

تقرير · الأراضي

أسعار الأراضي في بالي حسب المنطقة: الس للآر وإيجار الإيجار الطويل واتجاه السوق

24 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

آر واحد (100 م²) من الأرض في وسط كانجو يكلف نحو عشرة أضعاف الآر نفسه في تابانان. وتقريران عن سوق المصادر ولماذا.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-land-prices>

باختصار

الأرض بالتملك الحر في وسط كانجو تُعرض بين 1.2 و2.5 مليار روبية للآر، وفي أولواتو بين 0.5 و1.5 مليار روبية، وفي أوبود بين 0.4 و1.2 مليار روبية (Magnum Estate، مايو 2026). إيجار الآر في كانجو يكلف 25-45 مليون روبية سنوياً. ارتفعت الأسعار بنحو 15-30% خلال 2024-2026.

15-20%	25-45 مليون روبية	1.2-2.5 مليار روبية
نمو سعر الأرض	إيجار الآر سنوياً في كانجو وبيريرينان	سعر الآر بالتملك الحر في وسط كانجو، أسعار الطلب، 2026

في هذا التقرير

01	سعر الآر بالتملك الحر، منطقة تلو أخرى
02	داخل المنطقة الواحدة الفارق واسع أيضاً
03	أين تختلف الأرقام المنشورة
04	كم تكلف أرض الإيجار الطويل
05	علاوة التملك الحر ليست رقماً ثابتاً
06	كيف تحركت أسعار الأرض
07	ما الذي يحد من العرض الجديد
08	ما المتوقع لاحقاً
09	الخطوة التالية
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين نعرف ذلك

09 / 01

سعر الآر بالتملك الحر، منطقة تلو أخرى

تُسعر أرض بالي بوحدة الآر، أي 100 م². وكل رقم منشور تقريباً هو سعر طلب لا صفقة مسجلة. تدّكر هذا في كل قمة السوق سيمينياك وأومالاس (Umalas)، بين 1.5 و3 مليار روبية للآر فأكثر. تليها كانجو (Canggu) المركز وتضع مراجعة إندونيسية لشركة Brighton كانجو وبيريرينان (Pererenan) بين 1.5 و2.5 مليار روبية. شبه ج (Uluwatu) تتراوح بين 0.5 و1.5 مليار روبية، حسب الإطلالة أساساً.

في الداخل وغرباً، تنخفض الأرقام بسرعة. الطرق الرئيسية في دنباسار (Denpasar) تُعرض بين 500 و900 مل تحت 400 مليون روبية. تابانان وسيسيه وكيماجي والشمال غالباً تحت 300 مليون روبية.

المنطقة	للتر	للمتر المربع
سيمينياك، أومالاس	1.5-3.0 مليار روبية+	15-30 مليون رو
كانجو، المركز	1.2-2.5 مليار روبية	12-25 مليون رو
أولواتو وبوكيت	0.5-1.5 مليار روبية	5-15 مليون روبية
أوبود	0.4-1.2 مليار روبية	4-12 مليون روبية
دنباسار، الطرق الرئيسية	0.5-0.9 مليار روبية	5-9 مليون روبية
تابانان، سيسيه، الشمال	أقل من 0.3 مليار روبية	أقل من 3 مليون

المصدر: Magnum Estate، أسعار عقارات بالي 2026، 26 مايو و3 يونيو 2026؛ Brighton، أسعار الأرض 2026. أسعار طلب، لا صفقات مسجلة.

09 / 02

داخل المنطقة الواحدة الفارق واسع أيضاً

متوسط أي منطقة يخفي أكثر مما يُظهر. في أوبود، الأرض في المركز تُعرض بين 1.5 و2.5 مليار روبية للتر. بيجينج و900 مليون روبية، وتامباكسيرينج وتيفالالانج بين 250 و500 مليون روبية. فارق يصل إلى عشرة أضعاف داخل

منصات الإعلانات تُظهر الشيء نفسه شارباً بشارع. في سبتمبر 2026، تراوحت قطع أرض كانجو على منصة 99 و19 مليون روبية للمتر المربع. الطرف الرخيص على الأزقة الضيقة وحواف المزارع، والطرف الأعلى على مسافة

