

الجزر · ما بعد بالي

ما بعد بالي: الاستثمار في لومبوك وسومبا

25 سبتمبر 2026 · 10 دقيقة قراءة · المناطق · الخطوة 1 من 4

الأرض في الجزر شرق بالي تكلف جزءاً بسيطاً من أسعار بادونج، وبسألنا مشترين عنها كل شهر. ما تقدمه كل جزر عليه في بالي.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/lombok-sumba-flores-property>

باختصار

جزر بالي المجاورة تقايض دخولاً أرخص بخروج أبطأ. أرض الشاطئ في جنوب لومبوك تُطلب بـ 2.7-6.2 مليون روبية للمتر، مقابل أكثر من 10 مليون في كانجو. نما مطار لومبوك 16.6% في النصف الأول من 2026 (أنتارا)، لكن المشترين قليلون حين يأتي وقت البيع. خطط للاحتفاظ بها من خمس إلى عشر سنوات.

1.3 مليون	مسافرو مطار لومبوك، النصف الأول من 2026، بنمو 16.6%
1.09 مليون	مسافرو مطار كومودو في لابوان باجو خلال 2025
7.3%	متوسط إشغال

في هذا التقرير

01	خمس جزر جنباً إلى جنب
02	الاستثمار العقاري في لومبوك: ماندالكا ومطار ينمو
03	جزر جيبي: تأجير سهل، بيع صعب
04	عقار نوسا بينيدا: الإطلالة رخيصة، والعبارة غير موثوقة
05	عقار لابوان باجو: كومودو يقود كل شيء
06	عقار سومبا: رهان أرض على عشر سنوات
07	القانون واحد، لكن الحد الأدنى للسعر يختلف
08	دخول أرخص، إمكانية أعلى، سيولة أقل
09	أين تقع الجزر في محفظة استثمارية
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين تعرف ذلك

09 / 01

خمس جزر جنباً إلى جنب

إشارة النمو الوحيدة الموثوقة في هذه الجزر هي المطار. لا أحد ينشر صفقات الأراضي، وإحصاءات الفنادق متفرقة والطلب وسعر الدخول وسهولة البيع. كل سعر أدناه سعر طلب من إعلانات وكالات، لا صفقة مسجلة.

جزر قريبة من بالي لمشتري العقار، 2026

الجزيرة	الوصول	محرك الطلب	الدخول، سعر الطلب
لومبوك	مطار بخطين دوليين	منطقة ماندالكا، MotoGP، ركوب الأمواج	أرض الساحل الجنوبي 1.1-6.2 مليون
جزر جيبي	قارب من بالي أو لومبوك	الفوص، جزر بلا سيارات	أرض 75-120 مليون روبية للآر
نوسا بينيدا	قارب سريع من ساتور، 30-45 دقيقة	رحلات يوم من بالي	فيلا بإطلالة 2.7-4.5 مليار روبية
لابوان باجو، فلوريس	مطار كومودو، 1.09 مليون مسافر	متنزه كومودو الوطني	أرض 20-85 مليون روبية للآر
سومبا	مطاران محليان	منتجع واحد رئيسي، ركوب الأمواج	أرض 0.1-0.2 مليون روبية للمتر

المصدر: أنتارا ماتارام، 8 يوليو 2026؛ Detik، يناير 2026 و14 أبريل 2026؛ إعلانات وكالات مُراجعة سبتمبر 2023-2026 (Bali Exception، Sumba Estate، Luxindo Property، Island Property Lombok، Estates

الاستثمار العقاري في لومبوك: ماندالكا ومطار ينمو

استقبل مطار لومبوك الدولي نحو 1.3 مليون مسافر في النصف الأول من 2026، بنمو 16.6% عن العام السابق 30.7%. يشغل 12 خطاً محلياً وخطين دوليين، إلى كوالالمبور وسنغافورة. المسافر القادم من أوروبا أو أستراليا على الأقل.

