



العائد · الإيجار الطويل

الإيجار الطويل في بالي استثماراً: عقود سنوية وشهرية

8 أكتوبر 2026 · 10 دقيقة قراءة · العائد

الإيجار الطويل يتنازل عن بعض العائد مقابل الثبات: مستأجر واحد، ودفعة واحدة في السنة، وتبديل نادر. حسبناه على فيلا في كانجو وقارنناه بالحجز الليلي.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-long-term-rental-investment>

باختصار

تحقق فيلا بالي المؤجرة بعقود سنوية نحو 8% إجمالياً و5-6.5% صافياً في نموذجنا. يدفع المالك ضريبة نهائية 10% من الإيجار الإجمالي، أو 20% إن كان غير مقيم، ويتحمل المستأجر المرافق. قد يتفوق التأجير باليلة عليها، لكنه يحمل شغوراً أكثر وعملاً أكثر.

36.0 مليون روبية	22%-	20% / 10%	6.4%-5.2
وسيط الإيجار المطلوب شهرياً لفيللا بغرفتي نوم في كانجو، شهراً بشهر (عينتنا، سبتمبر 2026)	وسيط الخفض في الإيجار المطلوب عند توقيع سنة كاملة (العينة نفسها)	الضريبة النهائية على الإيجار الإجمالي للمالك المقيم وغير المقيم	العائد الصافي للمالك المقيم في مثالنا بقيمة 4 مليار روبية

في هذا التقرير

01	هل الإيجار الطويل في بالي استثمار جيد؟
02	كم يحقق إيجار فيلا في بالي بعقد سنوي؟
03	كم يحتفظ المؤجر من عقد سنوي؟
04	الإيجار الطويل أم القصير: أيهما يدفع أكثر؟
05	ما الضريبة التي يدفعها المؤجر على الإيجار الطويل في بالي؟
06	ماذا يجب أن يقول عقد إيجار الفيلا في بالي؟
07	من يستأجر طويلاً في بالي، وأين يدفع أكثر؟
08	ماذا يعني هذا للمشتري
09	أسئلة شائعة
10	من أين نعرف ذلك

هل الإيجار الطويل في بالي استثمار جيد؟

هو استثمار ثابت لا مرتفع. على فيلا في كانجو بقيمة 4,000,000,000 روبية تُؤجّر سنة بعد سنة، نحسب نحو 8% إجمالياً و-5-6.5% صافياً للمقيم ضريبياً. والمستأجر الذي يوقع لاثني عشر شهراً يدفع السنة مقدماً عادة، فنادرًا ما تبقى الفيلا فارغة.

تتفاوت الأرقام المنشورة بين الأعلى والأدنى. قدّر Global Property Guide متوسط العائد الإجمالي على فلل بالي بـ4.24% في الربع الثالث من 2026، باستخدام إيجارات الطلب وأسعار الإعلان. وتذكر Bali Villa Realty، وهي وكالة، عائداً صافياً -7-11% على الإيجارات الشهرية في أغسطس 2026. ونموذجنا بين الرقمين. الفجوة سببها أي الفلل تُحسب في المتوسط وأي التكاليف تدخل.

المصادر الثلاثة كلها تستخدم أسعار الطلب، لا عقوداً موقعة.

المصدر: Global Property Guide، العوائد الإجمالية للإيجار في إندونيسيا، الربع الثالث 2026، محدّث أغسطس 2026 (بيانات إعلانات Lamudi)؛ Bali Villa Realty، عائد الإيجار في بالي 2026، 25 أغسطس 2026؛ نموذج Rise Real Bali

كم يحقق إيجار فيلا في بالي بعقد سنوي؟

شهراً بشهر، يبلغ وسيط الإيجار المطلوب لغرفتي نوم 36.0 مليون روبية في كانجو، و37.2 مليون روبية في بيريرينان (Pererenan). أخذناها من 480 إعلاناً جمعناها في 7 سبتمبر 2026. وخفّض التوقيع لسنة كاملة الإيجار المطلوب بوسيط 22%. في كانجو يعني هذا نحو 28 مليون روبية شهرياً، أي 337 مليون روبية على السنة.

