

أبحاث RISE REAL BALI · العوائد

ما العوائد الإيجارية التي تعلنها مشاريع بالي الجديدة، وكم يبقى منها صافيًا

9 أكتوبر 2026 · 5 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

الوسيط للعائد المعلن في مشاريع بالي الجديدة 14% سنويًا. لكن 15 نوعًا فقط من أصل 176 تذكره صافيًا. نشرح هنا كيف تُقرأ هذه الأرقام، وكم يبقى للمالك بعد المصاريف.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/bali-advertised-rental-yields/

باختصار

يبلغ الوسيط للعائد الإيجاري المعلن في مشاريع بالي الجديدة 14% سنويًا. الرقم محسوب على 176 نوعًا من الوحدات في 57 مشروعًا ضمن قاعدة بيانات Rise Real Bali حتى 9 أكتوبر 2026. في 80 حالة يُذكر العائد قبل المصاريف، وفي 81 حالة لا يُذكر أساس الحساب، و15 حالة فقط تذكره صافيًا. يحتفظ المالك بنحو 60% من الإيرادات بعد الإدارة والصيانة والضريبة. لذلك يعادل عائد إجمالي قدره 14% نحو 8.4% صافيًا.

14%	15 من 176	7 من 176	≈ 8.4%
الوسيط للعائد المعلن	نوعًا من الوحدات يُذكر عائدها صافيًا	أنواع وحدات تذكر نسبة الإشغال التي بُني عليها العائد	صافيًا من عائد إجمالي 14%، وفق منهجية Rise Real Bali

في هذا التقرير

01 ما العوائد التي تعلنها مشاريع بالي الجديدة؟
02 إجمالي أم صافٍ: كيف يُحسب العائد المعلن؟
03 ما نسبة الإشغال التي يقوم عليها العائد المعلن؟
04 كم يبقى للمالك بعد المصاريف؟
05 ضريبة غير المقيمين والسنة الأولى
06 ماذا يعني هذا للمشتري
07 أسئلة شائعة
08 من أين نعرف ذلك

01 / 05

ما العوائد التي تعلنها مشاريع بالي الجديدة؟

في قاعدة بياناتنا 176 نوعًا من الوحدات في 57 مشروعًا لها عائد معلن. الوسيط 14% سنويًا، ونصف الأنواع بين 11.4% و16%. يعلن 46% من الأنواع عائدًا بنسبة 15% أو أكثر، و3 أنواع فقط تعلن 20% أو أكثر.

الشقق تعلن عائدًا أعلى من الفلل: 15% مقابل 13.3%. أما الاستوديوهات فتعلن 10%. هذه أرقام البائع، نعرضها كما هي، ونحسب العائد بأنفسنا من الأسعار ونسب الإشغال.

14%	15%	13.3%	10%
الوسيط، كل الأنواع	الشقق	الفلل	الاستوديوهات

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

02 / 05

إجمالي أم صافٍ: كيف يُحسب العائد المعلن؟

في 80 نوعًا من أصل 176 يُذكر العائد صراحةً قبل المصاريف، والوسيط هنا 16%. في 81 نوعًا لا يُذكر الأساس. و15 نوعًا فقط تذكره صافيًا، بوسيط 11.8%. هذه عادة في السوق وليست خدعة. البائع يعرض الإيرادات، والمشتري يفكر في المال الذي يصل إلى حسابه. اقرأ أيضًا عن رسوم الإدارة وضمانات الإيجار.

العوائد المعلنة لمشاريع بالي الجديدة حسب أساس الحساب

أساس الحساب	أنواع الوحدات	الوسيط	المشاريع
قبل المصاريف (إجمالي)	80	16%	19
الأساس غير مذكور	64	13.3%	24
صافٍ بعد المصاريف	15	11.8%	10
الحقل فارغ	17	8%	5

المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali، 176 نوعًا من الوحدات لها سعر وعائد معلن

03 / 05

ما نسبة الإشغال التي يقوم عليها العائد المعلن؟

7 أنواع فقط من أصل 176 تذكر نسبة الإشغال المستخدمة، وهي بين 65% و80%.

أما السوق، فبيانات AirROI للأشهر الاثني عشر حتى يوليو 2026 تضع متوسط إشغال الإيجار قصير الأجل في مناطق بالي بين 36% و48%، مع احتساب العقارات غير النشطة. وبلغ متوسط إشغال فنادق بالي 74% في 2025 (Horwath HTL وC9 Hotelworks). الفيلا ذات الإدارة المحترفة تقع بين الرقمين. لذلك يعتمد نموذجنا 60–70% حسب المنطقة، ويحسب دائمًا ثلاثة سيناريوهات.

