



الشقق · العائد والخروج

شراء شقة في بالي: ما الذي تملكه، وكم تدرّ، وكيف تخرج

5 أكتوبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · العائد

معظم الشقق التي تُباع للأجانب في بالي وحدات بعقد إيجار طويل، ودخلها يتوقف على عقد المشغل أكثر مما يتوقف على المبنى. نعرض هنا كم تكلف، وما يحققه استوديو وشقة بغرفة نوم، وكيف يكون الخروج.

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

باختصار

يبدأ الاستثمار في شقق بالي من نحو نصف سعر الفيللا: الوسيط 2.51 مليار روبية مقابل 5.46 مليار في كتالوجنا، أكتوبر 2026. وتقريباً كل الوحدات إيجار طويل، وملكية الطابق للأجنبي تبدأ من 2 مليار روبية. ويعطي نموذجنا استوديو مُداراً عائداً صافياً بين 5 و9% سنوياً بحسب الإشغال.

9%–5

العائد الصافي الذي يعطيه نموذجنا لاستوديو مُدار عند إشغال 40–70%

60.6 مليون روبية

وسيط سعر المتر المربع في الشقق، مقابل 43.1 مليون في الفلل

2 مليار روبية

الحد الأدنى لسعر وحدة ملكية الطابق للأجنبي في بالي

2.51 مليار روبية

وسيط سعر الشقة في كتالوجنا، أكتوبر 2026

في هذا التقرير

01	كيف تختلف الشقة في بالي عن الفيلا؟
02	هل يستطيع الأجنبي تملك شقة في بالي بملكية الطابق؟
03	لماذا تُباع شقق بالي كلها تقريباً بإيجار طويل؟
04	كيف تدفع برامج إدارة الشقق لصاحب الوحدة؟
05	أيهما يربح أكثر: الاستوديو أم الشقة بغرفة نوم؟
06	كم تكلف رسوم الخدمات وصندوق الاحتياطي؟
07	هل تستحق الشقق الرخيصة في بالي الشراء؟
08	ما مدى سهولة بيع شقة في بالي؟
09	احسب الأرقام على شقة حقيقية
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين نعرف ذلك

09 / 01

كيف تختلف الشقة في بالي عن الفيلا؟

في الاستثمار بشقة تشتري وحدة داخل مبنى مشترك، أما الفيلا فبيت على قطعة أرض مستقلة. تسمي الإعلانات النوع الأول «شقة» أو «كوندو»، وتضيف «كوندوتل» حين يؤجر مشغل الوحدة لحسابك.

وسيط الشقة في كتالوجنا 2.51 مليار روبية لمساحة نحو 43 م²، ووسيط الفيلا 5.46 مليار روبية لنحو 142 م². وبالمتر المربع الشقة أعلى: 60.6 مليون روبية مقابل 43.1 مليون. أما الفلل فنغطيها في دليل سعر الفيلا في بالي.

الشقة والفيلا: الدخول والملكية والتكاليف ومحركات العائد والبيع لاحقاً

الشقة	الفيلا
سعر الدخول	2.51 مليار روبية لنحو 43 م ²
الملكبة	5.46 مليار روبية لنحو 142 م ²
إيجار طويل في نحو 97% من الإعلانات. وملكية الطابق من 2 مليار روبية	إيجار طويل في نحو 91%. Hak Pakai من 5 مليار روبية، أو شركة PT PMA بحق HGB
رسوم الخدمات وصندوق الاحتياطي ورسم المشغل	طاقمك ومسبحك وحديقتك، 10.5-18.2 مليون روبية شهرياً
محركات العائد	الإشغال بسعر ليلة منخفض
تذكرة أصغر. وسنوات الإيجار المتبقية تحدد السعر	سعر أعلى، مع تكاليف تستمر والفيلا فارغة
البيع لاحقاً	تذكرة أكبر. وسنوات الإيجار المتبقية تحدد السعر أيضاً

المصدر: كتالوج Rise Real Bali (الإعلانات المنشورة)، أكتوبر 2026؛ القرار 1241/2022؛ Alpha Partner Bali، مايو 2026 (فيلا بمسبح بغرفة إلى ثلاث غرف نوم يديرها مالكاها)

09 / 02

هل يستطيع الأجنبي تملك شقة في بالي بملكية الطابق؟

نعم، لكن بسند للوحدة وحدها وفوق حد أدنى للسعر. بموجب النظام الحكومي 18/2021 يستطيع أجنبي يحمل أوراق إقامة سارية أن يحوز ملكية الطابق (HMSRS) لوحدة سكنية. وفي بالي يجب ألا يقل سعر الوحدة عن 2 مليار روبية (القرار الوزاري 1241/2022)، مقابل 5 مليار لمنزل على أرض.

