

العائد · الإدارة

أتعاب إدارة العقارات وضمانات التأجير في

24 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · العائد · الخطوة 4 من 4

تأخذ شركة الإدارة في بالي حصة من إيرادات فيلتك، والعقد هو من يحدد على أي أساس تُحسب تلك الحصة. أ

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-property-management-fees>

باختصار

يتقاضى مديرو الفلل في بالي 15-20% من الإيرادات في الفئة المتوسطة، و20-25% في الفئة الاقتصادية، و12-15% للفلل الفاخرة. ويأخذ مشغلو المنتجعات نحو 23%. بعد الأتعاب والصيانة والشغور والضريبة، يحتفظ المالك بنحو 55-60%. تدفع ضمانات التأجير نسبة ثابتة من السعر لمدة محددة، عادة بضع سنوات.

55%–	نحو 23%	15%–20%
ما يحتفظ به	حصة مشغّل المنتجع	أتعاب الإدارة المعتادة، % من الإيرادات، الفئة المتوسطة

في هذا التقرير

01	ترتيبان يُباعان تحت كلمة واحدة
02	كم يتقاضى المديرون
03	البند الأكثر تكلفة: أساس الأتعاب
04	بنود تقرأها قبل التوقيع
05	الضرائب التي يجب أن يشملها النموذج
06	كيف يعمل ضمان التأجير
07	بعد انتهاء الضمان
08	لمن تناسب الفيلا المُدارة
09	قبل توقيع عقد إدارة
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين نعرف ذلك

09 / 01

ترتيبان يُباعان تحت كلمة واحدة

يمكن أن تعني كلمة «مُدارة» صفتين مختلفتين. في تقاسم الإيرادات، يؤجّر المدير الفيلا، ويأخذ نسبة مما تكسب. يتحرك مع السوق كل شهر.

في ضمان التأجير، يدفع لك المطور أو المشغّل نسبة ثابتة من سعر الشراء لمدة محددة، مهما كسبت الفيلا. يب. لكنّه أيضاً وعد له تاريخ انتهاء، ولن ترى الإشغال الحقيقي للفيلا حتى تنتهي المدة.

تقاسم الإيرادات	ضمان ثابت
- ترى الإشغال الحقيقي من الشهر الأول - يرتفع الدخل مع السوق - يتحمل أنت والمدير كلاهما الموسم المنخفض - تقارير حيز يمكنك مراجعتها بنبدأ بنبدأ مقابل المنصات	- يصمد المعدل فقط لمدة العقد - لن ترى الإشغال الحقيقي حتى تنتهي المدة - قد تكون تكلفة الوعد كامنة بالفعل في سعر ال - يعود الدخل إلى مستوى السوق

المصدر: ممارسة Rise Real Bali، 2023-2026

كم يتقاضى المديرون

تسير أتعاب بالي على مقياس متدرج. تتقاضى الفئة الاقتصادية 20-25% من الإيرادات، وتقع الفئة المتوسطة الفلل الفاخرة بسجل حجز قوي على 12-15%. أما مشغلو المنتجعات بخدمة استقبال وأسلوب فندقي فيأخذون التي نراها، ويقدمون عادة إشغالات أعلى مقابل ذلك.

النسبة المعلنة وحدها لا تخبرك بالكثير. تضع أدلة أتعاب القطاع المنشورة في 2026 التكلفة الشاملة لتشغيل الإيرادات بعد إضافة عمولات الحجز وتكاليف التشغيل. ويرفع بعض المشغلين أيضاً هامشاً على التنظيف والـ

أتعاب الإدارة في بالي، % من الإيرادات	الأتعاب المعتادة	ماذا تشتري عادة	الفئة
مشغل اقتصادي	20-25%	الإعلانات، تسجيل وصول النزلاء، التنظيف	
مدير متوسط الفئة	15-20%	التسعين، التسويق، الصيانة، تقارير المالك	
فيلا فاخرة	12-15%	خدمة كاملة لفيلا تحجز نفسها	
مشغل منتجع	نحو 23%	استقبال فندقي، علامة تجارية، توزيع مجفّع	

المصدر: ممارسة Rise Real Bali: أدلة أتعاب إدارة فلل بالي، 2026

البند الأكثر تكلفة: أساس الأتعاب

اقرأ أساس الأتعاب أولاً. يمكن أن يأخذ المدير نسبته من إجمالي الحجوزات، شاملة عمولة المنصة وتكاليف تشغيل مما يتبقى بعد خصم تلك التكاليف. يبدو الخياران متشابهين وهما ليسا كذلك.

