك في بالي: الترخيص والتكلفة والعائد

29 سبتمبر 2026 • 9 دقيقة قراءة • العائد

يمكن للمستثمر الأجنبي أن يملك فندقاً صغيراً في بالي ملكية كاملة، لكن بشرط أن تطابق الرخصة نوع النشاط فعلاً. خطأ في الشركة أو في عدد الغرف يضع المشروع كله خارج القانون قبل وصول أول نزيل.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/boutique-hotel-investment-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/boutique-hotel-investment-bali)

باختصار

نعم، بالرخصة الصحيحة. يملك المستثمر الأجنبي فندق بوتيك في بالي ملكية كاملة عبر شركة PT PMA تحمل رمز فندق نجوم أو رمز فلل مخدومة، لا رخصة بيت الضيافة (homestay) التي تذكرها أغلب الأدلة. عقار من 8 غرف على 500 م² يكلف بناؤه بين 4.0 و6.0 مليار روبية، ويسترد رأس ماله خلال 3.4 إلى 5.5 سنوات بحسب نسبة الإشغال.

8-12 مليون
روبية/م²

تكلفة بناء «جاهز للتأجير»،
نشط متوسط

100%

سقف التملك الأجنبي لفندق نجوم
مرخص عبر PT PMA

67.29%

نسبة إشغال فنادق النجوم في بالي، يوليو
(BPS) 2026

10%

أعلى نسبة PBJT على إيراد الغرف

في هذا التقرير

- 06 الضريبة أولاً على الإيراد، ثم على الربح
- 07 نموذج استرداد رأس المال على 8 غرف
- 08 ما يقلل المشغّلون من تقديره
- 09 احسب الأرقام على أرض حقيقية
- 10 ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 كم يكلف بناء فندق صغير
- 02 الرخصة التي تُعثر المستثمر الأجنبي
- 03 تأسيس الشركة
- 04 سلسلة التراخيص بعد ضبط الشركة
- 05 الإشغال على أرض الواقع

09 / 01

كم يكلف بناء فندق صغير

يسعر مقاولو بالي بناء الفنادق للمتر المربع، لا للغرفة. أربع فئات تشطيب تغطي المدى، والفارق بين الأرخص والأكثر إتقاناً يقترب من ثلاثة أضعاف.

يبدأ الهيكل الأساسي من 6 إلى 8 مليون روبية للمتر المربع، يصلح لبنت ضيافة اقتصادي لكنه ضعيف لنزيل دفع واختار بالي بدلاً من نزل. فئة «جاهز للتأجير»، الحد الأدنى الواقعي لأي مشروع يُسوّق بوصف بوتيك، تكلف 8 إلى 12 مليون روبية. التشطيبات الفاخرة تصل إلى 12-15 مليون روبية، والمعيار الدولي بعلامة تجارية كاملة يتجاوز 15 مليون روبية.

هذا سعر الهيكل وحده. الأرض والتراخيص والأثاث خارج هذا الرقم، وعلى الساحل الجنوبي لبالي غالباً ما تتجاوز تكلفة الأرض تكلفة البناء نفسه.

ميزانية بناء فندق 500 م²، حسب فئة التشطيب

الفئة	روبية للمتر المربع	الميزانية على 500 م²
الهيكل الأساسي	6-8 مليون	3.0-4.0 مليار روبية
جاهز للتأجير	8-12 مليون	4.0-6.0 مليار روبية
فاخر	12-15 مليون	6.0-7.5 مليار روبية
معيار دولي بعلامة تجارية	15 مليون+	7.5 مليار روبية+

المصدر: Sammastudio و Bukit Vista و Rumavi، نطاقات تكلفة البناء في بالي مجمعة، 2026

09 / 02

الرخصة التي تُعثر المستثمر الأجنبي

نشير أغلب المقالات عن فنادق بالي الصغيرة إلى رمز KBLI 55130، بيت الضيافة (pondok wisata)، وهو نموذج بحد أقصى خمس غرف موضوع لتنمية الاقتصاد المحلي. رخصته سريعة وبسيطة، لكنها محجوزة للمواطنين الإندونيسيين فقط بلا استثناء. لا تستطيع شركة PT PMA حيازتها، وتسجيلها باسم مواطن كواجهة (nominee) باطل بموجب المادة 26(2) من قانون الأراضي الأساسي. ولائحة بالي الإقليمية رقم 4 لعام 2026 تغلق هذا المسلك أكثر.