الجنوب ينمو حول ماندالكا، منطقة اقتصادية خاصة تديرها ITDC، الجهة الحكومية نفسها التي بنت نوسا دوا من 6 تريليون روبية من الاستثمار و26,002 وظيفة. جولة MotoGP تُقام من 9 إلى 11 أكتوبر 2026، وجذبت قياسياً من 140,324 متفرجاً. لكن ثلاثة أيام سباق لا تصنع عاماً من الحجوزات. متوسط زيارة ماندالكا 2.33

أسعار الأرض تتبع الشواطئ، تُدرج الوكالات كوتا لومبوك عند 2.7-6.2 مليون روبية للمتر، وسيلونج بيلانكا عند 0.35-1.2 مليون. الفلل من وكالات محلية تتراوح من نحو 1.3 مليار روبية إلى 7 مليار. تفاوت سبعة أضعاف معتاد في سوق فتية.

نقطة تهم بعض المشترين من الخليج: لومبوك تتبع إقليم نوسا تنجارا الغربية، ذا الغالبية المسلمة الساحقة، 96.8% من سكانه (هيئة الإحصاء الإندونيسية BPS لنوسا تنجارا الغربية، تعداد السكان 2020)، خلافاً لبالي

أكثر من 6 تريليون روبية 2.33 يوم

استثمار في ماندالكا حتى مايو 2026 (ITDC) متوسط زيارة ماندالكا، يناير-أبريل 2026

+16.6%

مسافرو مطار لومبوك، النصف الأول من 2026

المصدر: أنتارا ماتارام وEkbisNTB، 8 يوليو 2026؛ بيان ITDC وSuara NTB، 24 مايو 2026؛ Kompas، Rinjanibay، 30 أبريل 2026، وإعلانات Nour Estates، سبتمبر 2026، محوّل من العملات الأجنبية بسع

جزر جيلي: تأجير سهل، بيع صعب

تقع جيلي تراوانغان وجيلي إير وجيلي مينو قبالة الساحل الشمالي الغربي للومبوك، وتتبع إقليم شمال لومبوك. فيها، والمياه العذبة تصل بصهاريج أو من تحلية. كلا الأمرين ينعكس على ميزانيتها. كل كيس إسمنت يصل بال ويصل القطعة على عربة يجرها حصان.

تضع إعلانات الوكالات الأرض عند نحو 120 مليون روبية للآر قرب شاطئ الغروب في تراوانغان و75 مليون في جزر التأجير يعمل: الغواصون يحافظون على طلب ثابت خلال موسم الكفاف. البيع أصعب؛ الخروج قد يستغرق سنة

تحقق من خط الساحل أولاً. أرسلت سلطات شمال لومبوك إعلانات مكتوبة لأصحاب مبانٍ داخل خط التراجع مُبلّغ عنه لأكتوبر-نوفمبر 2026. في بالي، سارت القصة نفسها حتى النهاية: هدمت السلطات 48 مبنى في بينجج بالي لحماية الشواطئ (Perda 3/2026) في فبراير 2026.

المصدر: Lombok Post وأنتارا، 2026؛ EkbisNTB، 15 سبتمبر 2026؛ ABC News، 22 يوليو 2025؛ 3/2026؛ إعلانات Island Property Lombok و1islands، سبتمبر 2026

عقار نوسا بينيدا: الإطالة رخيصة، والعبارة غير موثوقة

تتبع نوسا بينيدا إقليم كلونجكونج، عبر مضيق بادونج من سانور. بتقديرنا، تكلف فيلا مطلة على المحيط ومدمج روبية هناك، مقابل 7.2-10.8 مليار روبية لإطالة مماثلة على البر الرئيسي لبالي. الأرض تُدرج بنحو 50-80 مليون

الجزيرة بلا أنهار ومياه أنبوب محدودة. تقع على هضبة كلسية، ومنها تأتي المنحدرات وشُح المياه معاً. تكاليف 30% فوق أسعار البر الرئيسي، لأن المواد تعبر بالعبارة والبحر الهائج يوقف العمل.

