

أبحاث Rise Real Bali · فلل بأقل من 5.31 مليار روبية · 162 مشروعاً

فلل بأسعار معقولة في بالي: 244 فيلا بأقل من 5.31 مليار روبية

26 نوفمبر 2026 · 5 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

الفلل بأقل من 5.31 مليار روبية تشكّل 244 من 498 فيلا في كتالوجنا، أي نحو 49%. ومعظمها بغرفة نوم أو غرفتين.

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

باختصار

الفيلا بسعر معقول في بالي سعرها أقل من 5.31 مليار روبية. وسيط السعر المطلوب 3.80 مليار روبية عبر 244 فيلا. الأرقام من لقطة Rise Real Bali بتاريخ 24 أكتوبر 2026. تتصدر الفلل بغرفتي نوم بوسيط 4.25 مليار روبية. وأكثر الخيارات في Ubud وUluwatu.

244
فيلا بأقل من 5.31 مليار روبية، 162 مشروعاً

3.80 مليار روبية
وسيط السعر

4.25 مليار روبية
الوسيط، غرف النوم: 2، 115 فيلا

91.5 م²
وسيط مساحة المنزل، 216 فيلا

في هذا التقرير

01 كم سعر الفيلا بسعر معقول في بالي؟
02 كم غرفة نوم يمكنك الحصول عليها؟
03 أي المناطق فيها أكثر الفلل بأسعار معقولة؟
04 فيلا مكتملة أم على المخطط؟
05 ماذا تتحقق منه في هذه الفئة السعرية؟
06 كيف يشتري الأجنبي فيلا بسعر معقول في بالي؟
07 ماذا يعني هذا للمشتري
08 أسئلة شائعة
09 من أين نعرف ذلك

01 / 06

كم سعر الفيلا بسعر معقول في بالي؟

وسيط الفيلا بأقل من 5.31 مليار روبية هو 3.80 مليار روبية. ويمتد النصف الأوسط بين 2.92–4.60 مليار روبية.

نحو 49% من كل فلل الكتالوج تقع في هذه الفئة. ووسيط الفلل في الجزيرة كلها 5.31 مليار روبية.

وسيط مساحة المنزل 91.5 م² على أرض 119 م². إنه منزل مدمج، لا عقار عائلي كبير.

فلل بأقل من 5.31 مليار روبية: الأرقام الأساسية

المؤشر	القيمة	الأساس
وسيط السعر	3.80 مليار روبية	244 فيلا
النصف الأوسط من الأسعار	2.92–4.60 مليار روبية	من الربيع الأول إلى الربيع الثالث
وسيط مساحة المنزل	91.5 م²	216 فيلا لها بيانات
وسيط مساحة الأرض	119 م²	136 فيلا لها بيانات
وسيط الفلل في الجزيرة كلها	5.31 مليار روبية	498 فيلا

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 24 أكتوبر 2026؛ النوع = فيلا، السعر أقل من 5.31 مليار روبية، باستثناء الوحدات المباعة

02 / 06

كم غرفة نوم يمكنك الحصول عليها؟

غرفتا النوم هما الحجم الأكثر شيوعاً: 115 فيلا بوسيط 4.25 مليار روبية.

تليها الفلل بغرفة نوم واحدة، 104 فلل بوسيط 2.97 مليار روبية. وهناك 22 فيلا بثلاث غرف نوم بوسيط 4.66 مليار روبية.

ثلاث غرف نوم في هذه الفئة تعني عادة منزلاً أو أرضاً أصغر. للمنازل الأكبر، راجع أسعار فلل 3 غرف نوم.

فلل بأقل من 5.31 مليار روبية حسب غرف النوم

غرف النوم	الفلل	الوسيط
1	104	الوسيط 2.97 مليار روبية
2	115	الوسيط 4.25 مليار روبية
3	22	الوسيط 4.66 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 24 أكتوبر 2026؛ حقل غرف النوم؛ الوسيط فقط عند n ≥ 10

03 / 06

أي المناطق فيها أكثر الفلل بأسعار معقولة؟

تتصدر Ubud بـ 41 فيلا، تليها Uluwatu بـ 39. ثم تأتي Nusa Dua وUngasan وCanggu.