المصدر: Indo-Terra، مراجعة عشر سنوات لسوق أرض بالي، 14 يناير 2026؛ co.99، إعلانات أرض كانجو،

09 / 03

أين تختلف الأرقام المنشورة

أغلب تقارير السوق تتجاهل هذا الجزء. خذ أولواتو مثلاً: مراجعة لعام 2026 تعطي 5-8 مليون روبية للمتر المربع نحو 14 مليون روبية. في أوبود ينعكس الفارق: 4-13 مليون روبية للمتر المربع في تقرير، و2-4 مليون روبية في آ

السبب هو العيّنة. تقرير يحصي قطع المطّورين في الجيوب المميزة، وآخر يحصي كل قطعة على منصات الإعلانات الاثنین. لتقييم قطعة حقيقية، اجمع من ثلاث إلى خمس قطع قريبة بنفس إمكانية الوصول للطريق والتصنيف واسع الانتشار بالكامل: كان سعره للتر لا يطابق رقمه للمتر المربع في الجدول نفسه.

المنطقة	المراجعة أ	السعر للمتر المربع	المراجعة ب
أولواتو	5.2-8.3 مليون روبية		نحو 14.0 مليون روبية
أوبود	4.4-13.3 مليون روبية		2.1-4.2 مليون روبية
كانجو	9.4-14.6 مليون روبية		نحو 14.0 مليون روبية

المصدر: Coco Development Group، 26 مايو 2026؛ OwnPropertyAbroad، 9 مايو 2026؛ ate 2026؛ محوِّلة إلى الروبية بسعر الصرف المعتمد في الموقع

09 / 04

كم تكلف أرض الإيجار الطويل

أغلب السوق لا يبيع أرضاً أصلاً. أحصت Propertia أن 81.8% من إعلانات بالي بالإيجار الطويل في مارس 2026 يمكن للأجنبي حيازة التملك الحر (Hak Milik)، فإيجار الأرض هو المنتج نفسه.

إيجار الأرض في كانجو وبيريرينان يبلغ 25-45 مليون روبية للتر سنوياً (Brighton، فبراير 2026)، وبعض قطع بـ60 مليون روبية. خمسة آرات بعقد 25 سنة تصل بذلك إلى نحو 3-5.6 مليار روبية مقدّماً. وموزّعة على كامل الطويل في كانجو 6-11 مليون روبية للمتر المربع، مقابل 3-5 مليون روبية في أوبود (2026، Balitecture).

27 سنة	4%	0-82%
الوسيط للمدة المتبقية من عقود الإيجار على الأقل المعروضة	القلل المعروضة بأقل من 15 سنة متبقية	علاوة التملك الحر فوق الإيجار الطويل، حسب المنطقة

المصدر: Propertia، تحليل 16,316 إعلاناً، بيانات مارس 2026؛ Brighton، 7 فبراير 2026؛ إعلانات co.99 أسعار الأرض لدى Balitecture، 2026

علاوة التملك الحر ليست رقماً ثابتاً

ستجد حاسبات تطبق خصماً واحداً على كل إيجار طويل. السوق لا يعمل هكذا. وجدت Propertia أن علاوة المكملة تتراوح من صفر في نوسا دوا و10% في جيمباران إلى 76% في أولواتو، وحتى 82% في القرى المجاورة المدة المتبقية تشكّل السعر أكثر من أي معامل ثابت. وسيط الفيلا المعروضة بالإيجار الطويل كان 27 سنة متبنة سنة، و4% فقط بأقل من 15 سنة. تحت نحو 20 سنة تنخفض الأسعار أسرع ويصعب بيع الفيلا لاحقاً. دليلنا الحر يشرح الحساب على سعر حقيقي.