تعطي مصادر أخرى نطاقات أوسع. تضع منصة الإيجار Inivie عقود الاثني عشر شهراً على مستوى الجزيرة بين 15 و35 مليون روبية شهرياً، وتتصدر كانجو وسيمينياك (Seminyak). ويضع الجدول إيجاراتها الشهرية بجانب العوائد الصافية التي تنشرها إحدى الوكالات.

وتضع مراجعات القطاع خصم عقد السنة أقل، عند 10-17% (Knowmads Bali و Propertia، 2026). احسب فيلتك بين 10 و22% واطلب عرضاً حقيقياً.

الإيجار الشهري لفيللا قياسية بمسبح من غرفتي نوم إلى ثلاث، والعائد الصافي للإيجار الطويل الذي تزعمه الوكالة

المنطقة	الإيجار الشهري	العائد الصافي للإيجار الطويل بحسب الوكالة
كانجو	20-40 مليون روبية	9-11% (كانجو وبراوا)
سيمينياك	20-34 مليون روبية	8-10%
أولواتو	17-33 مليون روبية	8-10% (مع بينجين)
أوبود	25-40 مليون روبية	7-9%
سانور	15-30 مليون روبية	6-9%

المصدر: مسحنا لشهر سبتمبر 2026 لـ 480 إعلان إيجار طويل بأسعار الطلب، لا عقود موقعة؛ Inivie، إيجار الفلل الشهري في بالي، 25 سبتمبر 2026؛ Bali Villa Realty، عائد الإيجار في بالي 2026، 25 أغسطس 2026؛ Knowmads و Propertia، 2026، Bali

كم يحتفظ المؤجر من عقد سنوي؟

على فيلا بقيمة 4 مليار روبية تُؤجّر بـ 28 مليون روبية شهرياً، يحتفظ المالك المقيم بنحو 231 مليون روبية في السنة. أي عائد صافي 5.8%، بافتراض شهر شاغر واحد بين المستأجرين. والإيجار الإجمالي 308 ملايين روبية، أي 7.7%.

طرحنا ثلاث تكاليف. الضريبة النهائية على الدخل 10% من الإيجار الإجمالي. وصيانة المسبح والحديقة نحو 1.5 مليون روبية شهرياً، وهذا تقديرنا. وتضيف الإصلاحات والتبديل وضريبة العقار 28 مليون روبية في السنة. يدفع المستأجر الكهرباء والماء والإنترنت، فتبقى تكاليف التشغيل أخف كثيراً مما في فيلا الإيجار الليلي.

ويدفع المالك غير المقيم 20% بدل 10%، فينخفض العائد الصافي بنحو 0.8 نقطة.

فيلا في كانجو بقيمة 4 مليار روبية بإيجار 28 مليون روبية شهرياً بعقد سنوي، توضيح منا

الأشهر الشاغرة	الإيجار الإجمالي	العائد الإجمالي	صافي المالك، مقيم	العائد الصافي، مقيم	العائد الصافي، غير مقيم
0	336 مليون روبية	8.4%	256 مليون روبية	6.4%	5.6%
1	308 ملايين روبية	7.7%	231 مليون روبية	5.8%	5.0%
2	280 مليون روبية	7.0%	206 ملايين روبية	5.2%	4.5%

إيجار 28 مليون روبية هو وسيط السعر المطلوب في كانجو بعد خصم السنة، وليس عرضاً لأي فيلا. استبدل به عرضاً حقيقياً قبل أن تثق بالنتيجة.

المصدر: حساب Rise Real Bali بمدخلات توضيحية؛ دليل تكاليف التشغيل لدينا، 2026

الإيجار الطويل أم القصير: أيهما يدفع أكثر؟

الإيجار الليلي يدفع أكثر في السنة الجيدة، ويطلب عملاً أكثر بكثير. نموذجنا للإيجار القصير على فيلا كانجو نفسها بقيمة 4 مليار روبية، بإشغال 60%، يعطي صافياً 8.2% للمقيم ضريبياً. أما العقد السنوي فيعطي 5-6.5%. وهذا الفارق من نقطتين إلى ثلاث يشترى ضيوفاً أقل ونظافة أقل ودخلاً يمكن توقعه.