ويجب أن يقوم المبنى على أرض بحق HGB أو Hak Pakai (القانون 20/2011، المادة 17). وعلى أرض الدولة يمتد هذا الحق 30 سنة، ثم يُمدد 20 سنة ويُجدد 30 سنة، ولا يستطيع سند الوحدة أن يتجاوز (Hukumonline، أغسطس 2025). وتتعامل القواعد مع هذه الصفقات بوصفها مسكناً، إذ تتحدث المادة 69 عن منزل للسكن. فإن كنت تنوي تأجير الوحدة، فاطلب من كاتب العدل تأكيداً مكتوباً بأن هيكلتك يسمح بذلك. ودليل Hak Pakai يغطي المنازل.

حد 2 مليار روبية ينطبق على سعر الصفقة، فالمرجع هو السند لا الكتيّب.

المصدر: النظام الحكومي 18/2021، المواد 69-71؛ قرار ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022؛ القانون 20/2011، المادة 17؛ Hukumonline، فبراير 2023 وأغسطس 2025؛ Bisnis.com، أغسطس 2023

09 / 03

لماذا تُباع شقق بالي كلها تقريباً بإيجار طويل؟

الإيجار الطويل لا يحتاج حداً أدنى للسعر ولا تأشيرة ولا سنداً جديداً للأرض، وهذا يفتر جزءاً من الإقبال عليه. نحو 97% من إعلانات الشقق في كتالوجنا إيجار طويل (إحصائنا، أكتوبر 2026)، والقليل الذي يذكر ملكية الطابق يعدّها خطوة لاحقة أو مسألة مفتوحة.

أنت تشتري سنوات استخدام لا أرضاً. المدة الأساسية المعتادة 27 سنة، وينص نحو نصف الإعلانات على تمديد.

وهذه السنوات تتناقص. على خط مستقيم، يفقد استوديو ب.3.2 مليار روبية على عقد 27 سنة نحو 85 مليون روبية من قيمته كل سنة (حسابنا). وبعد خصم هذا التناقص من الصافي البالغ 176 مليون روبية (حالة الـ 60% أدناه) يتبقى نحو 4% من السعر. وللمقارنة بين الصيغتين اقرأ الإيجار الطويل أم التملك الحر وتمديد عقد الإيجار.

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، أكتوبر 2026؛ حسابنا لتناقص القيمة على خط مستقيم

09 / 04

كيف تدفع برامج إدارة الشقق لصاحب الوحدة؟

أغلبها يدفع حصة من الإيراد، وبعضها يضيف ضماناً ثابتاً في السنوات الأولى. يؤجر المشغل الوحدة ويقتطع رسمه ويحوّل إليك الباقي. أما الضمان فيدفع نسبة محددة من السعر مهما كان دخل الوحدة.

في نموذجنا تأخذ شركة الإدارة 18% من الإيراد، ومشغل المنتجع نحو 23%. وتأخذ الصيانة والإصلاحات والليالي الفارغة 12%، وضريبة الدخل 10% للمقيم. فيحتفظ صاحب الوحدة بنحو 60%، أو 55% مع مشغل المنتجع. وغير المقيم يدفع استقطاعاً 20% (PPh 26) ويحتفظ بنحو 50% (Ortax، يونيو 2026).

ليالي صاحب الوحدة تحدد إقاماته المجانية، وكثيراً ما يحجب المشغلون يوليو وأغسطس ورأس السنة. والضمانات في العقود التي نراها تمتد من سنتين إلى خمس، ولا يظهر الإشغال الفعلي إلا بعدها. وبقيّة الصورة في دليل رسوم الإدارة.