الطلب رحلات يوم. جاء أكثر من 3,000 شخص يومياً قبل أن يدفع تراجع رحلات الطيران إلى بالي في مارس 2026 12 أبريل عاد إلى 2,933. زوار اليوم الواحد يدفعون لمشغلي القوارب والمرشدين والمقاهي، لأصحاب الفلل 70% و85% في الموسم العالي وأقل بكثير خارجه، فصمّم نموذجك للجزيرة على المواسم لا على متوسط سن

فيلا مطلة على المحيط، مدمجة، تقديرنا

نوسا بينيدا

بر بالي الرئيسي،
إطالة مماثلة

أسعار طلب وتقديرنا، سبتمبر 2026، مشترو الفلل في نوسا بينيدا قليلون، فخطط لخروج بطيء.

المصدر: Detik، 14 أبريل 2026؛ Bali Post وNusaBali بشأن إيرادات سياحة كلونجكونج، 2026؛ إعلانات Bali، سبتمبر 2026؛ تقدير Rise Real Bali، 2026

عقار لابوان باجو: كومودو يقود كل شيء

تقع لابوان باجو على الطرف الغربي من فلوريس، على بعد نحو 500 كم شرق بالي وساعة ونصف بالطائرة. المد الوطني. يتركز الطلب كله تقريباً ضمن نحو 15 كم من الميناء، وبقية فلوريس بالكاد تستقبل سياحاً.

استقبل مطار كومودو 1,093,100 مسافر في 2025، بنمو 11.1% عن 2024. الموسم حاد: جلب أغسطس 150,670، تفاوت 2.7 ضعف. بدأت Scoot رحلات إلى سنغافورة في ديسمبر 2025، ويخطط المطار لمدرج أطول.

بلغ متوسط الإيجار القصير نحو 2.8 مليون روبية لليلة بإشغال 27.3% خلال العام حتى مايو 2026 (AirROI) تُباع الأرض بقطع كبيرة: نحو 20 مليون روبية للآر على التلال، و50 مليون على ساحل دونجكلان، و85 مليون

27.3%

×2.7

1,093,100

إشغال الإيجار القصير، العام حتى مايو 2026

الفارق بين أعداد مسافري أغسطس وفبراير

مسافرو مطار كومودو، 2025

المصدر: Detik، يناير 2026؛ ألتارا كوبانج بشأن الرحلات الدولية؛ AirROI، لابوان باجو، الاثني عشر شهراً الماض Indonesia-Real.Estate Luxindo Property، سبتمبر 2026

عقار سومبا: رهان أرض على عشر سنوات

سومبا بحجم يقارب ضعف بالي، ومن أقل الجزر التي ننظر إليها تطوراً. سمعتها الدولية تقوم إلى حد كبير على من الساحل الجنوبي الغربي. منتجع قوي يجلب صحافة ومسافرين. لكنه لا يخلق مشترين لقطعتك.

يخدم الجزيرة مطاران، تامبولكا (TMC) في الغرب وواينغابو (WGP) في الشرق، وكلاهما برحلات محلية فقط. 2,500 متر موجودة بلا جدول زمني.

تطلب الوكالات قطعاً عند 97,000–210,000 روبية للمتر، أي 10–21 مليون روبية للآر. يبدأ الدخول عند نحو هذا السعر يعكس المخاطرة لا خصماً. لا يوجد قطاع فنادق متوسط تنضم إليه، وشركات إدارة قليلة، وستجد

المصدر: إعلانات Sumba Estate، سبتمبر 2026؛ Sumbasands، 24 مارس 2026؛ إقليم جنوب غرب سوماترا المطار عبر وزارة النقل الإندونيسية

القانون واحد، لكن الحد الأدنى للسعر يختلف

يغطي قانون الأراضي الإندونيسي كل جزيرة. لا يستطيع الأجانب حيازة تملك حر (Hak Milik) في لومبوك أو جاوا كما في بالي. المسارات نفسها: إيجار طويل، أو حق الانتفاع (Hak Pakai) بعد حيازة الإقامة، أو شركة أجنبية (PT) «تملك حر» يصف سند البائع الإندونيسي، لا ما ستحصل عليه أنت.