خذ فيلا تحجز 600 مليون روبية في سنة. تحتفظ منصات الحجز بـ90 مليون روبية، وتأخذ تكاليف التشغيل 72 على إجمالي الحجوزات تساوي 120 مليون روبية، فيبقى لك 318 مليون روبية قبل ضريبة الدخل. أما الـ20% الـ438 مليون روبية المتبقية بعد تلك التكاليف فتساوي 87.6 مليون روبية، فيبقى لك 350.4 مليون روبية. دخلك 10%.

البند	الأتعاب على الإجمالي	الأتعاب بعد التكاليف
إجمالي الحجوزات	600 مليون روبية	600 مليون روبية
عمولات المنصة، 15%	- 90 مليون روبية	- 90 مليون روبية
تكاليف التشغيل، 12%	- 72 مليون روبية	- 72 مليون روبية
أتعاب الإدارة، 20%	- 120 مليون روبية	- 87.6 مليون روبية
يستلم المالك	318 مليون روبية	350.4 مليون روبية

المصدر: حساب Rise Real Bali، مدخلات توضيحية

بنود تقرأها قبل التوقيع

حين يختلف الملاك مع مدير، يعود ذلك دائماً تقريباً إلى البنود القليلة نفسها. سوّها عند التوقيع. بمجرد أن تصدّق الحجوزات، يصعب إعادة التفاوض عليها.

البند	ماذا تحدد	ما يجب أن ينص عليه عقد الإدارة
أساس الأتعاب	إجمالي الحجوزات أم الإيرادات بعد التكاليف	
التكاليف المحققة عليك	المرافق، المستلزمات، الإصلاحات الصغيرة، الموظفين	
عمولات المنصة	ضمن أتعاب المدير أم تُخصم منفصلة	
ليالي المالك	كم ليلة مجانية في السنة، وفي أي مواسم	
التقارير	كل كم مدة، وهل يمكنك رؤية نظام الحجز	
الأثاث والمعدات	من يدفع لاستبدال الأثاث والتجهيزات	
رخصة التأجير	رخصة (NIB) من بُؤجر الفيلا تحتها	
الخروج	مهلة الإخطار، رسم الإنهاء المبكر، مصر الحجوزات المستقبلية	

بدأت وزارة السياحة حذف مشغلي التأجير قصير المدى غير المرخصين من منصات الحجز في 1 أغسطس 2022. تُؤجّر فيلتك تحتها قبل التوقيع.

المصدر: ممارسة Rise Real Bali؛ تصريحات وزارة السياحة عبر Antara، يونيو 2026

09 / 05

الضرائب التي يجب أن يشملها النموذج

تخطط ضريبتان بغيلا التأجير. الأولى PBJT، الضريبة الإقليمية على خدمات الفنادق بموجب القانون 1/2022، و الخاصة المؤجرة باليلة. تحددها بادونغ عند 10% مما يدفعه النزلي. يتحملها النزلي ويحوّلها المشغل، لكنها تترك للبلد الذي يقع فيه العقار حق فرض الضريبة على دخل الإيجار.

الثانية ضريبة دخل على إيجارك. يدفع المقيمون ضريبياً في إندونيسيا 10% نهائية على الإيجار الإجمالي بموجب القانون 1/2022، الذين يعيشون في الخارج ولا منشأة دائمة لهم هنا فيواجهون استقطاعاً 20% (PPh 26). نادراً ما تفيد اتفاقيات ترك للبلد الذي يقع فيه العقار حق فرض الضريبة على دخل الإيجار.

20%

استقطاع على الإيجار، لغير المقيم

10%

ضريبة دخل نهائية على الإيجار، للمقيم

10%

PBJT على فاتورة النزلي، بادونغ

المصدر: القانون 1/2022 (HKPD)؛ لائحة بادونغ الإقليمية 7/2023: PP 34/2017؛ Ortax، يونيو 2026؛ Indonesia، 2026

09 / 06

كيف يعمل ضمان التأجير

الضمان وعد تعاقدي يدفع نسبة ثابتة من سعر الشراء لك كل سنة لمدة محددة، عادة بضع سنوات. غالباً ما تكون سنة كاملة من الحجوزات، لا شهرياً. الضرائب والصيانة والمرافق تبقى عادة عليك فوق ذلك.