المصدر: نموذج عائد Rise Real Bali ومراجعاتنا لاتفاقيات المشغلين، 2023-2026؛ Ortax، 19 يونيو 2026؛ Bukitvista، تحديث مارس 2026

أيهما يربح أكثر: الاستوديو أم الشقة بغرفة نوم؟

الشقة بغرفة نوم تتفوق بنحو 0.3 نقطة صافياً في نموذجنا، أي ما يقارب التعادل. الإيراد هو سعر الليلة مضروباً في الليالي المحجوزة، ويحتفظ صاحب الوحدة بنحو 60%. وتدرّ الغرفة الإضافية أساساً عبر سعر أعلى.

وسيط الاستوديو 2.3 مليار روبية لمساحة 33 م²، والشقة بغرفة نوم 2.5 مليار لمساحة 49 م². نسّغهما في نماذجنا بـ1.34 مليون و1.52 مليون روبية لليلة. والمتوسط على مستوى الجزيرة إشغال 36.0% بسعر 2.85 مليون روبية لليلة، والفلل داخلية فيه (AirROI، 12 شهراً حتى 12 سبتمبر 2026). وللمقارنة، تحقق شقة بغرفة نوم في قرية جميرا الدائرية (JVC) بدّي نحو 5% صافياً بعد رسوم الخدمات والشغور، بتقديرنا على أسعار Bayut للنصف الأول من 2026.

استوديو مقابل شقة بغرفة نوم، يحتفظ صاحب الوحدة بـ60% (توضيح منا)

الإشغال	إجمالي الاستوديو	صافي الاستوديو	إجمالي الشقة بغرفة نوم	صافي الشقة بغرفة نوم
40%	8.5%	5.1%	8.9%	5.3%
60%	12.8%	7.7%	13.3%	8.0%
70%	14.9%	8.9%	15.5%	9.3%

الإشغال يحسم أكثر من نوع الوحدة: من 40% إلى 70% يضيف 3.8 نقطة في الاستوديو، وتبديل الصيغة يضيف 0.3.

المصدر: كتالوج Rise Real Bali ونماذج العائد، أكتوبر 2026؛ صفحة سوق بالي في AirROI، 12 شهراً حتى 12 سبتمبر 2026، بالتحويل بالسعر الذي يستخدمه موقعنا؛ Bayut، النصف الأول 2026؛ Luxhabitat و Driven Properties، رسوم الخدمات 2026؛ نموذج عائد Rise Real Bali

كم تكلف رسوم الخدمات وصندوق الاحتياطي؟

يُتوقع رسم خدمات شهري يُحسب على المتر المربع، وإلى جانبه احتياطي للإصلاحات الكبرى. صندوق الاحتياطي يغطي المصاعد والمضخات وإعادة الطلاء بنحو 10-15% من الرسم (OCBC Indonesia، يناير 2025؛ Mamikos).

نختلف أدلة جاكرتا حول الرسم: 20,000-25,000 روبية للمتر المربع شهرياً (detikProperti، سبتمبر 2023) مقابل 10,000-15,000 (Mamikos، بلا تاريخ). ومباني بالي تضع رسومها بنفسها. وبرسم توضيحي 25,000 روبية يدفع استوديو 33 م² نحو 9.9 مليون روبية في السنة، وهذا يخفض العائد الصافي 0.4 نقطة. وبند الصيانة عندنا (12%) لا يغطيه بالضرورة، فاسأل من يدفعه.

وفي مبنى مسجّل كمجمّع سكني متعدد الطوابق (rumah susun) يُسأل عن اتحاد الملاك (P3SRS). فقد حدّرت ATR/BPN في يونيو 2026 من أن غيابه، أو انتهاء حقوق الأرض، قد يجعل الوحدة غير قابلة للبيع ولا للرهن.

