



المناطق · شمال بالي

عقارات شمال بالي: أرض رخيصة وطريق طويل ومطار لم يُبنَ

3 أكتوبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · المناطق

أرض لوفينا بجزء صغير من سعر كانجو، وثمان ذلك المسافة: قيادة تصل إلى ثلاث ساعات ونصف، ولا مطار مؤكداً.

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

باختصار

نُعرض أرض شمال بالي بأقل بنحو 80% من كانجو: 2.59 مليون روبية للمتر المربع في لوفينا وسينجاراجا مقابل 13 مليون في كانجو (OwnPropertyAbroad، مايو 2026). والطريق من المطار 2.5-3.5 ساعة، ولا موقع مؤكداً لمطار جديد. اشترِ لسوق الشمال نفسه، لا من أجل المطار.

لا شيء	من 21 إلى 58	2.5-3.5 ساعة	2.59 مليون روبية
قرار تحديد موقع لمطار دولي جديد في شمال بالي، بحسب التقارير حتى أغسطس 2026	عدد المنعطفات على طريق Mengwitani-Singaraja بحسب برنامج تطويره	القيادة من مطار نغوراه راي (Ngurah Rai) إلى لوفينا، نحو 90 كم	سعر الطلب للمتر المربع من الأرض في لوفينا وسينجاراجا، مقابل 13.0 مليون في كانجو

في هذا التقرير

01	أين يقع شمال بالي، وما هي لوفينا؟
02	كم تستغرق الرحلة إلى لوفينا؟
03	هل سيحصل شمال بالي على مطار؟
04	كم تكلف الأرض في شمال بالي؟
05	كم يمكن أن تكسب فيلا في شمال بالي؟
06	هل يستحق شمال بالي أن يكون بيتاً ثانياً؟
07	هل موندوك مكان للشراء؟
08	كيف تشتري في شمال بالي؟
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

أين يقع شمال بالي، وما هي لوفينا؟

شمال بالي هو إدارة بولولينج (Buleleng): الساحل الشمالي كله والتلال خلفه. وهي أكبر إدارات بالي مساحة، 1,322.68 كم²، وأكثرها سكاناً، بنحو 820,000 نسمة بحسب توقعات هيئة الإحصاء (BPS) لعام 2025. ولوفينا سلسلة قرى على خليج هادي برمله أسود، غرب سينجاراجا (Singaraja)، عاصمة الإدارة.

معظم من يقولون «شمال بالي» يقصدون واحداً من ثلاثة أماكن، وليس بينها ما يجمعها غير طول الطريق من الجنوب.

ثلاثة أماكن يقصدها الناس بشمال بالي

المكان	ما هو	لماذا يقصده
لوفينا	قرى على خليج محمي غرب سينجاراجا	بحر هادي وغطس وجولات الدلافين فجراً
سينجاراجا	عاصمة الإدارة ومركز تجاري	الأسواق والبنوك والمستشفى الحكومي
موندوك (Munduk)	قرية مرتفعة على نحو 800-850 م	القهوة والشلالات والليالي الباردة

المصدر: توقعات BPS عبر Katadata، 3 يونيو 2025؛ مساحات إدارات BPS؛ Bali Travel Life وHotels.com Go Guides عن موندوك، 2026

كم تستغرق الرحلة إلى لوفينا؟

خطوط 2.5 إلى 3.5 ساعة من مطار نغوراه راي، نحو 90 كم، عبر ممر بيدوجول (Bedugul) الجبلي. والمطر والازدحام يمددان الوقت. ولا حافلة عامة على الطريق، وتطبيقات التوصيل ضعيفة في الشمال، فتحتاج سيارتك أو سائقاً.

والممر يزداد أماناً. فبرنامج تطوير طريق Mengwitani-Singaraja مصمم لخفض منعطفاته من 58 إلى 21 وأشد انحداراته من 27% إلى 10%. أما طريق Mengwi-Gilimanuk السريع الذي قد تقرأ عنه فخطة للساحل الغربي، لا اختصار إلى لوفينا. يتابعه دليل البنية التحتية لدينا.