يجب أن يأتي المال من مكان ما: دخل تأجير الفيلا، أو احتياطي مدمج في السعر، أو ميزانية الضامن نفسه. نادراً ما تأتي هاتفية واحدة تجيب عن معظم ذلك. اسأل عن سعر فيلا مماثلة قريبة بلا ضمان. الفارق هو ما تدفعه مقابل

لا يوجد في إندونيسيا نظام مكتوب خصيصاً لضمانات التأجير. تقع مخططات الكوندوتيل تحت قانون الملكية العام والقانون العام للعقود، فتصبح الدفعة الفائتة مطالبة إخلال بعقد ضد من وقّع الضمان. الضمان لا يقوى إلا بقا

✓ من هو الضامن: المطور نفسه أم شركة منفصلة

✓ هل المعدل نسبة من السعر أم من الإيرادات الفعلية

✓ متى تستحق الدفعات، وتاريخ أولها

✓ هل يوجد حساب ضمان (escrow) أو ضمان بنكي خلفه

✓ من يدفع الضريبة والصيانة والمرافق

✓ قيود على إقاماتك الخاصة وعلى إعادة البيع

✓ ماذا يحدث للفيلا في اليوم التالي لانهاء الضمان، ومن يديرها بعدها

المصدر: القانون 20/2011 بشأن الملكية الطابقية؛ Global Investments، دليل الاستثمار في فلل بالي، 2026

09 / 07

بعد انتهاء الضمان

هذا هو البند الذي يتخطاه المشترون، لأنه بعيد سنوات. حين تنتهي المدة، تنتقل الفيلا إلى إدارة عادية بأسعار السوق مقابل السعر الذي دفعته، شاملاً أي مبلغ أضافه الضمان إليه.

بحلول ذلك الوقت، تكون الفيلا عادة قد شهدت عدة سنوات من الاستخدام المكثف للتأجير القصير. احسب م وتجهيزات جديدة عند تلك النقطة. احسب فترة الحيازة كاملة، لا سنوات الضمان فقط. محسوباً بهذه الطريقة، يخفف السنوات الأولى بينما تكسب فيلا جديدة مراجعاتها.

○ الشراء

السعر يشمل الوعد

قارن بفيلا مماثلة بلا ضمان.

○ مدة الضمان

دفعات ثابتة

عادة سنوياً، مع الضريبة والصيانة فوق ذلك.

المصدر: ممارسة Rise Real Bali

09 / 08

لمن تناسب الفيلا المُدارة

تناسب الإدارة الملاك الذين يريدون دخلاً دون إدارة نشاط ضيافة من الخارج. تعمل بأفضل شكل في مناطق ذات مدير يستطيع أن يريك سجل إشغال حقيقياً لفلل مثل فيلتك.

ابحث عن بديل إن كنت	خيار مناسب إن كنت
- تحتاج يوليو وأغسطس لعطلات عائلية - تريد تحديد السعر الليلي بنفسك أسبوعاً بأس - تخطط لإعادة البناء	- تريد دخلاً دون تدخل يومي - لن تسكن الفيلا لأشهر متواصلة - تقبل قواعد المشغل بشأن مواعيد إقامتك
المصدر: ممارسة Rise Real Bali	

09 / 09

قبل توقيع عقد إدارة

أرسل لنا مسودة العقد أو شروط الضمان مع الفيلا التي تفكر فيها. سنقرأ أساس الاتّعاب، وبنود التكاليف، وبنود إشغال السوق. الأرقام خلف ذلك النموذج في دليلنا عن عائد التأجير، وجانب المنصات في Airbnb وng.com. تصفح فللاً بتقديرات عائدنا في الكتالوج أو حسب المنطقة، ابدأ بنوسا دوا وأوبود، حيث الوحدات المُدارة بأسلو الترخيص في دليلنا عن رخصة التأجير.