المصدر: OCBC Indonesia، 15 يناير 2025؛ detikProperti، 20 سبتمبر 2023؛ Mamikos؛ ATR/BPN عبر iNews و RCTI+، 1 يونيو 2026؛ حساب Rise Real Bali

هل تستحق الشقق الرخيصة في بالي الشراء؟

قد تستحق، لأن الرخيص يعني عادةً الصغير لا قصير المدة. نحو ثلث إعلانات الشقق أقل من 2 مليار روبية، بوسيط 1.74 مليار روبية لمساحة 30.5 م² (إحصاؤنا، أكتوبر 2026). وأرخصها يبدأ قرب 1.2 مليار روبية. ووسيط مدتها الأساسية 28.5 سنة، أطول قليلاً من 27 سنة في الوحدات الأعلى.

والفجوة في سعر المتر صغيرة أيضاً: 56.4 مليون روبية مقابل 62.7 مليون روبية. وتحت حد 2 مليار لا يستطيع الأجني ملكية الطابق في بالي، فتجري هذه الصفقات إيجاراً طويلاً. وتُراجع سنوات الإيجار المتبقية ومرحلة البناء، فأغلب الإعلانات ما زال قيد الإنشاء.

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، أكتوبر 2026؛ القرار الوزاري 1241/2022

ما مدى سهولة بيع شقة في بالي؟

نتوقف على سنوات الإيجار المتبقية وعلى سلامة الأوراق. وعلى حد علمنا لا يوجد مؤشر عام يعدّل أسعار بيع الشقق في بالي بحسب السنوات المتبقية، فقيمة خروجك افتراض.

ينتقل الإيجار الطويل بنقل العقد: يدخل المشتري في عقدك، وقد يحتاج مالك الأرض إلى الموافقة. أما وحدة ملكية الطابق فتُباع كأى سند مسجّل، مع ضريبة نقل الملكية على المشتري (BPHTB) حتى 5%، وضريبة دخل نهائية 2.5% على البائع (القانون 34/2016؛ 1/2022).

وقيدان يضيّقان دائرة المشتريين. فوحدة ملكية الطابق التي تُباع بأقل من 2 مليار روبية لا يجوز أن تنتقل إلى مشترٍ أجنبي بملكية الطابق بحسب القرار، والمبنى الذي لا يوجد فيه اتحاد ملاك نشط قد يصعب بيعه أصلاً. ويُحسب الخروج على قيمة الإيجار المتبقي.

المصدر: ممارسة Rise Real Bali؛ القانون 34/2016؛ 1/2022؛ Pajakku و Hukumonline عن ضرائب نقل العقار؛ ATR/BPN، 1 يونيو 2026

احسب الأرقام على شقة حقيقية

تتركز إعلانات الشقق في كانجو (Canggu) وسيسيه (Seseh)، ومعها عدد آخر حول أونجاسان (Ungasan) ونوسا دوا (Nusa Dua). جرّب وحدة في حاسبة العائد، ثم تصفّح الكتالوج لمدد الإيجار وتقديرنا للعائد.

أرسل لنا قائمة الأسعار ومسودة اتفاقية المشغل، ونحسب لك الوحدة. المطوّر أو البائع هو من يدفع عمولتنا. وحساب الفلل في دليل عائد التأجير.

ماذا يعني هذا للمشتري

الشقة تكلف نحو نصف الفيلا، لكن مترها أعلى.

ملكية الطابق للأجنبي تبدأ من 2 مليار روبية، وتقريباً كل الإعلانات تُباع إيجاراً طويلاً.

02

الاستوديو المُدار يحقق 5-9% صافياً في نموذجنا. والإشغال يحرك الرقم أكثر مما يحركه نوع الوحدة.

03

يُسغّر الخروج على سنوات الإيجار المتبقية، ويُسأل عن رسوم الخدمات أولاً.

04

أسئلة شائعة

هل يستطيع الأجانب شراء شقة في بالي؟

نعم. يشتري أغلبهم بالإيجار الطويل. ويمكن للأجنبي الذي يحمل أوراق إقامة سارية أن يحوز أيضاً ملكية الطابق (HMSRS) لوحدة بسعر 2 مليار روبية أو أكثر في بالي، إن كان المبنى على أرض بحق HGB أو Hak Pakai. وتُفحص أولاً سلامة حق الأرض وسنواته المتبقية.

