

أبحاث Rise Real Bali · فلل بغرفتي نوم · 165 مشروعاً

فلل بغرفتي نوم للبيع في بالي: 210 عروض حسب الميزانية والمنطقة

27 نوفمبر 2026 · 5 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

الفلل بغرفتي نوم هي أكبر مجموعة في كتالوج الفلل لدينا: 210 من 535. إليك ما تشتريه كل ميزانية وأين.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/bali-2-bedroom-villas-for-sale/

باختصار

وسيط السعر المطلوب للفيلا بغرفتي نوم للبيع في بالي 5.00 مليار روبية عبر 210 عروض من 165 مشروعاً. ويكلّف النصف الأوسط 4.01–6.16 مليار روبية. وأكثر الخيارات في Ubud وUluwatu وCanggu. الأرقام من لقطة Rise Real Bali بتاريخ 15 نوفمبر 2026.

210	5.00 مليار روبية	119 م²	118
فيلا بغرفتي نوم، 165 مشروعاً	وسيط السعر المطلوب	وسيط مساحة المنزل، 193 فيلا	بمسبح خاص مذكور

في هذا التقرير

01 كم سعر الفيلا بغرفتي نوم في بالي؟
02 ماذا تشتري بكل ميزانية؟
03 أين تُباع الفلل بغرفتي نوم؟
04 فيلا مكتملة أم قيد الإنشاء؟
05 ماذا تتحقق منه قبل الشراء؟
06 كيف يشتري الأجنبي فيلا بغرفتي نوم في بالي؟
07 ماذا يعني هذا للمشتري
08 أسئلة شائعة
09 من أين نعرف ذلك

01 / 06

كم سعر الفيلا بغرفتي نوم في بالي؟

وسيط الفيلا بغرفتي نوم 5.00 مليار روبية. ويمتد النصف الأوسط من العروض بين 4.01–6.16 مليار روبية.

وسيط الفيلا بغرفة نوم واحدة 2.92 مليار روبية، والفيلا بثلاث غرف نوم 7.35 مليار روبية. الغرفة الثانية ترفع السعر أقل من الثالثة.

وسيط مساحة المنزل 119 م² على أرض 140 م². وهذا يكفي لغرفتي نوم ومنطقة معيشة.

تبحث عن شيء أصغر؟ راجع فلل 1 غرفة نوم للبيع في بالي.

فلل بغرفتي نوم: الأرقام الأساسية

المؤشر	القيمة	الأساس
وسيط السعر	5.00 مليار روبية	210 فلل
النصف الأوسط من الأسعار	4.01–6.16 مليار روبية	من الربيع الأول إلى الربيع الثالث
وسيط مساحة المنزل	119 م²	193 فيلا لها بيانات
وسيط مساحة الأرض	140 م²	130 فيلا لها بيانات
وسيط الفيلا بغرفة نوم واحدة	2.92 مليار روبية	116 فيلا
وسيط الفيلا بثلاث غرف نوم	7.35 مليار روبية	137 فيلا

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 15 نوفمبر 2026؛ النوع = فيلا، غرف النوم = 2، باستثناء الوحدات المباعة

02 / 06

ماذا تشتري بكل ميزانية؟

بأقل من 4 مليارات روبية هناك 53 فيلا. وسيط مساحة المنزل هنا 93.5 م²، فتوقّع منزلاً مدمجاً.

فئة 4–6 مليارات روبية هي قلب السوق، وفيها 99 فيلا. ويرتفع وسيط مساحة المنزل إلى 127.5 م².

فوق 6 مليارات روبية هناك 58 فيلا. في هذه الفئة يهم الموقع والتشطيب أكثر من المساحة.

فلل بغرفتي نوم حسب الميزانية

الميزانية	الفلل	الحصة
أقل من 4 مليارات روبية	53	25%
4–6 مليارات روبية	99	47%
6–8 مليارات روبية	43	20%
8 مليارات روبية فأكثر	15	7%

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 15 نوفمبر 2026؛ الفئات حسب السعر المطلوب

03 / 06

أين تُباع الفلل بغرفتي نوم؟

تتصدر Ubud بـ 38 فيلا، تليها Uluwatu بـ 30 ثم Canggu بـ 24.

أدنى وسيط بين المناطق الكبرى في Ungasan: 4.78 مليار روبية. ووسيط Nusa Dua وBukit أعلى.

صفحات المناطق تعرض كل العروض: Ubud وUluwatu وCanggu.

فلل بغرفتي نوم حسب المنطقة

المنطقة	الفلل	الوسيط
Ubud	38	4.96 مليار روبية
Uluwatu	30	4.95 مليار روبية
Canggu	24	5.31 مليار روبية
Ungasan	19	4.78 مليار روبية
Nusa Dua	14	5.71 مليار روبية
Bukit	10	5.66 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 15 نوفمبر 2026؛ حقل المنطقة؛ المناطق التي فيها عشر فلل على الأقل

04 / 06

فيلا مكتملة أم قيد الإنشاء؟

65 فيلا بغرفتي نوم مكتملة بوسيط 4.94 مليار روبية. ويمكنك معاينتها قبل الدفع.