ماذا يعني هذا للمشتري

01	يتقاضى مديرو الفئة المتوسطة 15–20% من الإيرادات، ومشغلو المنتجعات نحو 23%.
02	أساس الاتّعاب، إجمالي الحجوزات أم الإيرادات بعد التكاليف، قد يحرك دخلك نحو 10%.
03	يدفع النزلاء PBJT بنسبة 10% فوق السعر. وتدفع أنت ضريبة دخل على الإيجار: 10% كمقيم، و20% كغير مقيم.
04	سعر الضمان مقابل فيلا مماثلة بلا ضمان، واحسب السنوات التي تلي انتهاءه.

أسئلة شائعة

كم تتقاضى شركات إدارة العقارات في بالي؟

عادة 15–20% من الإيرادات في الفئة المتوسطة، و20–25% للمشغلين الاقتصاديين، و12–15% للفلل الفاخرة. ويأخذ مشغلو المنتجعات نحو 23%. المرافق والإصلاحات الكبرى واستبدال الأثاث عادة إضافية ويدفعها المالك.

ماذا تشمل إدارة الفلل في بالي؟

الإدراج والتسعير على منصات الحجز، وتسجيل وصول النزلاء، والتنظيف والبياضات، والعناية بالمسبح والصيانة الصغيرة، والمستلزمات، وتقارير المالك. المرافق والإصلاحات الكبرى تبقى عادة على المالك. يجب أن يسرد العقد الجانبين.

هل تستحق ضمانات التأجير في بالي؟

يمكن أن تخفف السنوات الأولى لفيلا جديدة. تحقق من يوقع الضمان، وهل يسنده حساب ضمان أو ضمان بـ وكيف يقارن السعر بفيلا مماثلة بلا ضمان. ثم احسب السنوات التي تلي انتهاءه.

ما الضريبة التي أدفعها على دخل التأجير في بالي؟

إن كنت مقيماً ضريبياً في إندونيسيا، 10% نهائية من الإيجار الإجمالي (PP 34/2017). وإن كنت تعيش في الخارج استقطاع 20% (PPH 26). يدفع النزلاء أيضاً ضريبة فنادق إقليمية 10% (PBJT) فوق السعر.

هل يمكنني الإقامة في فيلتي الخاصة إن كانت مُدارة؟

نعم، ضمن لبالي المالك المحددة في العقد. غالباً ما يحجز المشغّلون يوليو وأغسطس وأسابيع رأس السنة للنز الدافعين، فاتفق على تواريتك قبل التوقيع.

من أين نعرف ذلك

نطاقات الأتعاب من عقود الإدارة التي نراجعها للعملاء ومن أدلة أتعاب نشرتها شركات إدارة في بالي عام 2026، 38% من الإيرادات. حصة المالك 55-60% هي نموذج عائدنا: 18% إدارة، أو 23% لمشغّل منتج، و12% للمقيم. مقارنة أساس الأتعاب تستخدم مدخلات توضيحية. معدلات الضرائب من النصوص (قانون الضريبة الإ بادونغ الضريبة لعام 2023، وPP 34/2017)، رُوجعت مقابل ملاحظات من ممارسين ضريبيين. يصف هذا ا بشكل عام ولا يذكر أي مطوّر أو مشغّل. هذه ليست استشارة قانونية أو ضريبية.

— القانون رقم 1 لعام 2022 بشأن العلاقات المالية المركزية والإقليمية (HKPD)، PBJT، على خدمات الفنادق

— لائحة منطقة بادونغ الإقليمية رقم 7 لعام 2023 بشأن الضرائب الإقليمية

— النظام الحكومي رقم 34 لعام 2017 بشأن ضريبة الدخل من إيجار الأراضي والمباني

— القانون رقم 20 لعام 2011 بشأن الملكية الطابقية

— Ortax، دخل تأجير فلل بالي الذي يكسبه غير المقيمين، يونيو 2026

— Seven Stones Indonesia، ضرائب العقار في بالي للأجانب، 2026

— Global Investments، دليل الاستثمار في فلل بالي، 2026

— أدلة أتعاب إدارة فلل بالي، 2026

— نموذج عائد Rise Real Bali ومراجعات عقودها، 2023-2026

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 ت جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكّل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer>

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/bali-property-management-fees