

أبحاث RISE REAL BALI · مدد الإيجار

الإيجار الطويل في بالي بالأرقام: كم تمتد العقود، وكم تكلّف سنة الملكية

9 أكتوبر 2026 · 6 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

الوسيط لمدة الإيجار الطويل (leasehold) في مشاريع بالي الجديدة 29 سنة. و82% من المشاريع تعرض 30 سنة أو أقل. من بين 64 مشروعًا تفصّل شروط التجديد، 9 فقط تثبّت سعر التجديد اليوم. نحسب هنا الكلفة الفعلية لسنة الملكية في كل منطقة.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/bali-leasehold-terms-data/

باختصار

يبلغ الوسيط لمدة الإيجار الطويل (leasehold) في مشاريع بالي الجديدة 29 سنة. الرقم مبني على 254 مشروعًا في قاعدة بيانات Rise Real Bali حتى 9 أكتوبر 2026. تعرض 82% من المشاريع 30 سنة أو أقل، و7% فقط تعرض 50 سنة أو أكثر. يجري التجديد عادةً بسعر السوق في حينه، و9 مشاريع فقط من 64 تثبّته مسبقًا. الوسيط لكلفة سنة الملكية 99.1 مليون روبية في أولواتو (Uluwatu)، و221 مليون روبية في بيريرينان (Pererenan).

29 سنة
الوسيط لمدة الإيجار الطويل، العقارات الجديدة

82%
من المشاريع بمدة 30 سنة أو أقل

9 من 64
مشاريع تثبّت سعر التجديد اليوم

99.1 مليون روبية
الوسيط لكلفة سنة الإيجار في أولواتو، الأدنى

في هذا التقرير

01 كم تبلغ مدة الإيجار الطويل المعتادة في بالي؟
02 كيف يُجدَّد الإيجار الطويل في بالي، وبأي سعر؟
03 كم تبلغ مدة التمديد؟
04 كم تكلّف سنة الملكية في كل منطقة؟
05 كيف تؤثر المدة في العائد وإعادة البيع؟
06 هل يستطيع الأجنبي التملك الحر في بالي؟
07 ماذا يعني هذا للمشتري
08 أسئلة شائعة

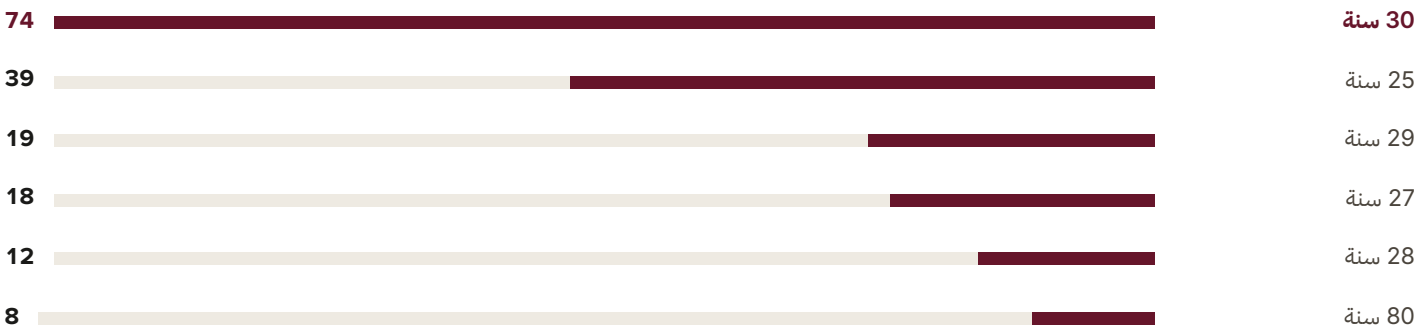
01 / 06

كم تبلغ مدة الإيجار الطويل المعتادة في بالي؟

الملكية الكاملة للأرض (Hak Milik) مخصصة للمواطنين الإندونيسيين. لذلك يشتري معظم الأجانب حق إيجار طويل، أي حق الانتفاع بالعقار طوال المدة المذكورة في العقد. اقرأ: هل يستطيع الأجانب شراء عقار في بالي.

المدة مذكورة لـ254 مشروعًا في قاعدة بياناتنا. الوسيط 29 سنة، و82% تعرض 30 سنة أو أقل، و7% تعرض 50 سنة أو أكثر. والمدة الأكثر شيوعًا هي 30 سنة بالضبط.

