

أبحاث RISE REAL BALI · 395 مشروعًا

كم يكلّف العقار في بالي؟ أسعار 395 مشروعًا جديدًا حسب المنطقة

9 أكتوبر 2026 · 7 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

الوسيط لسعر المتر المربع في مشاريع بالي الجديدة 53.3 مليون روبية. حسبناه من 1,048 نوعًا من الوحدات في 364 مشروعًا ضمن قاعدة بيانات Rise Real Bali. الفرق بين المناطق يصل إلى 1.6 مرة، والفرق داخل المنطقة الواحدة أكبر.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/bali-new-build-prices-2026/

باختصار

الوسيط لسعر المتر المربع المطلوب في مشاريع بالي الجديدة 53.3 مليون روبية. الرقم مبني على 1,048 نوعًا من الوحدات في 364 مشروعًا ضمن قاعدة بيانات Rise Real Bali حتى 9 أكتوبر 2026. أغلى منطقة نوانو (Nuanu) بسعر 70.7 مليون روبية للمتر. والأقل سعرًا أومالاس (Umalas) وتشيماغي (Cemagi) وأوبود (Ubud). يبدأ الاستوديو من وسيط 2.27 مليار روبية، والفيلا بغرفتي نوم من 5.04 مليار روبية.

53.3 مليون روبية
الوسيط لسعر المتر المربع، العقارات الجديدة في بالي

1.6×
الفرق بين وسيط أغلى منطقة وأرخصها

7%
من أنواع الوحدات بسعر أقل من 1.77 مليار روبية

30%–
متر الفيلا مقارنة بمتر الشقة

في هذا التقرير

01 كم يكلّف المتر المربع في بالي؟
02 ما أغلى مناطق بالي وأقلها سعرًا؟
03 هل القرب من الشاطئ يعني سعرًا أعلى؟
04 لماذا متر الشقة أغلى من متر الفيلا؟
05 أيهما أغلى للمتر: مشروع قيد الإنشاء أم بيت جاهز؟
06 كم يكلّف شراء فيلا أو شقة في بالي؟
07 ما الذي يؤثر أيضًا في السعر: مدة الإيجار والتصنيف والعائد
08 ماذا يعني هذا للمشتري

01 / 07

كم يكلّف المتر المربع في بالي؟

الوسيط لكل العقارات الجديدة في الجزيرة 53.3 مليون روبية للمتر المربع. ونصف أنواع الوحدات بين 41.0 و65.4 مليون روبية.

للتوضيح: هذا يعني 5.31 مليار روبية لفيلا مساحتها 100 م²، أو نحو 2.23 مليار روبية لشقة مساحتها 42 م²، وهي المساحة الوسيطة لشقة بغرفة نوم واحدة. هذه أدنى الأسعار المعلنة لكل نوع وحدة.

53.3 مليون روبية	1,048	364
الوسيط للمتر المربع	نوعًا من الوحدات بسعر ومساحة	مشروعًا في العينة

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

02 / 07

ما أغلى مناطق بالي وأقلها سعرًا؟

أعلى وسيط في نوانو (Nuanu): 70.7 مليون روبية للمتر المربع. إنها منطقة جديدة على الساحل الغربي، بُنيت كمكان متكامل للعيش. والمشتري هنا يدفع ثمن ما يحيط بالبيت.

لم تعد تشانغو (Canggu) الأغلى: وسيطها 53.1 مليون روبية، أي متوسط الجزيرة تمامًا. جارتاها بيريرينان (Pererenan) وسيسيه (Seseh) أصبحتا أغلى منها، وكذلك أولواتو (Uluwatu) ونوسا دوا (Nusa Dua) في الجنوب. أما أوبود (Ubud) فأرخص من الساحل بنسبة 13–35%.

سعر المتر المربع في المشاريع الجديدة حسب المنطقة في بالي: الوسيط والنصف الأوسط من السوق

المنطقة	الوسيط للمتر المربع	النصف الأوسط من السوق	المشاريع
Nuanu	70.7 مليون روبية	52.7 – 77.3 مليون روبية	13
Pererenan	59.0 مليون روبية	45.0 – 63.5 مليون روبية	15
Uluwatu	59.0 مليون روبية	42.1 – 70.4 مليون روبية	74
Nusa Dua	57.4 مليون روبية	48.1 – 67.6 مليون روبية	19
Seseh	57.1 مليون روبية	46.9 – 62.0 مليون روبية	11
Sanur	55.8 مليون روبية	40.9 – 57.3 مليون روبية	12
Pandawa	53.2 مليون روبية	47.3 – 66.9 مليون روبية	10
Canggu	53.1 مليون روبية	39.5 – 65.0 مليون روبية	65
Kerobokan	47.5 مليون روبية	36.5 – 53.1 مليون روبية	7
Ungasan	47.3 مليون روبية	40.8 – 63.2 مليون روبية	28
Ubud	46.0 مليون روبية	36.8 – 57.1 مليون روبية	53
Cemagi	44.6 مليون روبية	32.6 – 54.4 مليون روبية	10
Umalas	44.2 مليون روبية	34.7 – 50.6 مليون روبية	12