و105 فلل على المخطط أو قيد الإنشاء بوسيط 5.16 مليار روبية. هنا تنتظر التسليم وتتحمّل مخاطر البناء.

وسيط الفلل على المخطط 4.78 مليار روبية، والفلل في مرحلة التشطيب 5.66 مليار روبية. اربط كل دفعة بمرحلة بناء في العقد.

فلل بغرفتي نوم حسب مرحلة البناء

المرحلة	الفلل	السعر
مكتملة	65	الوسيط 4.94 مليار روبية
التشطيب	23	الوسيط 5.66 مليار روبية
الهيكل	21	الوسيط 6.05 مليار روبية
الأساسات	6	3.17–7.96 مليار روبية
على المخطط	55	الوسيط 4.78 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 15 نوفمبر 2026؛ حقل المرحلة؛ الوسيط فقط عند n ≤ 10

05 / 06

ماذا تتحقق منه قبل الشراء؟

المسبح الخاص مذكور لـ 118 من 210 فلل. والحقل الفارغ لا يعني غياب المسبح.

الأثاث مذكور لـ 49 فيلا. إذا كان السعر يشمل الأثاث، فاطلب قائمة المحتويات كتابةً.

تحقق من مدة الإيجار وشروط تمديده، ومن التصنيف التنظيمي ورخصة البناء. قائمة الفحص القانوني لدينا تغطي كل مستند.

نعتمد فقط معيار العائد المعتمد في الموقع. الحالة الأساسية 10–12% سنوياً قبل التكاليف. بعد الإدارة والصيانة، اللتين تأخذان 16–20% من الإيراد، يبقى نحو 10%، ونحو 8% لبعض العقارات.

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 15 نوفمبر 2026؛ حقلا المسبح والأثاث؛ منهجية العائد في Rise Real Bali

06 / 06

كيف يشتري الأجنبي فيلا بغرفتي نوم في بالي؟

يمكنك الشراء بالإيجار الطويل مباشرة، أو التملك الحر عبر شركتك PT PMA (حق مساطحة HGB، 30+20+30 سنة). ويبقى التملك الحر Hak Milik للمواطنين الإندونيسيين فقط.

قبل دفع العربون، تحقق من المخطط التنظيمي (RDTR) والشهادة والطريق القانوني وإمدادات المياه. وفي البناء الجديد، راجع أيضاً رخصة البناء (PBG) وجدول الدفع في العقد.

اطلب من كاتب عدل أراضٍ مستقل (PPAT) ومحامٍ مراجعة الصفقة قبل التوقيع. الخيارات الحالية في كتالوج الفلل.

المصدر: منهجية الشراء في Rise Real Bali؛ ينبغي أن يراجع مختصون مستقلون البنية القانونية

ماذا يعني هذا للمشتري

01 وسيط الفيلا بغرفتي نوم 5.00 مليار روبية.

02 يمتد النصف الأوسط بين 4.01–6.16 مليار روبية.

03 أكثر العروض في Ubud وUluwatu وCanggu.

04 65 فيلا مكتملة وجاهزة للمعاينة.

أسئلة شائعة

كم سعر الفيلا بغرفتي نوم في بالي؟
وسيط السعر المطلوب 5.00 مليار روبية عبر 210 فلل.

ما أرخص فيلا بغرفتي نوم؟
أدنى سعر مطلوب في اللقطة 2.11 مليار روبية.

أين تُباع معظم الفلل بغرفتي نوم؟
في Ubud (38) وUluwatu (30) وCanggu (24).

ما مساحة الفيلا النموذجية بغرفتي نوم؟
وسيط مساحة المنزل 119 م² على أرض 140 م².

هل الفلل المكتملة بغرفتي نوم أغلى؟
وسيط الفلل المكتملة 4.94 مليار روبية، وهو قريب من الوسيط العام.

هل يمكن للأجنبي شراء فيلا بغرفتي نوم؟
نعم، بالإيجار الطويل أو عبر شركة PT PMA تحمل حق مساطحة HGB.

من أين نعرف ذلك

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 15 نوفمبر 2026. العيّنة الأساسية: النوع = فيلا، غرف النوم = 2؛ مع استبعاد الوحدات المباعة وLombok وSumba وSumbawa. هذه أسعار مطلوبة، لا صفقات منجزة. تُحوَّل أسعار المصدر بسعر التحويل الثابت للموقع 17,700 روبية، وتُقرَّب إلى 0.01 مليار روبية. النصف الأوسط = من الربيع الأول إلى الربيع الثالث بالطريقة الشاملة. يُعرض الوسيط فقط عند n ≥ 10، وللمجموعات الأصغر تُعرض النطاقات. مساحة المنزل مذكورة لـ 193 فيلا، ومساحة الأرض لـ 130. استُبدلت أسماء المشاريع الـ 165 بالرمز P001 وما يليه. الأسعار استرشادية، وليست عرضاً. البيانات في جدول واحد: assets/reports/bali-2-bedroom-villas-for-sale.csv/

— Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 15 نوفمبر 2026

— سعر التحويل الثابت للموقع: 17,700 روبية

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-2-bedroom-villas-for-sale/