شيء واحد يتغير. كل إقليم يضع حده الأدنى الخاص لسعر المنزل الذي يستطيع المقيم الأجنبي حيازته بموجب بالي، فتُطَبَّق حدودها. لومبوك وجيلي تتبعان نوسا تنجارا الغربية، وفلوريس وسومبا نوسا تنجارا الشرقية، حيث

الحد الأدنى لسعر منزل الأجنبي بموجب Hak Pakai

الإقليم	منزل
بالي، بما فيها نوسا بينيدا	5 مليار روبية
نوسا تنجارا الغربية: لومبوك وجيلي	3 مليار روبية
نوسا تنجارا الشرقية: فلوريس وسومبا	1 مليار روبية

تسجيل الأرض باسم مواطن محلي ليس اختصاراً. اتفاقات التستر باطلة بموجب قانون الأراضي الأساسي 4/2026 تضيف الآن مسؤولية جنائية، بما فيها الوسطاء. نحن لا نرتّب مثل هذه الاتفاقات على أي جزيرة

المصدر: قرار ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022، عبر Hukumononline، 8 فبراير 2023؛ القانون 960/2026، 4/2026، 26 فبراير 2026

دخول أرخص، إمكانية أعلى، سيولة أقل

نقول هذا لكل من يسألنا عن الجزر، ونعنيه كوصف للمقايضة، لا تحذيراً. في بالي، تُباع فيلا مُسَقَّرة جيداً خلال أوقات ومُشغَّلين وطابور مشترين. في سومبا، العملية نفسها قد تستغرق سنوات.

فالسؤال الذي يجب الإجابة عنه قبل الحجز بسيط: من سيشترى منك هذا خلال خمس سنوات؟ إن كان الجو والرهانات تحتاج أفقاً أطول ومالاً لا تحتاجه لاحقاً.

- ✓ هل يوجد مطار برحلات دولية، وهل الخطوط الجديدة متعاقد عليها أم مُعلّنة فقط؟
- ✓ من هو المركز، منتجع أو منطقة أو حدث، وماذا يحدث إن غادر؟
- ✓ من أين تأتي المياه، وكم تكلف في أغسطس؟
- ✓ هل القطعة داخل خط التراجع الساحلي؟
- ✓ هل توجد شركة إدارة، أم ستدير الفيلا بنفسك؟
- ✓ كم شهراً تستطيع الانتظار للبيع؟

المصدر: مراجعات صفقات Rise Real Bali، 2023–2026

09 / 09

أين تقع الجزر في محافظة استثمارية

النمط الذي نراه ناجحاً قاعدة في بالي وجزيرة كمركز أصغر، واحدة تستطيع تركها ثماني سنوات. استقر وافدو بالي هناك تحقق صافياً 6–10% سنوياً. هذا هو المعيار الذي يجب أن تتفوق عليه أي جزيرة بعد احتساب الخروج ابداً بفيلا في بالي تقارن بها، من أولواتو إلى كانجو، في كنالوجنا. وإن كنت ترزق قطعة في إحدى الجزر، أرسل لنا الإعر والساحل ونضعه في نموذج حسب المواسم قبل أن تلتزم.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 أرض الجزر تكلف جزءاً بسيطاً من سعر بالي، والخصم هو ثمن خروج بطيء وغير مؤكد.
- 02 لومبوك ولاوان باجو تُظهران نمواً حقيقياً في حركة المطارات، وباقي الجزر يعتمد على مركز واحد أو رحلات يوم.
- 03 صقم كل جزيرة على المواسم: أكثر شهر ازدحاماً في لاوان باجو يحمل 2.7 ضعف مسافري أهدأ شهر.
- 04 القانون نفسه يسري في كل مكان، بعد أدنى أقل Hak Pakai خارج بالي.
- 05 تحقق من خط التراجع الساحلي قبل الحجز، فالإنذارات في جيبي تراوانغان مقرر تنفيذها أواخر 2026.

أسئلة شائعة

هل لومبوك استثمار عقاري جيد؟

قد يكون كذلك بأفق خمس سنوات فأكثر. نما مطار لومبوك 16.6% في النصف الأول من 2026، وجذبت ما ن أكثر من 6 تريليون روبية من الاستثمار، لكن المشتريين قليلون حين يأتي وقت البيع. أرض الشاطئ في كوتا لومبو تُطلب بنحو 2.7–6.2 مليون روبية للمتر (إعلانات وكالات، 2026).