المصدر: Bali Holiday Secrets، دليل الطريق من المطار إلى لوفينا، 2026؛ Bina Marga، طريق Mengwitani-Singaraja، 29 أغسطس 2023

هل سيحصل شمال بالي على مطار؟

ليس بعد. في أحدث التقارير التي وجدناها، من أغسطس 2026، لم يصدر قرار بتحديد موقع لمطار دولي جديد في بولولينج، ولم يبدأ أي بناء. وقالت وزارة النقل في يوليو 2025 إن على الوزير تحديد الموقع بعد دراسة جدوى وخطة رئيسية وتوصيات من الحكومة المحلية والتزام بتوفير الأرض.

ويسير الآن مساران متوازيان. ففي 12 يوليو 2026 قال وزير النقل إن الوزارة ستتركز على مطار Letkol Wisnu القائم في جيروكجك (Gerokgak)، الذي يريد الإقليم تطويره للطائرات الخاصة والرحلات المستأجرة والشحن والهبوط الطارئ. وبعد يومين نُقل أن الحكومة المركزية حثت على تسريع العمل في مطار للطائرات العريضة في كوبوتامباهان (Kubutambahan). وفي

19 أغسطس اقترح مطوّر المشروع موقعاً في البحر هناك، وقال إنه يحتاج إلى مزيد من الدراسات الفنية والبيئية قبل الاختيار الرسمي للموقع.

مطار للطائرات الخاصة لن يملأ الفلل كما تفعل بوابة دولية، والمطار البحري ما زال فكرة. سّعر عقار شمال بالي على الطريق الحالي والطلب الحالي، وانظر إلى أي مطار على أنه مكسب إضافي. ويتابع دليل البنية التحتية الوضع مشروعاً مشروعاً.

المصدر: ANTARA، بيان وزارة النقل، 5 يوليو 2025؛ ANTARA Bali، 12 يوليو 2026؛ Radar Bali، 14 يوليو 2026؛ Detik، 6 أغسطس 2026؛ ANTARA Bali، 19 أغسطس 2026

08 / 04

كم تكلف الأرض في شمال بالي؟

نحو 2.59 مليون روبية للمتر المربع، أو 259 مليون روبية للآر (100 م²)، في لوفينا وسينجاراجا، مقابل 13 مليون روبية للمتر في كانجو. هذا فارق يقارب 80%. ووضعت مراجعة سوقية لبالي Exception في ديسمبر 2024 أرض شمال بالي أدنى بـ 79% من الجنوب. يتفق المصدران على حجم الخصم، لا على خط الأساس.

للأرض الرخيصة سبب: طريق طويل ومشترى قليلون. توقع خروجاً بطيئاً. والأسعار أسعار طلب لا صفقات مسجلة، ويبين دليل أسعار الأراضي كم يمكن أن يتباعد سعر الطلب عن سعر الإغلاق.

وقواعد التملك كما في بقية بالي. لا يستطيع الأجنبي حيازة أرض بالتملك الحر (Hak Milik). تشتري بعقد إيجار طويل، أو بحق الانتفاع (Hak Pakai)، أو عبر شركة مملوكة لأجنب. وابدأ من هل يستطيع الأجنبي شراء عقار في بالي.

سعر طلب الأرض حسب المنطقة، مايو 2026

المنطقة	للمتر المربع	لآر (100 م ²)
لوفينا وسينجاراجا	2.59 مليون روبية	259 مليون روبية
أوبود	5.18 مليون روبية	518 مليون روبية
سانور	7.77 مليون روبية	777 مليون روبية
كانجو	13.0 مليون روبية	1.3 مليار روبية

المصدر: نظرة OwnPropertyAbroad على أسعار الأراضي، تحديث 9 مايو 2026 (عمود الآر من حسابنا)؛ Bali Exception، تحليل سوق شمال بالي، 16 ديسمبر 2024

08 / 05

كم يمكن أن تكسب فيلا في شمال بالي؟

لم نجد بيانات إشغال وسعر ليلة على مستوى المنطقة في لوفينا نثق بها في نموذج. أرقام الجنوب لا تنتقل إليها، لأن مزيج النزلاء مختلف. وإلى أن يُظهر عقار تاريخ حجوزاته لـ 12 شهراً، ابن حسابك على الإيجار الطويل أو استخدامك الشخصي، لا على دخل الليلة.

