

أبحاث RISE REAL BALI · شروط الشراء

شراء عقار جديد في بالي بالأرقام: الدفعة الأولى ومواعيد التسليم ورسوم الإدارة

9 أكتوبر 2026 · 5 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

الدفعة الأولى المعتادة لعقار جديد في بالي 30% من السعر. معظم المشاريع تعد بالتسليم في 2027. شركات الإدارة تأخذ عادةً 20% من الإيرادات، وفي ثلث المشاريع لا يمكنك تغييرها. هذه شروط الشراء من قاعدة بيانات Rise Real Bali.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/bali-off-plan-payments-handover-management/

باختصار

وفق قاعدة بيانات Rise Real Bali حتى 9 أكتوبر 2026، الوسيط للدفعة الأولى لعقار جديد في بالي 30% من السعر (136 مشروعًا). ربع المشاريع يطلب 50% أو أكثر. من المشاريع غير المكتملة ذات موعد تسليم، 59 تعد بعام 2026، و74 بعام 2027، و27 بعام 2028. الوسيط لرسوم الإدارة 20% من الإيرادات (68 مشروعًا). وفي 22 من 63 مشروعًا لا يمكن تغيير شركة الإدارة.

30%	74	20%	22 من 63
الوسيط للدفعة الأولى	مشروعًا يعد بالتسليم في 2027	الوسيط لرسوم الإدارة	مشروعًا لا يمكن فيها تغيير شركة الإدارة

في هذا التقرير

01 ما الدفعة الأولى المطلوبة لعقار جديد في بالي؟
02 هل تختلف الدفعة الأولى حسب المنطقة؟
03 متى تُسلَّم المشاريع الجديدة في بالي؟
04 كم يكلّف إتمام الشراء؟
05 كم تتقاضى شركات إدارة الفلل في بالي؟
06 ماذا يعني هذا للمشتري
07 أسئلة شائعة
08 من أين نعرف ذلك

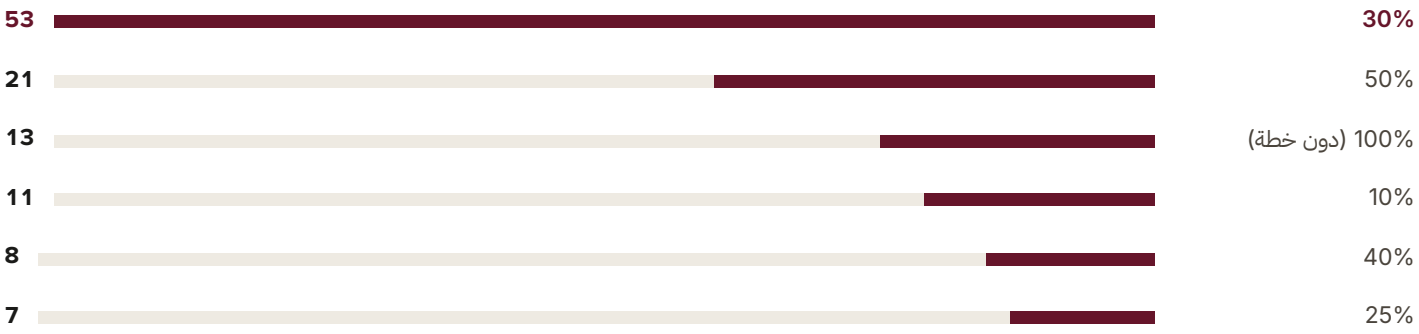
01 / 05

ما الدفعة الأولى المطلوبة لعقار جديد في بالي؟

خطط السداد من المطور هي القاعدة. نادرًا ما يحصل الأجنبي على تمويل عقاري إندونيسي، لذا تُباع المشاريع على مراحل. الدفعة الأولى مذكورة لـ136 مشروعًا. الوسيط والرقم الأكثر شيوعًا 30% من السعر (53 مشروعًا).

