

أبحاث Rise Real Bali · فلل الفئة المتوسطة · 142 مشروعاً

فلل للبيع في بالي من الفئة المتوسطة: 231 فيلا من 5.31 مليار روبية إلى 17.70 مليار روبية

27 نوفمبر 2026 · 5 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

بين الفلل بأسعار معقولة والفلل الفاخرة يقع الجزء الأكبر من السوق. يضم كتالوجنا 231 فيلا بأسعار من 5.31 مليار روبية إلى ما دون 17.70 مليار روبية بقليل.

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

باختصار

فلل الفئة المتوسطة للبيع في بالي، بأسعار من 5.31 مليار روبية إلى ما دون 17.70 مليار روبية بقليل، عددها 231 فيلا في 142 مشروعاً. الوسيط 7.79 مليار روبية. تتصدر الفلل بثلاث غرف نوم بـ 101 عرض ووسيط 8.30 مليار روبية. وأكثر الخيارات في Ubud وUluwatu وCanggu. الأرقام من لقطة Rise Real Bali بتاريخ 16 نوفمبر 2026.

231	7.79 مليار روبية	101	57
فيلا، 142 مشروعاً	وسيط السعر المطلوب	فيلا بثلاث غرف نوم	فيلا مكتملة

في هذا التقرير

01 أين تُباع فلل الفئة المتوسطة؟
02 كم غرفة نوم تشتري بهذه الميزانية؟
03 فيلا مكتملة أم قيد الإنشاء؟
04 كيف يشتري الأجنبي فيلا من الفئة المتوسطة في بالي؟
05 ماذا يعني هذا للمشتري
06 أسئلة شائعة
07 من أين نعرف ذلك

01 / 04

أين تُباع فلل الفئة المتوسطة؟

في Ubud تُعرض 39 فيلا في هذه الفئة، وفي Uluwatu 36، وفي Canggu 32. ومعاً تضم هذه المناطق نحو نصف الخيارات.

يكلّف النصف الأوسط من الفلل الـ 231 كلها 6.19–10.63 مليار روبية. ويُعرض الوسيط حسب المنطقة فقط للمجموعات من عشر فلل فأكثر.

للفئتين الأدنى والأعلى، راجع فلل بأسعار معقولة وفلل فاخرة.

فلل الفئة المتوسطة حسب المنطقة، أعلى 8

المنطقة	الفلل	السعر
Ubud	39	الوسيط 6.99 مليار روبية
Uluwatu	36	الوسيط 8.02 مليار روبية
Canggu	32	الوسيط 7.05 مليار روبية
Nusa Dua	19	الوسيط 8.30 مليار روبية
Pererenan	17	الوسيط 9.15 مليار روبية
Ungasan	14	الوسيط 6.61 مليار روبية
Nuanu	13	الوسيط 9.50 مليار روبية
Umalas	9	5.79–13.19 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 16 نوفمبر 2026؛ النوع = فيلا، السعر المطلوب من 5.31 مليار روبية إلى أقل من 17.70 مليار روبية

02 / 04

كم غرفة نوم تشتري بهذه الميزانية؟

ثلاث غرف نوم هي الأكثر شيوعاً: 101 فيلا بوسيط 8.30 مليار روبية. وعدد الفلل بغرفتي نوم 87، بوسيط 6.37 مليار روبية.

وعدد الفلل بأربع غرف نوم 35، بوسيط 12.39 مليار روبية. المساحة والمنطقة تحرّكان السعر أكثر من عدد غرف النوم.

المسبح الخاص مذكور لـ 111 فيلا. والحقل الفارغ لا يعني غياب المسبح.

فلل الفئة المتوسطة حسب غرف النوم

غرف النوم	الفلل	السعر
1	3	5.65–10.43 مليار روبية
2	87	الوسيط 6.37 مليار روبية
3	101	الوسيط 8.30 مليار روبية
4	35	الوسيط 12.39 مليار روبية
5	4	9.82–16.37 مليار روبية
7	1	12.39 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 16 نوفمبر 2026؛ حقلا غرف النوم والمسبح

03 / 04

فيلا مكتملة أم قيد الإنشاء؟

57 فيلا مكتملة بوسيط 6.99 مليار روبية. و52 على المخطط بوسيط 8.10 مليار روبية.

و80 فيلا أخرى قيد الإنشاء، في مرحلة الأساسات أو الهيكل أو التشطيب.