هل الشقة في بالي تملك حر؟

لا. التملك الحر (Hak Milik) مقصور على المواطنين الإندونيسيين. والشقة في بالي إيجار طويل أو وحدة ملكية طابق على أرض بحق HGB أو Hak Pakai، وسنوات حق الأرض المتبقية هي التي تحدد كم تحتفظ بها.

كم سعر شقة في بالي؟

وسيط الشقة في كتالوجنا 2.51 مليار روبية لنحو 43 م² (أكتوبر 2026). الاستوديو نحو 2.3 مليار والشقة بغرفة نوم نحو 2.5 مليار. واسأل عما يدخل في السعر.

أيهما أفضل للاستثمار في بالي: شقة أم فيلا؟

في نموذجنا يتداخل العائد الصافي بين الاثنين عند 5-10% تقريباً. الشقة تحتاج نحو نصف رأس المال وجهداً يومياً أقل، لكن دخلها يقوم على عقد المشغل. أما الفيلا فأعلى وتدرّ أكثر في الليلة، وتكاليف العمالة والمسبح والحديقة عليك.

هل تستحق الشقق ذات ضمان الإيجار الشراء في بالي؟

ضمان الإيجار يدفع لصاحب الوحدة نسبة ثابتة من سعر الشراء كل سنة، من سنتين إلى خمس في العقود التي نراها. والإشغال الفعلي لا يظهر إلا عند انتهائه. اسأل من يدفعه، وكم كانت الوحدة ستكلف من دونه.

من أين نعرف ذلك

أرقام الكتالوج قيم وسيطة لإعلانات منشورة في 5 أكتوبر 2026، محوّلة بسعر Bank Indonesia في 25 سبتمبر 2026. أسعار الليلة من نماذج العائد عندنا، وهي تعدّل بيانات AirROI للمنطقة بحسب نوع الوحدة. وحصة صاحب الوحدة 60% هي الإيراد مطروحاً منه 18% للإدارة و12% للاستهلاك والشغور و10% ضريبة المقيم. ورسم الخدمات 25,000 روبية توضيحي، مأخوذ من أدلة جاكارتا. وتذكر Hukumonline و detikProperti و Bisnis.com حد 2 مليار روبية في بالي للشقق. أما تقرير واحد من 2023 فذكر 3 مليار، فاعتمدنا الرقم المشترك. وتقدير 5% لشقة في دبي من دليلنا عن بالي ودي. هذا ليس استشارة قانونية أو ضريبية أو استثمارية.

- النظام الحكومي رقم 18 لعام 2021 بشأن حقوق الأرض، المواد 69-71
- قرار ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022، الحد الأدنى للأسعار للمشتريين الأجانب
- القانون رقم 20 لعام 2011 بشأن المباني السكنية متعددة الطوابق (rumah susun)، المادتان 17 و46
- Hukumonline، الحد الأدنى لأسعار الأجانب، فبراير 2023، ووضع ملكية الشقق، 11 أغسطس 2025
- Bisnis.com، الحد الأدنى لأسعار المشتريين الأجانب، 3 أغسطس 2023؛ detikProperti، تملك الأجانب للعقار، 21 ديسمبر 2024
- إرشاد ATR/BPN بشأن حقوق أرض الشقق، نقلته iNews وRCTI، 1 يونيو 2026
- AirROI، صفحة سوق بالي، 12 شهراً حتى 12 سبتمبر 2026
- Ortax، دخل غير المقيمين من تأجير الفلل، 19 يونيو 2026؛ Bukitvista، دليل ضريبة التأجير، تحديث مارس 2026
- OCBC Indonesia، رسوم الخدمات وصندوق الاحتياطي، 15 يناير 2025؛ detikProperti، 20 سبتمبر 2023؛ Mamikos
- Pajakku و Hukumonline، ضرائب البائع والمشتري على نقل العقار؛ PP 34/2016، القانون 1/2022
- Alpha Partner Bali، تكاليف تشغيل الفيلا، مايو 2026
- كتالوج Rise Real Bali ونماذج العائد، أكتوبر 2026؛ مراجعاتنا لاتفاقيات المشغلين، 2023-2026

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 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 محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسي. 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-apartment-investment