الإشغال يحسم الأمر. عند 50% ينخفض النموذج الليلي إلى 6.8%، قريباً من العقد الطويل. وقاس AirROI إشغالاً 36.2% في إعلانات كانجو خلال الاثني عشر شهراً حتى يوليو 2026. وفي ممارستنا تحافظ الفيلا الجيدة الإدارة على 60-75%، لكن الفيلا الجديدة تحتاج من ستة إلى تسعة أشهر لتبلغ ذلك. المستأجر السنوي يسد هذه الفجوة.

يضع مثال محسوب لإحدى الوكالات الصيغتين على بعد 0.1 نقطة من بعضهما، عند نحو 8.8-8.9% صافياً (Bali Villa Realty، أغسطس 2026). ونموذجنا يُظهر فجوة أوسع. الحساب الليلي الكامل في دليل عائد تأجير الفلل، ويبيّن Airbnb مقابل الحجوزات المباشرة ما تأخذه رسوم المنصات.

والتأجير الليلي يحتاج أيضاً رخصة سياحية يغطيها دليل الرخصة. وحملة الحذف التي بدأتها الوزارة في 1 أغسطس 2026 تستهدف الإقامة المعروضة على منصات الحجز. وعقد السنة لأسرة واحدة لا يُعرض هناك، لكن تأكد من خطتك مع محام.

المصدر: نموذج العائد لدى Rise Real Bali؛ AirROI، كانجو، اثنا عشر شهراً حتى يوليو 2026؛ Bali Villa Realty، 25 أغسطس 2026؛ وزارة السياحة الإندونيسية، Permenpar 6/2025

ما الضريبة التي يدفعها المؤجر على الإيجار الطويل في بالي؟

يدفع المالك المقيم ضريبياً ضريبة نهائية ثابتة 10% من الإيجار الإجمالي (اللائحة الحكومية 34/2017)، ويدفع غير المقيم 20% بموجب المادة 26 من قانون ضريبة الدخل. لا تسمح النسبتان بأي خصم. وتدخل الصيانة والحراسة ورسوم الخدمات في الإجمالي ولو فوترها العقد في سطر مستقل.

المستأجر الشركة يستقطع الضريبة ويحوّلها نيابة عنك. أما المستأجر الفرد فلا، فتدفعها بنفسك. الدفع قبل اليوم 15 من الشهر التالي للإيجار، والإقرار قبل اليوم 20 عبر e-Bupot في Coretax. وقالت مصلحة الضرائب في أغسطس 2026 إنها ليست ضريبة جديدة في 2027.

الإقامة الضريبية تحدد النسبة. تُعدّ مقيماً بعد أن تقضي أكثر من 183 يوماً هنا في أي مدة 12 شهراً، كما يشرح دليل الإقامة الضريبية. وتترك الاتفاقيات الضريبية عادة إيجار العقار للبلد الذي يقع فيه العقار، فلا تخفض النسبة. على إيجار 336 مليون روبية، تبلغ الضريبة 33.6 مليون روبية مقابل 67.2 مليون روبية. وتجد الإيجار الليلي والضريبة المحلية في دليل ضريبة الإيجار.

المصدر: اللائحة الحكومية 34/2017 وقانون ضريبة الدخل 7/1983 (المادة 26(1)(ج))؛ Ortax، الضريبة النهائية على الأراضي والمباني المؤجرة؛ DDTC، توضيح مديرية الضرائب، 18 أغسطس 2026؛ DDTC، رسوم الخدمات في الوعاء الضريبي للإيجار، 16 مايو 2024؛ PWC، ملخصات الضرائب العالمية، إندونيسيا، مراجعة 11 يونيو 2026

ماذا يجب أن يقول عقد إيجار الفيلا في بالي؟

تُبت ستة أمور كتابةً: المدة، وجدول الدفع، والتأمين، ومن يدفع المرافق، وما يحدث عند الخروج المبكر، وما يحدث إن بعت.

التأمين شهر إيجار واحد، وأحياناً شهران لفيلا جديدة أو مفروشة بكثافة. ويدفع المستأجرون السنويون عادة من ستة إلى اثني عشر شهراً مقدماً، وهذه الدفعة المسبقة إيجار لا تأمين. اكتب أن الجزء غير المستخدم يعود بنسبة المدة إذا أنهى أحد الطرفين العقد مبكراً، وأبقى التأمين في سطر مستقل.