> الفرق داخل المنطقة أوسع من الفرق بين المناطق. في أولواتو يمتد النصف الأوسط من السوق من 42.1 إلى 70.4 مليون روبية للمتر. الإطلالة والشاطئ والتشطيب أهم من اسم المنطقة.

المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali؛ المناطق التي فيها 15 نوعًا من الوحدات أو أكثر؛ بوكيت (Bukit) وبيتشاتو (Pecatu) وبينغين (Bingin) محسوبة ضمن أولواتو

هل القرب من الشاطئ يعني سعرًا أعلى؟

ليس دائمًا. أغلى متر مربع يقع على بعد 300 م إلى 1 كم من الشاطئ، بسعر 62.0 مليون روبية. على الماء مباشرة يبني المطورون عادةً فللًا كبيرة على أراضٍ كبيرة، فيقل سعر المتر. أما مسافة المشي إلى الشاطئ فهي مكان الشقق الصغيرة، ومترها أغلى.

على بعد أكثر من 3 كم من البحر يكون المتر أرخص بنحو الربع مقارنة بمنطقة المشي.

الوسيط لسعر المتر المربع حسب المسافة إلى الشاطئ



المسافة معروفة لـ746 نوعًا من الوحدات: 70 و344 و193 و139 في كل فئة.

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

04 / 07

لماذا متر الشقة أغلى من متر الفيلا؟

متر الفيلا أرخص بنحو 30% في المتوسط: 43.9 مليون روبية مقابل 63.1 مليون روبية للشقق. السبب الأول هو المساحة. الشقة الوسيطة بغرفة نوم واحدة مساحتها 42 م². الفيلا بغرفة نوم 65 م²، وبغرفتين 120 م²، وبثلاث غرف 192 م². المطبخ والحمامات والخدمات تتوزع على أمتار أقل في الوحدة الصغيرة.

السبب الثاني هو المساحات المشتركة: المسابح والاستقبال والنوادي الرياضية يدفع ثمنها مشترو الشقق. قارن الشقة والفيلا بالدخل والمصاريف، كما في دليلنا عن العائد الإيجاري حسب المنطقة، لا بسعر المتر.

الوسيط لسعر المتر المربع حسب نوع العقار



المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali: الاستوديوهات 97، الشقق 310، الفلل 524، التاون هاوس 44، البنتهاوس 34 نوعًا من الوحدات

05 / 07

أيهما أغلى للمتر: مشروع قيد الإنشاء أم بيت جاهز؟

في المشاريع قيد الإنشاء الوسيط للمتر 55.9 مليون روبية، وفي المشاريع المكتملة 48.0 مليون روبية. الفرق نحو 16%.

قراءتنا: المشاريع المكتملة بدأت أبكر، حين كانت الأرض والبناء أرخص. والمشاريع الجديدة تُسعَّر على أرض اليوم. خصم الحجز المبكر داخل المشروع الواحد حقيقي. لكن لا يصح مقارنة مشروع جديد بجار اكتمل منذ زمن على أساس سعر المتر. اقرأ عن الشراء على الخارطة في بالي.

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

06 / 07

كم يكلّف شراء فيلا أو شقة في بالي؟

7% فقط من أنواع الوحدات في القاعدة سعرها أقل من 1.77 مليار روبية، و20% أقل من 2.30 مليار روبية. يُضاف إلى السعر كاتب العدل والمحامي والأثاث إن لم يكن مشمولًا وتجهيز التأجير. لفيلا بسعر 4.42 مليار روبية يضيف ذلك نحو 460 مليون روبية.

