

أبحاث Rise Real Bali · فلل فاخرة · 26 مشروعاً

فلل فاخرة للبيع في بالي: 31 فيلا من 17.7 مليار روبية

19 نوفمبر 2026 · 5 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

الفلل التي تبدأ أسعارها من 17.7 مليار روبية تشكّل 31 من 498 فيلا في كتالوجنا، أي نحو 6%. وهي من 26 مشروعاً، وفيها من ثلاث إلى سبع غرف نوم.

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

باختصار

وسيط سعر الطلب للفيلا الفاخرة في بالي 26.20 مليار روبية، عبر 31 فيلا تبدأ أسعارها من 17.7 مليار روبية. الأرقام من لقطة بيانات Rise Real Bali بتاريخ 24 أكتوبر 2026. وسيط المنزل 445 م² على أرض 489.5 م². تضم أونغاسان ونوانو أكبر عدد من الفلل في هذه الشريحة.

31	26.20 مليار روبية	445 م²	9 من 31
فلل من 17.7 مليار روبية، 26 مشروعاً	وسيط السعر	وسيط مساحة المنزل، 29 فيلا	فلل مكتملة

في هذا التقرير

01 كم تكلف الفيلا الفاخرة في بالي؟
02 ما الذي يميّز الفيلا الفاخرة؟
03 أين تُعرض الفلل الفاخرة للبيع؟
04 فيلا مكتملة أم بناء جديد؟
05 ما الذي يجب فحصه قبل الشراء؟
06 كيف يشتري الأجنبي فيلا فاخرة في بالي؟
07 ماذا يعني هذا للمشتري
08 أسئلة شائعة
09 من أين نعرف ذلك

01 / 06

كم تكلف الفيلا الفاخرة في بالي؟

وسيط الشريحة 26.20 مليار روبية، والنصف الأوسط 22.00–32.30 مليار روبية.

تبدأ العيّنة من 17.7 مليار روبية، وأغلى فيلا بـ 118.33 مليار روبية. مثل هذه الفلل نادرة، ومعظم الشريحة دون 35.4 مليار روبية.

وسيط الفلل على مستوى الجزيرة 5.31 مليار روبية. والشريحة الفاخرة أعلى منه بنحو خمسة أضعاف.

للشريحة الأدنى، راجع فلل الفئة المتوسطة للبيع.

فلل من 17.7 مليار روبية: أرقام رئيسية

المؤشر	القيمة	الأساس
وسيط السعر	26.20 مليار روبية	31 فيلا
النصف الأوسط للأسعار	22.00–32.30 مليار روبية	من الربيع الأول إلى الربيع الثالث
وسيط مساحة المنزل	445 م²	29 فيلا ذات بيانات
وسيط مساحة الأرض	489.5 م²	24 فيلا ذات بيانات
وسيط الفلل على مستوى الجزيرة	5.31 مليار روبية	498 فيلا

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 24 أكتوبر 2026؛ النوع = فيلا، السعر من 17.7 مليار روبية؛ استُبعد مجمّعان فندقيان من 19 و25 غرفة

02 / 06

ما الذي يميّز الفيلا الفاخرة؟

المساحة أولاً. وسيط المنزل هنا 445 م²، مقابل 136 م² لجميع الفلل في الجزيرة.

عدد غرف النوم أكبر: 9 فلل بأربع غرف، و7 بخمس، و7 بست أو سبع. أما فلل الغرف الثلاث، وعددها 7، فهي منازل كبيرة على أراضٍ واسعة.

6 فلل تُباع مفروشة بالكامل، و5 جاهزة للسكن فوراً. أما البقية فتأكد من باقة الأثاث مع البائع.

الفلل الفاخرة حسب عدد غرف النوم

غرف النوم	الفلل	نطاق السعر
3	7	17.70–30.39 مليار روبية
4	9	17.70–43.69 مليار روبية
5	7	17.70–37.17 مليار روبية
6	5	24.78–118.33 مليار روبية
7	2	30.04–53.10 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 24 أكتوبر 2026؛ حقول عدد غرف النوم وm2_area والتأثيث؛ الوسيط فقط حيث n ≥ 10

03 / 06

أين تُعرض الفلل الفاخرة للبيع؟

تتصدر أونغاسان (Ungasan) بـ 5 فلل، تليها نوانو (Nuanu) بـ 4. وفي أوبود وبيريرينان وكانجو ثلاث فلل لكلٍّ منها.

تظهر الفلل الفاخرة في 14 منطقة إجمالاً. وتمتد الشريحة على جروف بوكيت، والساحل الغربي قرب كانجو، وتلال أوبود.

نوانو مشروحة بالتفصيل في فلل للبيع في نوانو.

الفلل الفاخرة حسب المنطقة

المنطقة	الفلل	نطاق السعر
أونغاسان	5	28.59–118.33 مليار روبية
نوانو	4	17.95–37.17 مليار روبية
أوبود	3	17.70–53.10 مليار روبية
بيريرينان	3	24.43–32.74 مليار روبية
كانجو	3	17.70–55.76 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 24 أكتوبر 2026؛ حقل المنطقة؛ المناطق التي تضم أكبر عدد من الفلل

04 / 06

فيلا مكتملة أم بناء جديد؟

9 فلل مكتملة، بأسعار 17.70–55.76 مليار روبية. و4 في مرحلة الهيكل، و3 في التشطيب، و3 على الخارطة.