بيع الفيلا المؤجرة يُبقي الإيجار قائماً. تنقل المادة 1576 من القانون المدني القاعدة القديمة بأن البيع لا يفسخ الإيجار، ما لم ينص العقد على غير ذلك (Hukumonline، 14 ديسمبر 2025). ومشتري الفيلا المؤجرة يرث المستأجر. فإن احتملت أن تبيع خلال المدة، ضع بند خروج عند التوقيع.

وأضف جواز سفر المستأجر وتصريح إقامته الساري، ومنع التأجير من الباطن والاستخدام الليلي. الكهرباء تُفوتر بالعداد وهي خارج الإيجار. تحاسب PLN بـ 1,699.53 روبية للكيلوواط ساعة فوق 3,500 VA في هذا الربع، وتقدر القطاعات فاتورة شهرية بين 2 و4 ملايين روبية لفيلا تعمل فيها المكيفات والمسبح. يفضل دليل تكاليف التشغيل الفاتورة، ويعطيك دليل قائمة التسليم جرداً ترفقه عند الدخول.

المصدر: ممارسة الإيجار لدى Rise Real Bali، سبتمبر 2026؛ Bali Management Villas، مسرد عقد الإيجار السنوي؛ Hukumonline، koop breekt geen huur، 14 ديسمبر 2025؛ تعرف PLN، يوليو-سبتمبر 2026؛ Kompas، 4 يونيو 2026

من يستأجر طويلاً في بالي، وأين يدفع أكثر؟

في ممارستنا، المستأجرون عاملون عن بُعد ومغتربون وأسر يريدون قاعدة لسنة أو سنتين. يتجمعون حيث الإيجارات المذكورة أعلى. كانجو وبيريرينان أعمق سوقين، بوسيط غرفتي نوم 36.0 و37.2 مليون روبية. يقارن دليل كانجو وبيريرينان بينهما، وتعرض صفحات مناطق كانجو وبيريرينان وسيمينياك وأوبود وسانور الأسعار الحالية.

وفي فيلا الإيجار الطويل (leasehold)، الإيجار ليس كل العائد، لأن حق الأرض يتناقص كل سنة. فيلا بقي منها 25 سنة تدر الإيجار نفسه في السنة الأولى والعاشرة، لكن قيمة إعادة بيعها تنكمش. راجع الإيجار الطويل والتملك الحر والتمديد قبل مقارنة العوائد.

والمدير الذي يتعامل مع المستأجرين والإصلاحات أرخص من مدير الإقامات الليلية، لكنه تكلفة أيضاً؛ ونطاقاتها في دليل الأتعاب. اختر فيلا محددة في حاسبة العائد، أو تصفح الكتالوج. السعر هو سعر المطور أو البائع، وهما يدفعان عمولتنا، فالبحت لا يكلفك شيئاً.

المصدر: ممارسة Rise Real Bali، 2023-2026؛ مسح الإيجار لدينا في سبتمبر 2026

ماذا يعني هذا للمشتري

01 فيلا كانجو بقيمة 4 مليار روبية بعقد سنوي تدر نحو 8% إجمالياً وتحقق 5-6.5% صافياً للمقيم ضربياً.

02 خفّض التوقيع لسنة كاملة الإيجار المطلوب بوسيط 22% في عينتنا من كانجو وبيريرينان.

03 الضريبة النهائية 10% من الإيجار الإجمالي للمقيمين و20% لغير المقيمين، ولا يُخصم أي تكلفة.

04 البيع لا ينهي الإيجار، فاتفق على شروط الخروج أولاً.

أسئلة شائعة

هل الأفضل تأجير الفيلا في بالي لمدة طويلة أم قصيرة؟

القصير قد يحقق نقطتين إلى ثلاث نقاط أكثر صافياً، لكن بشرط أن يثبت الإشغال قرب 60%، بينما بلغ متوسط إعلانات كانجو 36.2% (AirROI). والعقد السنوي يعطي دخلاً ثابتاً وتكاليف أخف. على فيلا كانجو بقيمة 4 مليار روبية نحسب 8.2% صافياً بالليلة مقابل 5-6.5% بعقد سنوي.