ربع المشاريع يطلب 50% أو أكثر، و13 مشروعًا تبيع دون خطة، بدفع 100% مقدمًا. الباقي يُدفع عادةً على مراحل حتى التسليم. اقرأ عن الشراء على الخارطة في بالي.

الدفعة الأولى، عدد المشاريع



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

02 / 05

هل تختلف الدفعة الأولى حسب المنطقة؟

بالكاد. أولواتو (Uluwatu) وأوبود (Ubud) ونوسا دوا (Nusa Dua) وأونغاسان (Ungasan) عند وسيط 30%، وتشانغو (Canggu) عند 35%. مرحلة المشروع والمطور أهم من المنطقة.

الوسيط للدفعة الأولى حسب المنطقة في بالي

المنطقة	المشاريع	الوسيط للدفعة الأولى
Uluwatu	25	30%
Canggu	21	35%
Ubud	16	30%
Nusa Dua	12	30%
Ungasan	11	30%

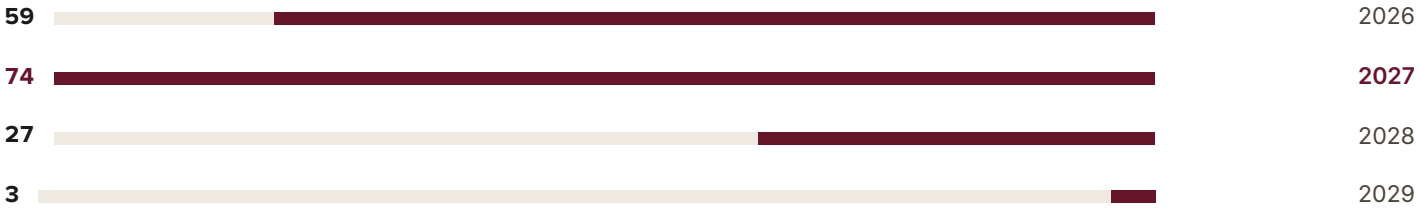
المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali، المناطق التي فيها 11 مشروعًا أو أكثر

03 / 05

متى تُسلَّم المشاريع الجديدة في بالي؟

معظم المشاريع غير المكتملة، 74 مشروعًا، تعد بالتسليم في 2027. و59 تعد بعام 2026، و27 بعام 2028. المشاريع على الخارطة تذكر 2027 غالبًا: 40 من 79. موعد التسليم وعد، لذا يجب أن يحدد العقد ما يحدث عند التأخير. اقرأ قائمة فحص استلام الفيلا.

سنة التسليم الموعودة، المشاريع غير المكتملة



المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali، المشاريع غير المكتملة ذات موعد تسليم

04 / 05

كم يكلّف إتمام الشراء؟

يضيف نموذجنا أربعة بنود فوق السعر: كاتب العدل نحو 1.5%، والمحامي 35.4 مليون روبية، والأثاث إن لم يكن مشمولًا نحو 6% من السعر بحد أقصى 442 مليون روبية، وتجهيز التأجير 88.5 مليون روبية.

لفيلا بسعر 4.42 مليار روبية تبلغ كلفة الدخول الكاملة نحو 4.88 مليار روبية. وقياس العائد على هذا الرقم أدق. اقرأ: كم تكلّف الفيلا في بالي.

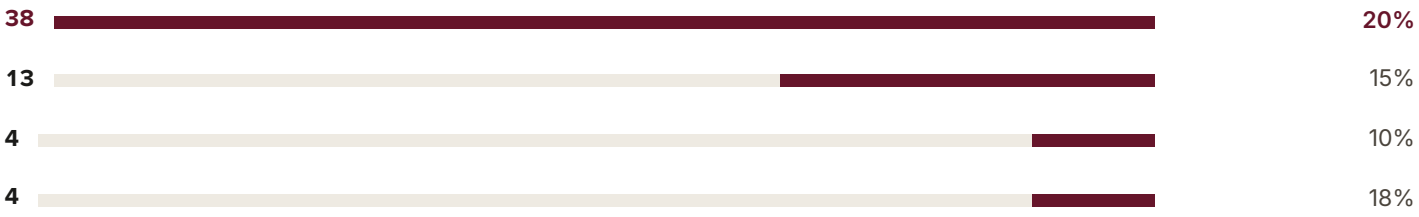
المصدر: منهجية العائد لدى Rise Real Bali، الإصدار 1.1