بالنسبة إلى الأجنبي، يجب أن تكون الشركة PT PMA، والرخصة تطابق تصنيفاً فندقياً حقيقياً لا بيت ضيافة. رموز فنادق النجوم، KBLI من 55111 إلى 55112، مفتوحة للتملك الأجنبي الكامل بموجب قائمة الاستثمار الإيجابية الإندونيسية (المرسوم الرئاسي 10/2021). أما فئات الإقامة الأدنى، ومنها تصنيف نجمة واحدة والفئة الاقتصادية، فهي على قائمة الأنشطة المخصصة للشراكة مع المنشآت الإندونيسية الصغيرة، فلا تمر عليها شركة مملوكة أجنبياً بنسبة 100%.

هناك مسار وسط عملي يستخدمه كثير من المشغلين الصغار بدلاً من ذلك: ترخيص العقار كفلل مخدومة (KBLI 55193) لا كفندق. هذا يحافظ على عدد الغرف والهوية التجارية وتجربة النزول بطابع البوتيك، ضمن رمز مفتوح فعلاً لشركة مملوكة أجنبياً. نؤكد من الرمز الدقيق مقابل خطة عملك قبل تصميم المبنى، لا بعده.

القارئ القادم من دبي يعرف رخصة الفندق السريعة من منطقة حرة واحدة؛ في بالي الأمر مسار مزدوج: رمز فندق نجوم لمشروع فندقي كامل، أو رمز فلل مخدومة لمشروع أصغر بطابع بوتيك، ولا رخصة واحدة تغطي الاثنين.

أُلغي الحد الأدنى لعدد الغرف في تصنيف النجوم منذ سنوات؛ يمكن لعقار صغير جيد الإدارة أن يستوفي التصنيف بمعايير الخدمة والمرافق لا بعدد غرف ثابت (لائحة وزارة السياحة 2013/PM.53/HM.001/MPEK).

المصدر: سجل تصنيف الأنشطة kbli.co.id، 2026؛ المرسوم الرئاسي 10/2021 (قائمة الاستثمار الإيجابية)؛ Sah News، شرح تصنيف الأنشطة، 2026

09 / 03

تأسيس الشركة

نحتاج شركة PT PMA المسجلة عبر OSS رأس مال مدفوعاً لا يقل عن 2.5 مليار روبية. كما تحتاج خطة استثمار تتجاوز 10 مليار روبية لكل رمز نشاط وموقع، من دون احتساب الأرض والمباني، بموجب لائحة BKPM رقم 5/2025 النافذة من أكتوبر 2025. لمشروع فندق بحجم هذا الدليل، يقع سقف رأس المال هذا عادة أدنى بكثير من ميزانية البناء، فلا يشكّل القيد الفعلي. القيد الحقيقي هو اختيار رمز KBLI الصحيح قبل التأسيس.

نحمل الشركة حق المساطحة (HGB) على الأرض، يصل إلى 80 سنة على مراحل بموجب قواعد أراضي الدولة، وليس تملكاً حراً أبداً. تُفرض على أرباح الشركة ضريبة الشركات القياسية 22%، وتوزيعات الأرباح المحوالة إلى الخارج تخضع لاستقطاع 20% ما لم نخفّضها اتفاقية ضريبية.

المصدر: لائحة BKPM رقم 5/2025؛ قانون ضريبة الدخل 7/2021

09 / 04

سلسلة التراخيص بعد ضبط الشركة

أربع موافقات تسير بالتتابع، وتخطي واحدة يوقف التالية. PKKPR يؤكد أن الأرض في نطاق يسمح بالاستخدام التجاري. PBG هو رخصة البناء. SLF يشهد أن المبنى المكتمل آمن للسكن، وقانونياً لا يُسجّل نزيل قبل صدوره. رخصة التشغيل، المقدمة عبر OSS وتحمل رقم NIB، تجيز النشاط الفندقي نفسه، منفصلة عن رخصة المبنى.