هل يستطيع الأجانب شراء عقار في لومبوك أو سومبا؟

ليس تملكاً حراً. يسري قانون الأراضي الإندونيسي نفسه كما في بالي: إيجار طويل، أو حق الانتفاع بعد الإقامة، أو شركة PMA PT. الحد الأدنى لسعر Hak Pakai أقل خارج بالي، 3 مليار روبية لمنزل في لومبوك و1 مليار في فلوريس وسومبا.

كم تكلف الأرض في لاوان باجو؟

تراوحت إعلانات الوكالات في سبتمبر 2026 من نحو 20 مليون روبية للآر على التلال إلى 85 مليون قرب المدينتي غالباً بقطع كبيرة. بلغ متوسط الإيجار القصير نحو 2.8 مليون روبية لليلة بإشغال 27.3% (AirROI، العام حتى مايو 2026).

هل نوسا بينيدا مناسبة لفيلا للإيجار؟

الإطلالة أرخص من البر الرئيسي، 2.7–4.5 مليار روبية لفيلا مطلة على المحيط ومدمجة بتقديرتنا. الطلب رحلات من بالي في الغالب، وتمتلى الفلل الجيدة بنسبة 70–85% في الموسم العالي فقط. العبارة من سانور تتوقف أي البحر الهائج.

هل تملك سومبا رحلات دولية؟

ليس حتى سبتمبر 2026. مطاراً تامبولاكاً وواينغابو برحلات محلية فقط، وتمديد مدرج تامبولاك المخطط بلا جدول زمني.

من أين نعرف ذلك

بيانات حركة المطارات والاستثمار والزوار من تقارير مؤرّخة لمشغلي المطارات وITDC وإدارات الأقاليم، نقلتها أنا وغيرها. أسعار الأرض والفلل هي أسعار طلب من إعلانات وكالات زوجعت في سبتمبر 2026. لا توجد لأي جزير فهذه أرقام استرشادية لا إحصاءات، وأسعار الإغلاق الفعلية أقل. نحوّل أرقام الوكالات المذكورة بعملة أجنبية بسكتالوجنا. بيانات إيجار لابوان باجو من AirROI للثلاثي عشر شهراً الماضية حتى مايو 2026. مقارنة فيلا نوسا بين الاحتفاظ هي تقديرنا من الممارسة في 2023-2026، لا قياسات. الحد الأدنى لأسعار Hak Pakai يتبع قرار 2 نشرته Hukumononline. الملاحظات القانونية عامة ولا تغني عن التحقق من قطعة محددة مقابل المخطط الت

- أنتارا ماتارام وEkbisNTB، مطار لومبوك، النصف الأول من 2026، 8 يوليو 2026
- ITDC وSuara NTB، منطقة ماندالكا الاقتصادية الخاصة، 24 مايو 2026؛ Kompas، حضور MotoGP، 6 أكتوبر 2025
- هيئة الإحصاء الإندونيسية BPS، إقليم نوسا تنجارا الغربية، السكان حسب الديانة، تعداد السكان 2020
- Detik، حركة مطار كومودو 2025، يناير 2026؛ أنتارا كوبانج بشأن الرحلات الدولية
- Detik، تدفق زوار نوسا بينيدا، 14 أبريل 2026؛ Bali Post وNusaBali، إيرادات كلونجكونج، 2026
- Lombok Post وأنتارا وEkbisNTB، خط التراجع الساحلي في جيبي تراوانغان، 2026؛ ABC News، بينجين، 22 يوليو 2025
- Asia Times، الوجهات قائمة الأولوية في إندونيسيا، 2 يونيو 2026
- AirROI، بيانات الإيجار القصير في لابوان باجو، الثاني عشر شهراً الماضية حتى مايو 2026
- قرار 4/2026 وATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 عبر Hukumononline، 8 فبراير 2023، القانون 5/1960؛ لائحة بالي 3/2026 و4/2026
- إعلانات وكالات، سبتمبر 2026: Rinjanibay، Nour Estates، Island Property Lombok، 01islands، Luxindo Property، a-Real.Estate، Sumbasands، Sumba Estate، Bali
- ممارسة صفقات 2023-2026، Rise Real Bali

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 يدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية ت جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكمل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (Rp، IDR) 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/lombok-sumba-flores-property