مدد الإيجار الطويل الأكثر شيوعًا، عدد المشاريع



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

02 / 06

كيف يُجدَّد الإيجار الطويل في بالي، وبأي سعر؟

تكاد كل العقود تتضمن بند تجديد. المهم هو شروطه، وقد فصّلها 64 مشروعًا.

في 55 من 64 مشروعًا يكون التجديد بسعر السوق وقت التجديد. أي أنك بعد 25–30 سنة تدفع ما يطلبه السوق حينها. 9 مشاريع فقط تثبّت السعر اليوم: 6 بسعر محدد، و3 بتجديد مدفوع مسبقًا. اقرأ عن تمديد الإيجار الطويل في بالي.

شروط تجديد الإيجار الطويل في مشاريع بالي الجديدة

شرط التجديد	المشاريع
مضمون، بسعر السوق عند التجديد	36
حق الأولوية، بسعر السوق	19
سعر ثابت معروف اليوم	6
التجديد مدفوع مسبقًا	3

«30 سنة مع التمديد» و«60 سنة» أمران مختلفان. إذا كان التجديد بسعر السوق فأنت تشتري 30 سنة. التمديد خيار، وليس جزءًا من الصفقة.

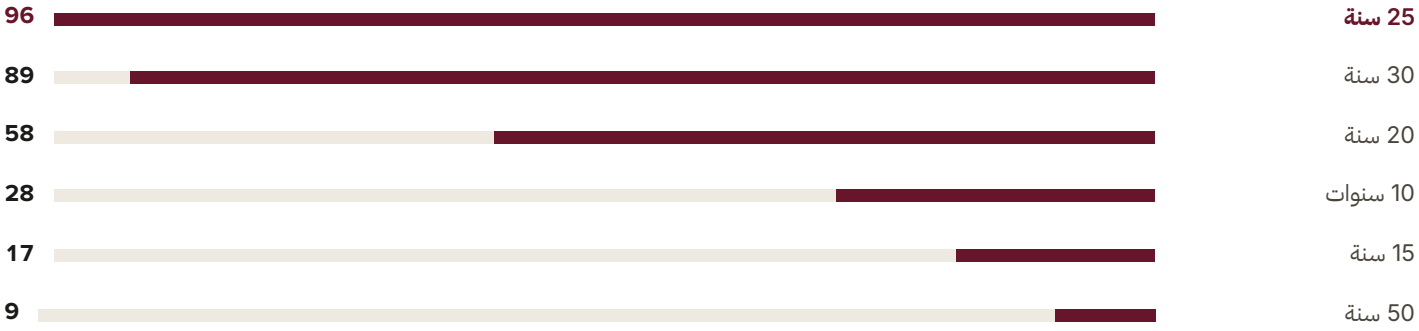
المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali، 64 مشروعًا بشروط تجديد مفصّلة

03 / 06

كم تبلغ مدة التمديد؟

مدة التمديد مذكورة لـ353 مشروعًا. الأكثر شيوعًا 25 أو 30 أو 20 سنة، وتظهر مدة 50 سنة في 9 مشاريع.

مدة تمديد الإيجار الطويل، عدد المشاريع



المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali، 353 مشروعًا

04 / 06

كم تكلّف سنة الملكية في كل منطقة؟

الشروط تختلف، لذا فمقارنة الأسعار المعلنة مضللة. نقسم السعر على مدة الإيجار لنحصل على كلفة سنة ملكية واحدة.

المتر المربع الرخيص لا يعني سنة رخيصة. في أومالاس (Umalas) أدنى سعر للمتر بين المناطق الكبيرة، لكن كلفة السنة فيها من الأعلى. مثال: فيلا بإيجار 30 سنة بسعر 5.31 مليار روبية تكلّف 177 مليون روبية سنويًا. وفيلا بإيجار 60 سنة بسعر 7.08 مليار روبية تكلّف نحو 118 مليون روبية. الثانية تبدو أغلى، لكنها أرخص بالثلث.