كم يكلف إيجار فيلا سنوي في بالي؟

لغرفتي نوم في كانجو، توقع نحو 28 مليون روبية شهرياً بعقد سنوي، أي 337 مليون روبية في المجموع (عينة Rise Real Bali، سبتمبر 2026). وتضع Inivie عقود الاثني عشر شهراً على مستوى بالي بين 15 و35 مليون روبية شهرياً. وتضيف مراجعات القطاع أن أكثر الملاك يريدون السنة كلها مدفوعة قبل الدخول، فتكون الدفعة الأولى كبيرة.

ما الضريبة التي أدفعها على دخل الإيجار الطويل في بالي؟

يدفع المالك المقيم ضريباً ضريباً نهائية 10% من الإيجار الإجمالي بموجب PP 34/2017. ويدفع غير المقيم استقطاعاً 20% بموجب المادة 26. يشمل الوعاء رسوم الخدمات والصيانة، ولا يُخصم شيء. والمستأجر الشركة يستقطع الضريبة ويحوّلها، بينما المستأجر الفرد يترك الدفع لك.

هل يدفع المستأجرون المرافق في إيجار الفيلا الطويل؟

عادة نعم. الكهرباء بالعداد وخارج الإيجار، بتعرفة PLN البالغة 1,699.53 روبية للكيلوواط ساعة من 3,500 VA فأكثر (يوليو-سبتمبر 2026). والماء والإنترنت على المنطق نفسه. حدد صيانة المسبح والحديقة في العقد.

هل أستطيع بيع فيلا فيها مستأجر؟

نعم. يُبقي القانون المدني (المادة 1576) الإيجار قائماً بعد البيع، ما لم ينص العقد على غير ذلك. يتسلم المشتري المستأجر والمدة المتبقية. وإن احتملت البيع مبكراً، فاكتب بند خروج ومدة إخطار في العقد قبل التوقيع.

من أين نعرف ذلك

الإيجارات من مسحنا لـ 480J إعلاناً بأسعار الطلب من سبتمبر 2026، إضافة إلى نطاقات من Inivie و Bali Villa Realty. هذه أسعار طلب وتقديرات وكالات، لا عقود موقعة. جدول العائد لفيللا 4 مليار روبية توضيح منا، مبني على وسيط إيجار كانجو بعد خصم السنة 22%. تذكر مراجعات القطاع 10-17%، ونعرض الرقمين. تحققنا من القواعد الضريبية في أكتوبر 2026 على PP 34/2017 والمادة 26 و DDTC و Ortax.

— Global Property Guide، العوائد الإجمالية للإيجار في إندونيسيا، الربع الثالث 2026 (بيانات Lamudi)، محدّث أغسطس 2026

— Bali Villa Realty، عائد الإيجار في بالي 2026، 25 أغسطس 2026

— Inivie، إيجار الفلل الشهري في بالي: الأسعار بحسب المنطقة لعام 2026، 25 سبتمبر 2026

— مسحنا لشهر سبتمبر 2026 480J إعلان إيجار طويل بأسعار الطلب

— Propertia و Knowmads، مراجعات أسعار الإيجار، 2026

— اللائحة الحكومية 34/2017 بشأن الضريبة النهائية على تأجير الأراضي والمباني؛ شرح Ortax

— قانون ضريبة الدخل 7/1983، المادة 26(1)(ج)

— DDTC، توضيح مديرية الضرائب بشأن ضريبة العقار المؤجّر، 18 أغسطس 2026، و DDTC بشأن رسوم الخدمات في الوعاء الضريبي، 16 مايو 2024

— PwC، ملخصات الضرائب، إندونيسيا، مراجعة 11 يونيو 2026

— Hukmonline، koop breekt geen huur والمادة 1576 من القانون المدني، 14 ديسمبر 2025

— تعرف PLN للأسر، يوليو-سبتمبر 2026؛ Kompas، 4 يونيو 2026

— تقرير AirROI عن كانجو، اثنا عشر شهراً حتى يوليو 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 الموسمية 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 محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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-long-term-rental-investment](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-long-term-rental-investment)