سوق الإيجار قصير الأجل حسب المنطقة، ونسبة الإشغال الأساسية في نموذج Rise Real Bali

المنطقة	متوسط سعر الليلة	إشغال السوق	الأساس في نموذجنا
Seminyak	5.0 مليون روبية	39.4%	70%
Uluwatu	4.3 مليون روبية	46%	70%
Canggu	3.8 مليون روبية	37.5%	70%
Pererenan	2.9 مليون روبية	48%–45	70%
Ungasan	2.6 مليون روبية	38.8%	65%
Ubud	2.0 مليون روبية	37.7%	60%
Nusa Dua	1.7 مليون روبية	40% ≈	65%
Sanur	1.7 مليون روبية	40% ≈	65%

المصدر: AirROI، آخر 12 شهرًا حتى يوليو 2026؛ منهجية العائد لدى Rise Real Bali، الإصدار 1.1

04 / 05

كم يبقى للمالك بعد المصاريف؟

في نموذجنا يذهب نحو 40% من الإيرادات: الإدارة 18%، والصيانة والاستهلاك 12%، والضريبة 10%. مع مشغّلي المنتجعات تصل النسبة إلى نحو 45%. يبقى للمالك 55–60%، أي اضرب العائد الإجمالي في 0.6 تقريبًا.

إطارنا الواقعي: فيلا جاهزة لأسلوب الحياة تحقق 6–8% صافيًا. المنتج القوي بإدارة محترفة يحقق 8–12%. والإدارة الذاتية 4–6%. ما فوق 12% لا نقبله إلا مع بيان أرباح وخسائر فعلي. اقرأ عن العائد الإيجاري حسب المنطقة.

تحويل العائد الإجمالي المعلن إلى صافٍ

العائد الإجمالي المعلن	الصافي بعد مصاريف 40%
12%	7.2%
14%	8.4%
16%	9.6%
20%	12%

ثلاثة أسئلة لأي رقم عائد: هل هو إجمالي أم صافٍ؟ وعلى أي نسبة إشغال؟ وما الافتراض للسنة الأولى؟

05 / 05

ضريبة غير المقيمين والسنة الأولى

السيناريو الأساسي لدينا ضريبة 10% على الإيرادات. لكن غير المقيم ضريبيًا قد يخضع بدلًا من ذلك لاقتطاع 20% من الإيرادات الإجمالية وفق PPh 26. عندها يبقى نحو 50% من الإيرادات. اقرأ عن ضريبة دخل الإيجار في إندونيسيا. السنة الأولى أضعف دائمًا، ونفترض فيها 70% من الإشغال المخطط.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 الوسيط للعائد المعلن 14%، وهو غالبًا إيرادات وليس نقدًا صافيًا.

02 اضرب العائد الإجمالي في 0.6 تقريبًا: 14% تصبح نحو 8.4%.

03 اسأل عن نسبة الإشغال: متوسط السوق 36–48%، والإدارة الجيدة 60–70%.

04 قد يخضع غير المقيمين لاقتطاع 20% من الإيرادات الإجمالية.

05 خطّط للسنة الأولى على 70% من الإشغال المستهدف.

أسئلة شائعة

ما العوائد التي تعد بها مشاريع بالي الجديدة؟

الوسيط 14% سنويًا، على 176 نوعًا من الوحدات في 57 مشروعًا ضمن قاعدة بيانات Rise Real Bali (9 أكتوبر 2026). ونصف الأنواع بين 11.4% و16%.

هل العوائد المعلنة في بالي إجمالية أم صافية؟

غالبًا إجمالية: 80 من 176 قبل المصاريف صراحةً، و81 لا تذكر الأساس، و15 فقط تذكرها صافية.

كم تكسب الفيلا في بالي فعلًا؟

يحتفظ المالك بنحو 60% من الإيرادات في نموذجنا. الفيلا الجاهزة لأسلوب الحياة تحقق 6–8% صافيًا، والمنتج القوي بإدارة محترفة 8–12%.

ما نسبة إشغال الفلل في بالي؟

وفق AirROI، متوسط إشغال الإيجار قصير الأجل في مناطق بالي 36–48% للأشهر الاثني عشر حتى يوليو 2026، مع العقارات غير النشطة. ومع إدارة محترفة نفترض 60–70%.

كيف أحوّل العائد الإجمالي إلى صافٍ؟

اضربه في 0.6 تقريبًا. الإدارة 18% والصيانة 12% والضريبة 10% تأخذ نحو 40% من الإيرادات.

ما الضريبة التي يدفعها مالك الفيلا في بالي؟

يعتمد نموذجنا 10% من الإيرادات. وقد يخضع غير المقيم لـ20% من الإيرادات الإجمالية وفق PPh 26. المستشار الضريبي يحدد ما ينطبق عليك.

من أين نعرف ذلك

العوائد المعلنة مأخوذة من مواد المطورين في قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali، لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026: 176 نوعًا من الوحدات لها سعر في 57 مشروعًا، وأساس الحساب من حقل أساس العائد. السوق: AirROI لآخر 12 شهرًا حتى يوليو 2026. الفنادق: C9 Hotelworks / Horwath HTL، تقرير Bali Hotel & Branded Residences 2026. المصاريف والسيناريوهات: منهجية العائد لدى Rise Real Bali، الإصدار 1.1. لا أرقام لمشاريع بعينها ولا لمناطق ذات عينة صغيرة.

- قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم الأسعار وعروض المطورين، لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026
- بيانات AirROI للإيجار قصير الأجل، آخر 12 شهرًا حتى يوليو 2026
- C9 Hotelworks / Horwath HTL، تقرير Bali Hotel & Branded Residences 2026
- منهجية العائد لدى Rise Real Bali، الإصدار 1.1
- PPh 26، اللائحة الحكومية PP 34/2017

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-advertised-rental-yields/