الوسيط لكلفة سنة الإيجار الطويل حسب المنطقة في بالي

المنطقة	الوسيط للمدة، بالسنوات	كلفة سنة الإيجار، الوسيط	مشاريع بمدة مذكورة
Uluwatu	28	99.1 مليون روبية	45
Nusa Dua	30	105 مليون روبية	13
Ungasan	30	110 مليون روبية	21
Sanur	30	121 مليون روبية	10
Ubud	29	139 مليون روبية	37
Canggu	28	141 مليون روبية	47
Seseh	27	147 مليون روبية	9
Umalas	29.5	213 مليون روبية	12
Pererenan	26.5	221 مليون روبية	12

المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali: سعر الوحدة مقسومًا على مدة الإيجار؛ المناطق التي فيها 9 مشاريع أو أكثر

05 / 06

كيف تؤثر المدة في العائد وإعادة البيع؟

المدة المتبقية تقصر كل عام، ومعها تنخفض قيمة إعادة البيع. في نموذج العائد لدينا نخصم حصة متساوية من السعر عن كل سنة إيجار. بهذا تصبح عقود 24 سنة و60 سنة قابلة للمقارنة. فيلا بسعر 3.36 مليار روبية تحقق صافيًا 298 مليون روبية سنويًا، أي عائد 8.9%. مع إيجار 30 سنة تستهلك كل سنة 112 مليون روبية من السعر، فيبقى 186 مليون روبية، أي 5.5%.

06 / 06

هل يستطيع الأجنبي التملك الحر في بالي؟

نعم، عبر شركته الإندونيسية الخاصة PT PMA، التي يمكنها حيازة حق Hak Guna Bangunan: 30 سنة، تُمدد 20 سنة، ثم تُجدد 30 سنة. تحتاج الشركة إلى نشاط تجاري فعلي ومحاسبة وتقارير، وكلها تكلّف مالًا كل عام. اقرأ عن شركة PT PMA لتملك العقار والإيجار الطويل مقابل التملك الحر.

في قاعدة بياناتنا التملك الحر مذكور لـ24 نوعًا من أصل 816 نوعًا من الوحدات معبأة الحقل، أي نحو 3%. سوق العقارات الجديدة للأجانب هو سوق إيجار طويل.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 خطّط على 25–30 سنة، لا على «60 سنة مع التمديد».

02 اقرأ بند التجديد: 55 من 64 مشروعًا تجدد بسعر السوق المستقبلي.

03 قارن العقارات بكلفة سنة الإيجار، لا بالسعر المعلن.

04 المتر المربع الرخيص لا يعني سنة رخيصة.

05 التملك الحر عبر PT PMA طريق منفصل له مصاريف تشغيل خاصة.

أسئلة شائعة

كم تبلغ مدة الإيجار الطويل في بالي؟

الوسيط في 254 مشروعًا جديدًا ضمن قاعدة بيانات Rise Real Bali هو 29 سنة. 82% تعرض 30 سنة أو أقل، و7% تعرض 50 سنة أو أكثر.

هل يمكن تمديد الإيجار الطويل في بالي؟

غالبًا نعم. لكن في 55 من 64 مشروعًا بشروط مفصّلة يكون التمديد بسعر السوق وقتها. 6 مشاريع تثبّت السعر اليوم، و3 دُفع فيها مسبقًا.

كم تبلغ مدة تمديد الإيجار الطويل في بالي؟

الأكثر شيوعًا 25 أو 30 أو 20 سنة، في 353 مشروعًا بتمديد مذكور. ومدة 50 سنة في 9 مشاريع.

كم تكلّف سنة ملكية العقار في بالي؟

الوسيط لكلفة سنة الإيجار بين 99.1 مليون روبية في أولواتو و221 مليون روبية في بيريرينان. الحساب: سعر الوحدة مقسومًا على مدة الإيجار.

أيهما أوفر: إيجار 30 سنة أم 60 سنة؟

قارن كلفة السنة. فيلا بإيجار 30 سنة بسعر 5.31 مليار روبية تكلّف 177 مليون روبية سنويًا. وفيلا بإيجار 60 سنة بسعر 7.08 مليار روبية تكلّف نحو 118 مليون روبية.

هل يستطيع الأجانب التملك الحر في بالي؟

حق Hak Milik للمواطنين الإندونيسيين فقط. يمكن للأجنبي حيازة العقار عبر شركته PT PMA بحق Hak Guna Bangunan (30 + 20 + 30 سنة).

من أين نعرف ذلك

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026. مدة الإيجار: 254 مشروعًا بأسعار وحدات. شروط التجديد: 64 مشروعًا. مدة التمديد: 353 مشروعًا. شكل الملكية: 816 نوعًا من الوحدات. كلفة سنة الإيجار = أدنى سعر للوحدة مقسومًا على مدة الإيجار، والوسيط لكل منطقة، للمناطق التي فيها 9 مشاريع أو أكثر.

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

— منهجية العائد لدى Rise Real Bali، الإصدار 1.1

— القانون الزراعي الأساسي في إندونيسيا (UUPA 1960)، المادتان 21 و26

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-leasehold-terms-data/