أدنى الأسعار المطلوبة للعقارات الجديدة في بالي حسب النوع

النوع	الوسيط	النصف الأوسط من السوق
استوديو	2.27 مليار روبية	1.94 – 2.83 مليار روبية
شقة بغرفة نوم واحدة	2.57 مليار روبية	2.12 – 3.43 مليار روبية
شقة بغرفتي نوم	5.28 مليار روبية	4.34 – 6.99 مليار روبية
فيلا بغرفة نوم واحدة	3.00 مليار روبية	2.39 – 3.89 مليار روبية
فيلا بغرفتي نوم	5.04 مليار روبية	4.07 – 6.16 مليار روبية
فيلا بثلاث غرف نوم	7.30 مليار روبية	5.84 – 11.13 مليار روبية
فيلا بأربع غرف نوم	12.86 مليار روبية	9.35 – 15.48 مليار روبية

المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali، 1,110 نوعًا من الوحدات في 395 مشروعًا، أدنى الأسعار المعلنة

07 / 07

ما الذي يؤثر أيضًا في السعر: مدة الإيجار والتصنيف والعائد

السعر المعلن ليس القصة كاملة. يحصل معظم المشترين الأجانب على إيجار طويل (leasehold)، وفي 82% من المشاريع ذات المدة المذكورة تكون 30 سنة أو أقل. لذا قارن السعر لكل سنة إيجار.

ثلث المشاريع على أراضٍ مصنفة سكنية، وهذا مهم للإيجار قصير الأجل: اقرأ عن تصنيف الأراضي وتصاريح مشاريع بالي الجديدة. الوسيط للعوائد المعلنة 14%، لكن القليل منها يُذكر صافيًا: اقرأ عن العوائد المعلنة.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 قارن سعر المتر بوسيط المنطقة: إن كان أقل بكثير فاسأل عن السبب، وإن كان أعلى بكثير فاعرف ما تدفع مقابله.

02 الفرق داخل المنطقة أوسع من الفرق بين المناطق.

03 قارن الشقق والفلل بالدخل والمصاريف، لا بسعر المتر.

04 المشروع الجديد والبيت المكتمل منذ زمن يسعّران أرضًا من سنوات مختلفة.

05 خصص نحو 10% فوق السعر لإتمام الشراء.

أسئلة شائعة

كم يكلّف المتر المربع في بالي عام 2026؟

الوسيط للعقارات الجديدة في بالي 53.3 مليون روبية للمتر المربع، من 1,048 نوعًا من الوحدات في 364 مشروعًا ضمن قاعدة بيانات Rise Real Bali في 9 أكتوبر 2026. ونصف الأنواع بين 41.0 و65.4 مليون روبية.

ما أغلى منطقة عقارية في بالي؟

حسب الوسيط لسعر المتر: نوانو (Nuanu) بسعر 70.7 مليون روبية، ثم بيريرينان وأولواتو بنحو 59.0 مليون روبية. تشانغو عند 53.1 مليون روبية، أي متوسط الجزيرة.

أين العقار الأقل سعرًا في بالي؟

بين المناطق ذات العينة الكافية: أومالاس (Umalas) بسعر 44.2 مليون روبية للمتر، وتشيماغي (Cemagi) بسعر 44.6 مليون روبية، وأوبود بسعر 46.0 مليون روبية.

كم سعر الفيلا في بالي؟

الوسيط لأدنى الأسعار: فيلا بغرفة نوم 3.00 مليار روبية، وبغرفتين 5.04 مليار روبية، وبثلاث غرف 7.30 مليار روبية. يُضاف نحو 10% لكاتب العدل والمحامي والأثاث وتجهيز التأجير.

هل يمكن شراء عقار في بالي بأقل من 1.77 مليار روبية؟

نعم، لكنه نادر: 7% من أنواع الوحدات في قاعدتنا أقل من 1.77 مليار روبية، وأغلبها استوديوهات وشقق صغيرة.

من أين تأتي هذه الأرقام؟

من قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali: قوائم أسعار المطورين وجداول التوفر والعروض في جدول واحد، لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026. القيم الوسيطة متاحة في ملف CSV.

من أين نعرف ذلك

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، مبنية من قوائم أسعار المطورين وجداول التوفر والعروض؛ لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026. 395 مشروعًا بأسعار وحدات، و1,110 نوعًا من الوحدات. الأسعار هي أدنى سعر معلن لكل نوع وحدة، بالروبية وفق السعر المرجعي للموقع. سعر المتر محسوب على 1,048 نوعًا لها سعر ومساحة. استُبعدت القيم الشاذة تحت 8.9 مليون روبية وفوق 266 مليون روبية للمتر. المناطق التي فيها 15 نوعًا أو أكثر؛ بوكيت وبيتشاتو وبينغين محسوبة ضمن أولواتو؛ لومبوك (Lombok) وسومبا (Sumba) مستبعدتان. النصف الأوسط = من الربيع الأول إلى الربيع الثالث. هذه إحصاءات سوق، وليست تقييمًا لأي عقار.

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

— التحويل إلى الروبية وفق السعر المرجعي للموقع

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-new-build-prices-2026/