نستغرق SLF وقتاً أطول مما تفترضه أغلب الجداول الزمنية، غالباً أسابيع بعد موعد تسليم المقاول. احسب هذا الهامش في موعد الافتتاح، لا في خطة التسويق.

المصدر: Bukit Vista Emerhub و LegalIMP، سلسلة تراخيص الضيافة في بالي، 2025-2026

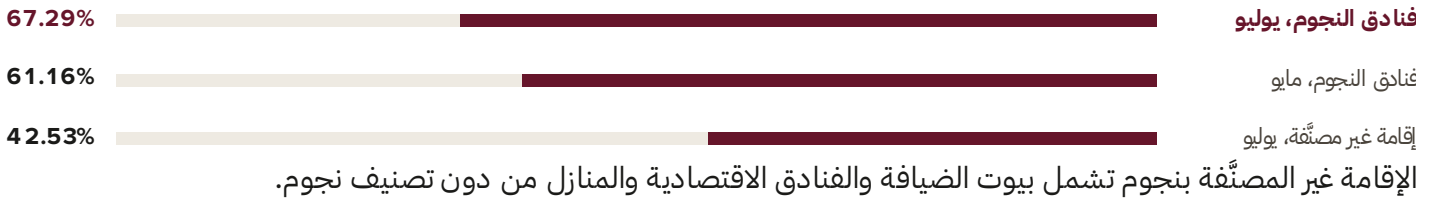
09 / 05

الإشغال على أرض الواقع

بلغت نسبة إشغال فنادق النجوم في بالي 67.29% في يوليو 2026، مرتفعة من 61.16% في مايو و64.87% في يونيو، بحسب هيئة الإحصاء الإندونيسية (BPS). أما الإقامة غير المصنّفة بنجوم، وهي الفئة الأقرب إلى عقار بوتيك مستقل بلا محرك حجز تابع لسلسلة، فسجّلت 42.53% في الشهر نفسه.

اقرأ الفارق بشكل صحيح. الفنادق ذات العلامة التجارية تجذب الحجوزات عبر برامج الولاء والعقود المؤسسية التي لا يملكها عقار مستقل جديد بعد. ضع نموذج سنتك الأولى قريباً من رقم غير النجوم، وتعامل مع رقم فنادق النجوم كسقف تنمو نحوه، لا

نسبة الإشغال في بالي، 2026



المصدر: هيئة الإحصاء الإندونيسية (BPS)، إقليم بالي، بيانات سياحية شهرية، 2026

09 / 06

الضريبة أولاً على الإيراد، ثم على الربح

يخضع إيراد الغرف لضريبة PBJT، وهي ضريبة إقليمية سقفها 10% بموجب القانون 1/2022. وتفرض بادونج، حيث تقع أغلب فنادق الساحل الجنوبي، النسبة الكاملة 10% بموجب لائحته الإقليمية 7/2023. تُحسب على ما يدفعه النزيل قبل خصم أي تكلفة، فهي بند أعلى الجدول في النموذج المالي، لا هامشاً جانبياً.

جمعت بالي 6 تريليون روبية من PBJT في أغسطس 2026 وحده، بارتفاع 12.4% سنوياً، وأكثر من 45% من إجمالي إيرادات موازنة الإقليم في ذلك الشهر. فوق PBJT، تدفع شركة PT PMA ضريبة شركات 22% على ما يتبقى بعد المصاريف، واستقطاع 20% إن غادر الربح إندونيسيا كتوزيعات أرباح.

10%	6 تريليون روبية	12.4%+
أعلى نسبة PBJT على إيراد الغرف في بادونج	PBJT المحصلة في بالي، أغسطس 2026 نمو التحصيل على أساس سنوي	

المصدر: klikpajak.id و balipajak.com، استناداً إلى القانون 1/2022 ولائحة بادونج الإقليمية 7/2023، Antara News Bali، بيانات أغسطس 2026

09 / 07

نموذج استرداد رأس المال على 8 غرف

لا يوجد رقم استرداد رسمي لفندق بوتيك في بالي؛ كل رقم تجده على الإنترنت يخص استشارياً يبيع خدمات تصميم أو بناء. هذا رقمنا، بكل افتراض مسمّى كي تستبدله بأرقامك.