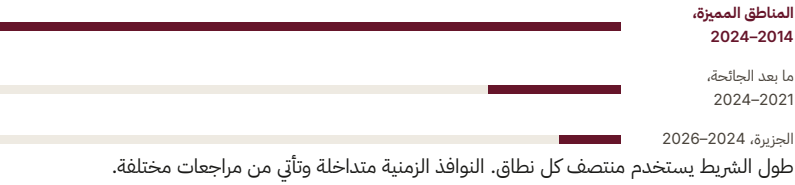
المصدر: Propertia، بيانات مارس 2026

كيف تحركت أسعار الأرض

خلال السنتين الماضيتين ارتفعت أرض بالي بنحو 15-30%، وأضافت الأسواق الجزئية القوية 7-15% سنوياً (Estate، يونيو 2026). ومدّ النافذة الزمنية يجعل الصورة أكثر حدة: ارتفعت المناطق المميزة 200-400% ذلك قفزة ما بعد الجائحة بنحو 51% في 2021-2024 (Indo-Terra).

اتجه النمو نحو الخارج. بلغ الساحل الجنوبي سقفاً فوق 2 مليار روبية للآر، واتجه المشترون إلى أوبود وتابانان وأوبود الخارجية 15-20% سنوياً في 2022-2025، مقابل 5-8% في 2016-2019. الوتيرة الأخيرة في المركز أد كانجو على co.99 نحو 3% في الأشهر الستة حتى سبتمبر 2026.

نمو سعر الأرض، ثلاث نوافذ زمنية



المصدر: Magnum Estate، 3 يونيو 2026؛ Indo-Terra، 14 يناير 2026؛ co.99، سبتمبر 2026

ما الذي يحد من العرض الجديد

قاعدتان تشكّلان العرض، وكلتاها إدارية. الأولى وقف مؤقت لتصاريح الإقامة السياحية الجديدة، يعمل عبر توثيقاً. تربطه إحدى المراجعات التنظيمية بستة أقاليم: تابانان وجمبرانا وبوليلينج وبانجلي وكرانجاسيم وكونونج ودينباسار خارج القائمة. روايات منشورة أخرى ترسم الحدود بشكل مختلف. المشاريع المرخصة قبل بدء الوقف بالفعل مستثناة، وحقوق الملكية نفسها لا تتأثر.

الثانية التصنيف العمراني. وجدت Propertia أن 9.3% من إعلانات بادونج على أرض زراعية أو محمية، وترتفع القرى المحيطة بها، مقابل 0.6% في سيمينياك. ومنذ فبراير 2026، تحدّ لائحة إقليمية (Perda 4/2026) المنتجة إلى قلل. لذا جزء من العرض الرخيص في بوكيت أرض لا يمكن قانونياً بناء إيجار عليها. دليلنا المخطط قطعة أرض.

المصدر: Bali Property Rules، مراجعة الوقف المؤقت، 12 فبراير 2026؛ Propertia، بيانات مارس 2026 Perda 4/2026

ما المتوقع لاحقاً

التوقعات مختلفة، ومن يضعها غالباً لديه ما يبيعه. سيناريو حذر لعام 2027 يضع +3-7% في الممرات المميزة المبالغ في تسعيرها كسيناريو أساسي، و+8-12% كسقف أعلى، و-3-5% كسقف أدنى (investlandbali). 18% سنوياً في كانجو وبراوا وبيريينان وممر أولواتو (Magnum Estate). لا مصدر يتوقع سعر الآر لعام 2027

رقم يستحق التذكر: 38% من العرض المعروض لا يزال قيد الإنشاء، و68% من الشقق. ستصل هذه المخزونات المقبلين. إذا كنت تشتري أرضاً لتبني عليها، شغل ميزانية البناءجنباً إلى جنب مع سعر الأرض قبل أن تلتزم.

المصدر: investlandbali، 1 يوليو 2025؛ Magnum Estate، 3 يونيو 2026

الخطوة التالية

لترى ما تتحول إليه الأرض، قارنها بالفلل الجاهزة في ديلنا كم تكلف الفيلا، مقسماً حسب المنطقة. الكتالوج يع
التي نبيعها. وجدت قطعة أرض أو فيلا تعجبك؟ قبل أن تدفع الحجز، نتحقق من تصنيفها العمراني وسند ملكية

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 كل رقم منشور هو سعر طلب. توقع أن تغلق الصفقة أقل بنسبة 5-15%.
- 02 سعر أي قطعة أرض بمقارنتها بثلاث إلى خمس قطع مشابهة في حيّها، لا بمتوسط المنطقة.
- 03 علاوة التملك الحر تتراوح من 0% إلى 82% حسب المنطقة. لا يوجد خصم واحد ينطبق على الجميع.
- 04 أكثر من ربع القطع المعروضة حول أولواتو تقع في مناطق مقيّدة.