كم تتقاضى شركات إدارة الفلل في بالي؟

رسوم الإدارة مذكورة لـ68 مشروعًا. الوسيط 20% من الإيرادات (38 مشروعًا)، يليه 15% (13 مشروعًا). يعتمد نموذجنا 18%، و23% لمشغّلي المنتجعات.

الأهم من النسبة هو إمكانية تغيير شركة الإدارة. هذا مذكور لـ63 مشروعًا، وفي 22 منها لا يمكنك التغيير. اقرأ: كيف تختار شركة إدارة الفيلا.

رسوم الإدارة، عدد المشاريع



> ثلاثة بنود في عقد الإدارة: من أي مبلغ تُحسب النسبة، وهل تشمل عمولات المنصات، وهل يمكنك تغيير شركة الإدارة.

المصدر: قاعدة بيانات Rise Real Bali: الرسوم 68 مشروعًا، حق التغيير 63 مشروعًا

ماذا يعني هذا للمشتري

01 جهّز 30% من السعر للدفعة الأولى؛ ربع المشاريع يطلب 50% أو أكثر.

02 ذروة التسليم في 2027؛ اقرأ بند التأخير.

03 أضف نحو 10% إلى السعر لكاتب العدل والمحامي والأثاث وتجهيز التأجير.

04 شركات الإدارة تأخذ عادةً 20% من الإيرادات، وأحيانًا 15%.

05 تحقق من حق تغيير شركة الإدارة: ثلث المشاريع لا يمنحه.

أسئلة شائعة

ما الدفعة الأولى المطلوبة لعقار جديد في بالي؟

الوسيط 30% من السعر في 136 مشروعًا ضمن قاعدة بيانات Rise Real Bali (9 أكتوبر 2026). ربع المشاريع يطلب 50% أو أكثر، و13 مشروعًا تبيع دون خطة.

هل يمكن شراء عقار في بالي بخطة سداد؟

نعم، خطط السداد من المطور معتادة في العقارات الجديدة: دفعة أولى، ثم مراحل حتى التسليم.

متى تكتمل المشاريع الجديدة في بالي؟

من المشاريع غير المكتملة في قاعدتنا، 59 تعد بعام 2026، و74 بعام 2027، و27 بعام 2028.

كم تتقاضى شركة إدارة الفلل في بالي؟

الوسيط 20% من الإيرادات في 68 مشروعًا، والأكثر شيوعًا بعده 15%. مشغّلو المنتجعات يتقاضون أكثر.

هل يمكنني تغيير شركة الإدارة؟

يعتمد ذلك على العقد: في 22 من 63 مشروعًا ذُكر فيها الأمر، لا يمكنك ذلك.

كم يكلّف شراء فيلا في بالي فوق السعر؟

نحو 10% في نموذجنا: كاتب العدل نحو 1.5%، والمحامي نحو 35.4 مليون روبية، والأثاث نحو 6% من السعر، وتجهيز التأجير نحو 88.5 مليون روبية.

من أين نعرف ذلك

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، بيانات السداد والتسليم والإدارة من مواد المطورين؛ لقطة بتاريخ 9 أكتوبر 2026. الدفعة الأولى: 136 مشروعًا. التسليم: المشاريع غير المكتملة ذات موعد. رسوم الإدارة: 68 مشروعًا، وحق التغيير: 63 مشروعًا. كلفة الدخول: منهجية العائد لدى Rise Real Bali، الإصدار 1.1. لا بيانات عن مشاريع بعينها.

— 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

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-off-plan-payments-handover-management/