ويضيف التصنيف العمراني عدم يقين. فقد غطت المخططات التنظيمية التفصيلية (RDTR) 9.21% من بولولينج في 12 فبراير 2026، مقابل تغطية كاملة في بادونج وجيانيار ودنباسار. وحيث لا توجد خطة، يسير تأكيد الموقع (KKPR) الذي يسبق الموافقة على البناء أبطأ. وفي 2025 انضمت بولولينج أيضاً إلى خمس إدارات أخرى في الاتفاق على عدم الترويج لتطوير فنادق ومطاعم

جديدة، مقابل حصة من ضريبة الفنادق والمطاعم. وهو اتفاق لا قاعدة قانونية. اسأل مكتب التخطيط المحلي عما تسمح به قطعتك قبل أن تدفع. ويشرح دليل التصنيف العمراني كل خطوة.

المصدر: Tarubali، تغطية RDTR، 12 فبراير 2026، عبر دليل التصنيف لدينا؛ Antara Bali، 28 يوليو 2025، عبر تقرير السوق لدينا

08 / 06

هل يستحق شمال بالي أن يكون بيتاً ثانياً؟

نعم لمن يناسبه: من يريد الهدوء والمساحة وبحراً ليس موقع أمواج، ولا يمانع القيادة. وهو غير مناسب لمن يحتاج مدرسة أو بيعاً سريعاً أو مطاراً خلال ساعة.

ما يطلبه منك

- قيادة 2.5-3.5 ساعة من المطار، ولا حافلة عامة على الطريق
- توصيل ضعيف عبر التطبيقات، وشبكة Telkomsel هي الوحيدة الموثوقة
- مدارس دولية في كانجو وسانور وسيبانج، ومستشفيات خاصة في الجنوب
- قاعدة مشترين ضعيفة عند البيع

ما يعطيه الشمال

- أرض بنحو خمس سعر كانجو
- خليج هادئ للسباحة والغطس، وجولات دلافين فحراً
- هواء موندوك البارد وشلالاتها

المصدر: Bali Holiday Secrets، 2026؛ أدلة Rise Real Bali عن العمل عن بُعد والمدارس والرعاية الصحية، 2026؛ Bali، Travel Life عن موندوك

08 / 07

هل موندوك مكان للشراء؟

موندوك قرية جبلية لا سوق شاطئية. تقع على ارتفاع نحو 800-850 متراً في منطقة بانجار (Banjar)، وتبعد نحو 50 دقيقة بالسيارة صعوداً من لوفينا. وفي موسم الجفاف تنزل الليالي إلى 17-19 درجة مئوية، فستحتاج سترة صوفية.

يأتي الزوار من أجل مزارع القهوة والقرنفل ونُزل الضيافة والشلالات. وتقع شلالات موندوك وميلانتينج (Melanting) في نهاية مشي 300 متر من الطريق الرئيسي. وتتقاضى نُزل الضيافة 200,000-400,000 روبية لليلة، والغرف البوتيكية 3-5 مليون روبية. هذا اقتصاد سياحي قام على زوار اليوم الواحد. فتعامل مع موندوك كمكان إقامة، وافحص الطلب بعناية قبل أن تفكر في شراء أرض فيها.

المصدر: Bali Travel Life، دليل موندوك، 2026؛ Hotels.com Go Guides، شلالات موندوك وميلانتينج

08 / 08

كيف تشتري في شمال بالي؟

نعامل مع الشمال كسوق قائم بذاته، وابدأ بالفحص القانوني المعتاد. تغطي قائمة الفحص لدينا الملكية والتراخيص والعقد. ثم أضف فحوصاً خاصة بالشمال.

وإن بقيت الأرقام مقبولة، فانظر في الكتالوج إلى خيارات أقرب إلى الجنوب، أو قارن المناطق في دليل المناطق. أخبرنا بما تريد، ونقول لك بصراحة هل يناسبك الشمال.

✓ تصنيف القطعة بالتحديد، وهل يوجد لها RDTR

✓ الملكية ومدة العقد الفعلية

✓ الوصول إلى القطعة بالطريق، ومصدر الماء، وإشارة الهاتف

✓ الطريق من المطار، تقطعه مرة في موسم المطر قبل أن تلتزم

✓ من هو المشتري المحتمل عند خروجك

ماذا يعني هذا للمشتري

01 الأرض أرخص بنحو 80% من كانجو: 2.59 مليون روبية للمتر المربع في لوفينا وسينجاراجا في مايو 2026.