12 فيلا مدرجة بالتملك الحر، ويحوزها الأجنبي عبر شركة PT PMA. راجع الإيجار الطويل مقابل التملك الحر.

نعتمد فقط معيار العائد المعتمد في الموقع. الحالة الأساسية 10–12% سنوياً قبل التكاليف. بعد الإدارة والصيانة، اللتين تأخذان 16–20% من الإيراد، يبقى نحو 10%، ونحو 8% لبعض العقارات.

فلل الفئة المتوسطة حسب مرحلة البناء

المرحلة	الفلل	السعر
مكتملة	57	الوسيط 6.99 مليار روبية
على المخطط	52	الوسيط 8.10 مليار روبية
غير مذكورة	42	الوسيط 8.07 مليار روبية
الهيكل	37	الوسيط 8.44 مليار روبية
التشطيب	35	الوسيط 8.48 مليار روبية
الأساسات	8	5.75–8.12 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 16 نوفمبر 2026؛ حقلا المرحلة والتملك الحر؛ منهجية العائد في Rise Real Bali

كيف يشتري الأجنبي فيلا من الفئة المتوسطة في بالي؟

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

قبل دفع العربون، تحقق من المخطط التنظيمي (RDTR) والشهادة والطريق القانوني وإمدادات المياه. وفي البناء الجديد، راجع أيضاً رخصة البناء (PBG) وجدول الدفع في العقد.

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

المصدر: منهجية الشراء في Rise Real Bali؛ ينبغي أن يراجع مختصون مستقلون البنية القانونية

ماذا يعني هذا للمشتري

01 231 فيلا معروضة للبيع بين 5.31 مليار روبية و17.70 مليار روبية.

02 الوسيط 7.79 مليار روبية.

03 الفلل بثلاث غرف نوم هي أكبر مجموعة، بـ 101 عرض.

04 أكثر الخيارات في Ubud وUluwatu وCanggu.

أسئلة شائعة

ما المقصود بفيلا من الفئة المتوسطة في بالي؟

نقصد هنا سعراً مطلوباً من 5.31 مليار روبية إلى ما دون 17.70 مليار روبية بقليل.

كم فيلا من الفئة المتوسطة معروضة للبيع؟

231 فيلا في 142 مشروعاً، في لقطة 16 نوفمبر 2026.

ما وسيط سعر الفيلا من الفئة المتوسطة؟

7.79 مليار روبية. ويكلّف النصف الأوسط 6.19–10.63 مليار روبية.

أين أكثر الخيارات؟

Ubud (39 فيلا) وUluwatu (36) وCanggu (32).

كم سعر الفيلا بثلاث غرف نوم في الفئة المتوسطة؟

الوسيط 8.30 مليار روبية عبر 101 فيلا.

هل توجد فلل مكتملة في الفئة المتوسطة؟

نعم، 57 فيلا في هذه الفئة مكتملة.

هل يمكن للأجنبي شراء فيلا في بالي؟

نعم، بالإيجار الطويل أو عبر شركة PT PMA تحمل حق مساطحة HGB.

من أين نعرف ذلك

المصدر: Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 16 نوفمبر 2026. العيّنة الأساسية: النوع = فيلا، والسعر المطلوب من 5.31 مليار روبية إلى أقل من 17.70 مليار روبية؛ مع استبعاد الوحدات المباعة وLombok وSumba وSumbawa. هذه أسعار مطلوبة، لا صفقات منجزة. تُحوَّل أسعار المصدر بسعر التحويل الثابت للموقع 17,700 روبية، وتُقرَّب إلى 0.01 مليار روبية. النصف الأوسط = من الربيع الأول إلى الربيع الثالث بالطريقة الشاملة. يُعرض الوسيط فقط عند n ≥ 10، وللمجموعات الأصغر تُعرض النطاقات. تكمل هذه الفئة دليلنا للفلل بأسعار معقولة وتنتهي حيث يبدأ دليل الفلل الفاخرة. استُبدلت أسماء المشاريع الـ 142 بالرمز P001 وما يليه. الأسعار استرشادية، وليست عرضاً. البيانات في جدول واحد: / assets/reports/bali-mid-range-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali، جدول الوحدات في Airtable، لقطة 16 نوفمبر 2026

— سعر التحويل الثابت للموقع: 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-mid-range-villas-for-sale/