أدنى وسيط بين المناطق التي فيها عشر فلل أو أكثر في Tabanan: 3.19 مليار روبية. وأعلى وسيط في Ungasan: 4.69 مليار روبية.

لأدنى فئة سعرية في كل أنواع العقارات، راجع عقارات بأقل من 2.65 مليار روبية.

الفئة السعرية التالية في فلل للبيع في الفئة المتوسطة.

فلل بأقل من 5.31 مليار روبية حسب المنطقة

المنطقة	الفلل	الوسيط
Ubud	41	3.98 مليار روبية
Uluwatu	39	3.82 مليار روبية
Nusa Dua	22	3.49 مليار روبية
Ungasan	19	4.69 مليار روبية
Canggu	16	3.34 مليار روبية
Tabanan	13	3.19 مليار روبية
Bukit	10	3.94 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 24 أكتوبر 2026؛ حقل المنطقة؛ المناطق التي فيها عشر فلل على الأقل

04 / 06

فيلا مكتملة أم على المخطط؟

60 فيلا مكتملة بوسيط 4.42 مليار روبية. و73 على المخطط بوسيط 3.47 مليار روبية.

الشراء على المخطط يوفّر المال، لكنه يعني الانتظار وتحمّل مخاطر البناء. أما الفيلا المكتملة فيمكن معاينتها قبل الدفع.

المسبح الخاص مذكور لـ 117 فيلا، أي نحو نصف الفئة. والحقل الفارغ لا يعني غياب المسبح.

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 24 أكتوبر 2026؛ حقلا المرحلة والمسبح

05 / 06

ماذا تتحقق منه في هذه الفئة السعرية؟

الفلل المدمجة تقع غالباً في مجمعات بطرق وخدمات مشتركة. اسأل من يتولى صيانتها وكم الرسوم الشهرية.

تحقق من مدة الإيجار وشروط تمديده: كثير من الفلل تذكر 25 أو 30 سنة، وبعضها لا يذكر مدة.

تكاليف التشغيل تأخذ حصة أكبر من الدخل في الفيلا الصغيرة. راجع تكاليف تشغيل الفيلا.

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 24 أكتوبر 2026؛ حقل years_lease؛ منهجية العائد في Rise Real Bali

06 / 06

كيف يشتري الأجنبي فيلا بسعر معقول 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 بأقل من 5.31 مليار روبية هو 3.80 مليار روبية.

02 نحو 49% من فلل الكتالوج في هذه الفئة.

03 تتصدر الفلل بغرفتي نوم: الوسيط 4.25 مليار روبية.

04 أكثر الفلل بأسعار معقولة في Ubud وUluwatu.

أسئلة شائعة

كم سعر الفيلا بسعر معقول في بالي؟

الوسيط تحت 5.31 مليار روبية هو 3.80 مليار روبية عبر 244 فيلا.

كم سعر فيلا 2 غرفة نوم في هذه الفئة؟

الوسيط 4.25 مليار روبية عبر 115 فيلا.

وماذا عن فيلا 1 غرفة نوم؟

الوسيط 2.97 مليار روبية عبر 104 فلل.

أين توجد معظم الفلل بأسعار معقولة؟

في Ubud (41) وUluwatu (39).

هل توجد فلل مكتملة في هذه الفئة؟

نعم، 60 فيلا مكتملة بوسيط 4.42 مليار روبية.

هل في الفلل بأسعار معقولة مسابح خاصة؟

المسبح الخاص مذكور لـ 117 من 244 فيلا.

من أين نعرف ذلك

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 24 أكتوبر 2026. العيّنة الأساسية: النوع = فيلا والسعر أقل من 5.31 مليار روبية؛ والمقارنة تشمل كل الفلل في الجزيرة؛ 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 216 فيلا، ومساحة الأرض لـ 136. استُبدلت أسماء المشاريع الـ 162 بالرمز P001 وما يليه. الأسعار استرشادية، وليست عرضاً. البيانات في جدول واحد: assets/reports/bali-affordable-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 24 أكتوبر 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-affordable-villas-for-sale/