12 فيلا لا تُذكر مرحلتها. وغالباً ما تكون منازل مكتملة من ملاكها، لكن حالتها تحتاج إلى تحقق.

التملك الحر مذكور لـ 4 فلل، والإيجار الطويل لـ 19. ويحوز الأجانب التملك الحر عبر شركة PT PMA بحق مساطحة HGB، 30+20+30 سنة.

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 24 أكتوبر 2026؛ حقلا المرحلة والتملك الحر

05 / 06

ما الذي يجب فحصه قبل الشراء؟

أسعار الطلب في هذه الشريحة تترك مجالاً للتفاوض أوسع مما في السوق العامة. قارن سعر المتر المربع للمنزل والأرض.

تحقق من شهادة الأرض والتصنيف العمراني RDTR وتصريحي PBG وSLF للمنزل المبني. وفي الفيلا المكتملة اطلب سجل تأجيرها وتكاليف تشغيلها.

عملية الفحص الكاملة في قائمة فحص العناية الواجبة.

نعتمد فقط منهجية العائد المعتمدة في الموقع. السيناريو الأساسي 10–12% سنوياً قبل المصاريف. بعد الإدارة والصيانة، اللتين تأخذان 16–20% من الإيراد، يبقى نحو 10%، ونحو 8% لبعض العقارات.

المصدر: منهجية الشراء لدى Rise Real Bali؛ منهجية العائد لدى Rise Real Bali

06 / 06

كيف يشتري الأجنبي فيلا فاخرة في بالي؟

يمكنك الشراء بالإيجار الطويل مباشرة، أو حيازة التملك الحر عبر شركتك PT PMA (حق مساطحة HGB، 30+20+30 سنة). ويبقى Hak Milik مقصوراً على المواطنين الإندونيسيين.

قبل دفع العربون، تحقق من التصنيف العمراني RDTR والشهادة والوصول القانوني للطريق وإمدادات المياه. وفي البناء الجديد راجع أيضاً تصريح PBG وجدول الدفعات في العقد.

اطلب من كاتب عدل أراضٍ (PPAT) ومحامٍ مستقلين مراجعة الصفقة قبل التوقيع. الخيارات الحالية في كتالوج الفلل.

المصدر: منهجية الشراء لدى Rise Real Bali؛ يجب أن يراجع مختصون مستقلون الهيكل القانوني

ماذا يعني هذا للمشتري

01 وسيط سعر الفيلا الفاخرة 26.20 مليار روبية.

02 وهي نحو 6% من الفلل في الكتالوج.

03 وسيط المنزل 445 م² على أرض 489.5 م².

04 تضم أونغاسان ونوانو أكبر عدد من الفلل الفاخرة.

أسئلة شائعة

كم سعر الفيلا الفاخرة في بالي؟

الوسيط 26.20 مليار روبية عبر 31 فيلا من 17.7 مليار روبية.

كم فيلا يتجاوز سعرها 17.7 مليار روبية؟

31 من 498، أي نحو 6%.

أين تقع معظم الفلل الفاخرة؟

في أونغاسان 5 فلل، وفي نوانو 4.

ما مساحة الفيلا الفاخرة؟

وسيط المنزل 445 م²، ووسيط الأرض 489.5 م².

هل توجد فلل فاخرة مكتملة؟

نعم، 9 فلل في العيّنة مكتملة.

هل يمكن شراؤها بالتملك الحر؟

التملك الحر مذكور لـ 4 فلل، ويحوزه الأجانب عبر شركة PT PMA.

من أين نعرف ذلك

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 24 أكتوبر 2026. العيّنة الرئيسية: النوع = فيلا، السعر من 17.7 مليار روبية؛ استُبعد مجمّعان فندقيان من 19 و25 غرفة؛ تشمل المقارنة جميع الفلل على مستوى الجزيرة؛ استُبعدت الوحدات المباعة وجزر لومبوك وسومبا وسومباوا. هذه أسعار طلب لا صفقات منجزة. حُوّلت أسعار المصدر بسعر الصرف الثابت المعتمد في الموقع، 17,700 روبية، وقُرّبت إلى 0.01 مليار روبية. النصف الأوسط من الربيع الأول إلى الربيع الثالث بالطريقة الشاملة. الوسيط يشترط $n \geq 10$، والمجموعات الأصغر تظهر بنطاقات. مساحة المنزل مذكورة لـ 29 فيلا، ومساحة الأرض لـ 24. استُبدلت أسماء المشاريع الـ 26 بالرمز P001 والرموز التالية. الأسعار استرشادية وليست عرضاً. البيانات في جدول واحد: / assets/reports/elitnye-villy-na-bali.csv

— Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 24 أكتوبر 2026

— سعر الصرف الثابت المعتمد في الموقع: 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-luxury-villas-for-sale/