خذ عقاراً من 8 غرف بفئة «جاهز للتأجير» بسعر 4.95 مليار روبية، منتصف الفئة أعلاه، من دون الأرض. افترض متوسط سعر الليلة (ADR) 1.24 مليون روبية، مقارباً لما يحققه عقار بوتيك مستقل بتقييمات جيدة على Booking و Airbnb في كانجو أو أولواتو. بعد مصاريف التشغيل والإدارة والضرائب أعلاه، افترض أن العقار يحتفظ بنصف إيراده، وهو رقم تخطيط متحفظ لا معياراً قطاعياً.

استرداد رأس المال على 4.95 مليار روبية، ثلاثة سيناريوهات إشغال

الإشغال	الإيراد السنوي	بعد التكاليف والضريبة	الاسترداد
50%	1.81 مليار روبية	≈ 0.90 مليار روبية	≈ 5.5 سنوات
65%، مستوى صيف 2026	2.35 مليار روبية	≈ 1.18 مليار روبية	≈ 4.2 سنوات
80%	2.89 مليار روبية	≈ 1.45 مليار روبية	≈ 3.4 سنوات

هذا يوضح الآلية الحسابية، وليس توقعاً لمشروعك. سعر الليلة الفعلي وهيكّل التكاليف والعبء الضريبي عندك يغيّر كل سطر هنا.

المصدر: حسابنا، مبني على فئات البناء أعلاه وبيانات إشغال BPS؛ ليست نصيحة استثمارية

09 / 08

ما يقلّل المشغلون من تقديره

ميزانية البناء هي النصف الأسهل في النموذج. المشاريع تتأخر عادة في الإدارة بعد الافتتاح، لا أثناء البناء.

عادة يُنسى

- المدة الفعلية التي تستغرقها SLF بعد انتهاء البناء
- التذبذب الموسمي في الإشغال على مدار السنة
- مخاطر الحذف من منصات الحجز من دون NIB موثّق بعد 1 أغسطس 2026
- PBJT ضريبة على الإيراد لا على الربح

عادة داخل الخطة

- فريق استقبال أو شركة إدارة
- ميزانية تسويق وعمولة قنوات الحجز
- احتياطي نقدي للموسم الهادئ
- استبدال الأثاث والمعدات كل ثلاث إلى خمس سنوات

المصدر: مراجعة Rise Real Bali لمشاريع الإقامة الصغيرة في بالي؛ موعد NIB جزء من قواعد الموقع بحسب اللائحة الحالية

09 / 09

احسب الأرقام على أرض حقيقية

تكلفة الأرض والتصنيف ورمز KBLI الصحيح تحرك النموذج أكثر من مستوى التشطيب. أرسل لنا قطعة أرض أو مبنى قائماً، ونتحقق من التصنيف قبل التزامك بالتصميم.

نصّح المناطق حيث الطلب على الضيافة أقوى، أو ابدأ من الكتالوج الكامل إذا كانت رخصة الفلل المخدمة تناسب خطتك أكثر من رخصة فندق.

ماذا يعني هذا للمشتري

فندق «جاهز للتأجير» على 500 م² يكلف بناؤه 4.0–6.0 مليار روبية، قبل الأرض والتراخيص.

01

رمز بيت الضيافة (KBLI 55130) للمواطنين الإندونيسيين فقط؛ الشركة الأجنبية PT PMA تحتاج رمز فندق نجوم أو رخصة فلل مخدمة بدلاً منه.

02

بلغ إشغال فنادق النجوم 67.29 % في يوليو 2026، لكن العقار المستقل الجديد يجب أن يُموَّج قريباً من رقم 42.53 % لغير النجوم في سنته الأولى.

تأخذ PBJT حق 10 % من الإيراد قبل خصم أي تكلفة، وتأخذ ضريبة الشركات 22 % مما يتبقى.