أسئلة شائعة

كم يكلف الآر من الأرض في كانجو؟

الأرض بالتملك الحر في وسط كانجو تُعرض بين 1.2 و2.5 مليار روبية للآر، أي 100 م² (Magnum Estate). ما
(2026). إيجار الآر يكلف 25-45 مليون روبية سنوياً. كلاهما سعر طلب، والصفقة النهائية تغلق عادة أقل بنسبة
5-15%.

هل يمكن للأجنبي شراء أرض في بالي؟

ليس بالتملك الحر (Hak Milik)، وهو مقصور على المواطنين الإندونيسيين. الأجنبي يستأجر الأرض طويل الأده
أو يحوز حق انتفاع (Hak Pakai) كمقيم، أو يشتري عبر شركة أجنبية (PT PMA). لهذا السبب 81.8% من
إعلانات بالي بالإيجار الطويل (Propertia، مارس 2026).

بكم يكون الإيجار الطويل أرخص من التملك الحر في بالي؟

يعتمد على المنطقة. على الفلل المكتملة تراوحت علاوة التملك الحر من صفر في نوسا دوا و10% في جيمباران
76% في أولواتو (Propertia، مارس 2026). لا يوجد معامل واحد يشمل الجزيرة كلها.

هل ما زالت أسعار الأرض في بالي ترتفع؟

ارتفعت الأرض بنحو 15-30% خلال 2024-2026، وانتقل النمو إلى أوبود وتابانان وسيسيه وبوكيت.
لعام 2027، تتراوح السيناريوهات المنشورة بين -3-5% و+8-12%، مع +3-7% كسيناريو أساسي في
الممرات المميزة.

لماذا تختلف تقارير أسعار الأرض للمنطقة نفسها بهذا القدر؟

لأنها تعتمد عيّناً مختلفة. تقرير يحصي قطع المطوّرين في الجيوب المميزة، وآخر كل قطعة على المنصات. في
أولواتو يعطي هذا 5-8 مليون روبية للمتر المربع في مراجعة، ونحو 14 مليون روبية في أخرى.

من أين نعرف ذلك

أسعار الآر من خمس مراجعات مستقلة نُشرت بين فبراير ويونيو 2026، منها مصدران إندونيسيان يذكّران السعر
الروبية بسعر الصرف المعتمد في هذا الموقع. الاختلافات بين المراجعات معروضة جنباً إلى جنب لا كمتوسط؛ و
داخلياً. حصة الإيجار الطويل وعلاوة التملك الحر والمدة المتبقية وإحصاءات التصنيف العمراني من دراسة إعلانية
2026. النطاقات على مستوى الشارع والتغيّر خلال ستة أشهر من إعلانات co.99 المرصودة في سبتمبر 2026
تنظيمية من فبراير 2026، والروايات المنشورة لنطاقه تختلف. التوقعات سيناريوهات من جهات لها مصلحة،

- Magnum Estate، أسعار عقارات بالي 2026، 26 مايو و3 يونيو 2026
- Brighton، أسعار الأرض للآر في بالي 2026، 7 فبراير 2026
- Indo-Terra، مراجعة عشر سنوات لسوق أرض بالي، 14 يناير 2026
- Propertia، تحليل 16,316 إعلاناً في بالي، بيانات مارس 2026
- co.99 إندونيسيا، إعلانات أرض كانجو، سبتمبر 2026
- OwnPropertyAbroad، 26 مايو 2026؛ 9 مايو 2026
- Balitecture، أسعار الأرض في بالي، 2026
- Bali Property Rules، مراجعة الوقف المؤقت، 12 فبراير 2026
- investandbali، سيناريوهات السوق، 1 يوليو 2025

بقلم Rise Real Bali, Dmitrii Rogov.

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 تـ جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكـل الملكية والعمـء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](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/bali-land-prices](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-land-prices)