02 خطط لـ 2.5-3.5 ساعة من المطار، وأحضر سيارتك.

03 لا قرار بموقع لمطار دولي جديد، فلا تدفع علاوة من أجله.

04 ابن حسابك على الإيجار الطويل أو الاستخدام الشخصي إلى أن يُظهر العقار حجوزات 12 شهراً.

أسئلة شائعة

كم تبعد لوفينا عن المطار؟

نحو 90 كم، أي 2.5 إلى 3.5 ساعة بالسيارة عبر ممر بيدوجول. يضيف المطر والازدحام وقتاً. لا حافلة عامة على الطريق، والتوصيل بالتطبيقات غير موثوق في الشمال، فيحجز أكثر الناس نقلاً خاصاً أو يقودون بأنفسهم.

هل يوجد مطار في شمال بالي؟

ليس للطائرات السياحية بعد. تُظهر التقارير حتى أغسطس 2026 أنه لا قرار بموقع مطار دولي جديد ولا بناء. وتركز الوزارة على مطار Letkoi Wisnu الصغير، بينما يواصل مطوّر المشروع الترويج لمطار بحري في كوبوتامباهان.

هل الأرض أرخص في شمال بالي؟

نعم. تُعرض أرض لوفينا وسينجاراجا بـ 2.59 مليون روبية للمتر المربع مقابل 13 مليون في كانجو، أي أقل بنحو 80% (OwnPropertyAbroad، مايو 2026). ورأت مراجعة أخرى الشمال أدنى بـ 79% من الجنوب. لكن الأرض الرخيصة تعني مشتريين أقل وإعادة بيع أبطأ، فتوقع أن تحتفظ بها سنوات.

هل يستطيع الأجنبي شراء عقار في لوفينا؟

القواعد كما في بقية بالي، ولا استثناءات خاصة بالشمال. لا يستطيع الأجنبي حيازة أرض بالتملك الحر. تشتري بعقد إيجار طويل، أو بحق الانتفاع (Hak Pakai)، أو عبر شركة برأس مال أجنبي (PT PMA). وتحقق دائماً من تصنيف القطعة بعينها، لأن المخططات التفصيلية لا تغطي إلا جزءاً صغيراً من بولولينج، واسأل عمّن تُسجّل باسمه شهادة الملكية.

هل شمال بالي جيد لدخل الإيجار؟

لم نجد بيانات إشغال موثوقة للوفينا، وأرقام الجنوب لا تنطبق عليها. ابن حسابك على الإيجار الطويل أو استخدامك الشخصي. ولا تحتسب دخل الليلة إلا بعد أن يُظهر العقار حجوزات 12 شهراً خاصة به ويحمل رخصة تأجير سارية.

من أين نعرف ذلك

أسعار طلب الأرض من نظرة OwnPropertyAbroad لشهر مايو 2026، التي تذكر الروبية للمتر المربع. ضربناها في 100 لعمود الأر. ونسبة 79% هي مقارنة Bali Exception نفسها بين الشمال والجنوب، من ديسمبر 2024. تختلف المراجعات في الأسعار المطلقة للأرض، فاعتبر هذه الأرقام مؤشرات لا عروض أسعار. أوقات القيادة نطاقات معتادة من أدلة النقل. وحالة المطار تتبع نصريحات الوزارة والتقارير الإخبارية حتى 19 أغسطس 2026، ولا نذكر موعد بدء. ونسبة تغطية التصنيف من بوابة التخطيط في الإقليم كما نُشرت في 12 فبراير 2026.

— OwnPropertyAbroad، كم تكلف الأرض في بالي في 2026، 9 مايو 2026

— Bali Exception، لماذا يتجه المستثمرون الأوائل إلى شمال بالي، 16 ديسمبر 2024

— ANTARA، وزارة النقل بشأن مطار شمال بالي، 5 يوليو 2025؛ ANTARA Bali، 12 يوليو و19 أغسطس 2026

— Radar Bali، 14 يوليو 2026؛ Detik، 6 أغسطس 2026

— Bina Marga، طريق Mengwitani-Singaraja، 29 أغسطس 2023

— Tarubali، تغطية RDTR، 12 فبراير 2026

— Bali Holiday Secrets، من المطار إلى لوفينا؛ Bali Travel Life، موندوك، 2026

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 إندونيسيين. 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 كملأ: <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/north-bali-property