أسئلة شائعة

هل يمكن للأجنبي أن يملك فندق بوتيك في بالي؟

نعم، عبر شركة PT PMA تحمل رخصة فندقية صحيحة. رمز بيت الضيافة (KBLI 55130) الذي يبدأ به كثير من المشغلين الصغار محجوز للمواطنين الإندونيسيين؛ الشركة الأجنبية تحتاج تصنيف فندق نجوم (KBLI 55111-55112) أو رخصة فلل مخدومة (KBLI 55193) بدلاً منه.

كم تكلفة بناء فندق صغير في بالي؟

يكلّف مبنى 500 م² بين 3.0 و 4.0 مليار روبية بتشطيب أساسي، و 4.0-6.0 مليار روبية «جاهز للتأجير»، و 6.0-7.5 مليار روبية بمعيّار فاخر، قبل الأرض والتراخيص والأثاث (Bukit Vista و Rumavi و Sammastudio، 2026).

ما التراخيص التي يحتاجها الفندق قبل الافتتاح؟

PKKPR للتصنيف، PBG للبناء، SLF لإثبات أن المبنى المكتمل آمن للسكن، ورخصة تشغيل صادرة عبر OSS نحمل رقم NIB. لا يجوز تسجيل أي نزيل قانونياً قبل صدور SLF.

كم يستغرق استرداد رأس مال فندق صغير؟

في نموذجنا لعقار من 8 غرف بقيمة 4.95 مليار روبية، يتراوح الاسترداد من نحو 3.4 سنوات عند إشغال 80 % إلى نحو 5.5 سنوات عند إشغال 50 %. هذا توضيح للآلية الحسابية، لا ضمان لموقع محدد.

ما الضريبة التي يدفعها فندق في بالي على إيراد الغرف؟

حتى 10 % PBJT على إجمالي إيراد الغرف، تُحسب قبل خصم التكاليف، إضافة إلى ضريبة دخل شركات 22 % على ربح PT PMA، واستقطاع 20 % إن غادر الربح إندونيسيا كتوزيعات أرباح.

من أين نعرف ذلك

نُستمد تكاليف البناء من نطاق مجعّع بين عدة استشاريي بناء في بالي، لا من معيار رسمي واحد؛ اطلب عرض سعر من مقاولك الخاص قبل الالتزام. أرقام الإشغال إصدارات رسمية لهيئة الإحصاء الإندونيسية (BPS) عن إقليم بالي. تحليل ملكية KBLI يتبع قائمة الاستثمار الإيجابية بموجب المرسوم الرئاسي 10/2021 وسجلات تصنيف الأنشطة الحالية؛ حدود الملكية قابلة للتغيير، والرمز الدقيق ينبغي تأكيده مع مستشار مرخّص قبل التأسيس. جدول استرداد رأس المال نموذجنا الخاص بافتراضات مسقاة (ADR، حصة التكلفة) وليس نصيحة استثمارية. الأرقام الضريبية تتبع القانون 1/2022 ولائحة بادونج الإقليمية 7/2023 وقانون ضريبة الدخل؛ يجب أن يؤكد مستشار ضريبي محلي النسب الخاصة بمنطقة محددة قبل البناء.

— Sammastudio و Bukit Vista و Rumavi — نطاقات تكلفة البناء في بالي مجعّعة، 2026

— سجل تصنيف الأنشطة kbli.co.id؛ المرسوم الرئاسي 10/2021 (قائمة الاستثمار الإيجابية)، 2026
— LegalIMP وBukit Vista Emerhub وسلسلة تراخيص الضيافة في بالي، 2025-2026
— هيئة الإحصاء الإندونيسية (BPS)، إقليم بالي — بيانات السياحة والإشغال، 2026
— balipajak.com وklikpajak.id، استناداً إلى القانون 1/2022 ولائحة بادونج الإقليمية 7/2023 بشأن PBJT؛ Antara News Bali، أغسطس 2026
— لائحة BKPM رقم 5/2025 بشأن متطلبات رأس مال PMA PT

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 وهيكّل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. 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/boutique-hotel-investment-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/boutique-hotel-investment-bali)