

العائد • الموسمية

معدلات إشغال الفلل في بالي والموسمية

24 سبتمبر 2026 • 8 دقيقة قراءة • العائد • الخطوة 4 من 4

يملأ إعلان التأجير قصير المدى المتوسط في بالي نحو ثلث لياليه، بينما تملأ الفنادق المصنّفة أكثر من نصف غرف

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-occupancy-rates>

باختصار

ملأ التأجير قصير المدى المتوسط في بالي 36% من الليالي خلال الأشهر الاثني عشر حق سبتمبر 2026 (AirROI)، وسجلت مناطق الفلل الرئيسية 36-46%. تراوحت الفنادق المصنّفة بين 46.6% في مارس 2025 و69.5% في أغسطس من العام نفسه (BPS Bali). تبلغ الفلل المُدارة جيداً 60-75% سنوياً. فبراير ومارس هما الأضعف.

6.6%	69.5%	36.0%
إشغال الفنادق في السنة	إشغال الفنادق المصنّفة في أغسطس 2025، ذروة السنة	متوسط إشغال إعلان تأجير قصير المدى في بالي (2026, AirROI)

في هذا التقرير

01	ثلاثة أرقام إشغال، وأيها تستخدم
02	شهرًا بشهر: إشغال الفنادق في 2025 و2026
03	من يملأ الذروة
04	موسم الأمطار بالأرقام
05	الأسعار تتحرك مع الموسم أيضاً
06	تواريخ تكسر التقييم
07	توقيت إطلاق فيلا جديدة
08	إدخالها في نموذج
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

08 / 01

ثلاثة أرقام إشغال، وأيها تستخدم

سترى ثلاثة أرقام إشغال تُذكر لبالي، وكل واحد يقيس شيئاً مختلفاً. الأول من AirROI، الذي يتابع كل إعلان تأجير الحجز: متوسط الجزيرة 36.0%، وتتراوح مناطق الفلل الرئيسية من 36.2% في كانجو إلى 46.2% في أولواتو.

الثاني هو إحصاء BPS Bali الشهري للفنادق المصنّفة، الذي يقع بين 46% و70% حسب الشهر. والثالث هو متفرغ. في ممارستنا هذا 60-75% خلال السنة.

تعامل مع متوسط المنصات كأرضية، ونطاق الفيلا المُدارة كحالتك الأساسية. أما إشغال الفنادق فلا مكان له في الفندق أشهره الهادئة بمجموعات سياحية ومؤتمرات، ولا تملك الفيلا الخاصة قناة مماثلة.

60-75%

فيلا مُدارة، ممارستنا

36-46%

مناطق الفلل الرئيسية، AirROI

36.0%

كل إعلانات بالي، AirROI

المصدر: AirROI، آخر 12 شهراً حتى 12 سبتمبر 2026؛ إصدارات BPS Bali السياحية الشهرية؛ ممارسة Bali

شهرًا بشهر: إشغال الفنادق في 2025 و2026

بيانات الفنادق هي السلسلة الشهرية الوحيدة المنشورة لبالي، فهي أفضل قراءة عامة للموسم. في 2025 هبطت نقطة 46.6% في مارس وبلغت الذروة 69.5% في أغسطس. هذا تفاوت 23 نقطة بين الشهر الأضعف والأقوى.

كان انخفاض 2026 أقل حدة. جاء مارس عند 52.5% ويوليو عند 67.3%، بحسب إصدار BPS في 1 سبتمبر أي من أرقام الفنادق هذه، لأنها لا تملك مجموعات أو مؤتمرات تملأ الفجوة.

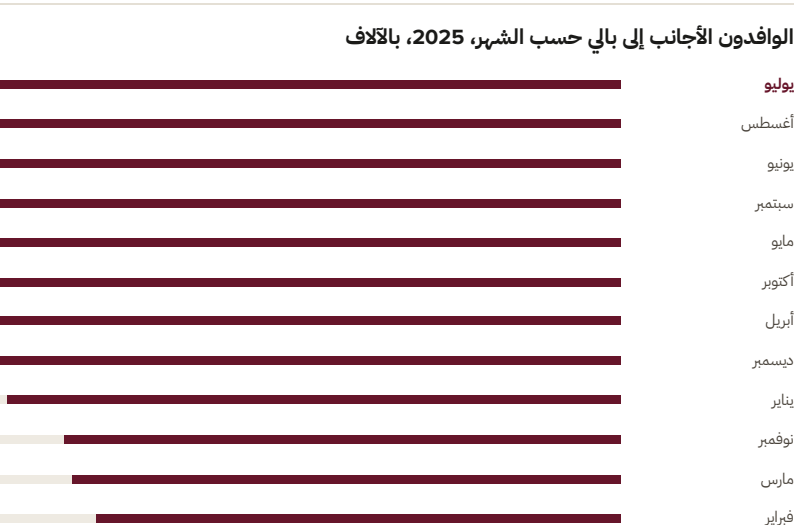
إشغال الفنادق المصنّفة في بالي حسب الشهر		
الشهر	2025	2026
يناير	60.3%	56.7%
فبراير	51.6%	55.4%
مارس	46.6%	52.5%
أبريل	57.2%	57.9%
مايو	58.1%	61.2%
يونيو	64.7%	64.9%
يوليو	67.8%	67.3%
أغسطس	69.5%	—
سبتمبر	68.2%	—
أكتوبر	64.6%	—
نوفمبر	58.0%	—
ديسمبر	60.9%	—

المصدر: BPS Bali، الإصدارات السياحية الشهرية لعام 2025 ويناير-يوليو 2026

من يملأ الذروة

يتبع موسم بالي تقويم المدارس في بلدان أخرى أكثر من طقسه هو نفسه. أرسلت أستراليا 1.63 مليون من إحصاء قياسي وصلوا الجزيرة في 2025، أي قرابة الربع، وتقود عطلاتها في يوليو أكبر شهر في السنة.

تراوح عدد الوافدين من 451,000 في فبراير إلى 697,000 في يوليو. ويضيف أسبوعاً عيد الميلاد ورأس السنة الليلية في السنة.



الوافدون الأجانب المباشرون. إجمالي 2025 البالغ 6.95 مليون كان رقماً قياسياً للجزيرة.

المصدر: BPS Bali، الوافدون الأجانب المباشرون، يناير-ديسمبر 2025، صدر في 2 فبراير 2026

موسم الأمطار بالأرقام

يمتد الموسم الممطر من نوفمبر إلى مارس، وأثقل الأمطار من ديسمبر إلى فبراير. يضع المعدل المناخي القياسي شهر يناير عند نحو 350 مم على مدى 19 يوماً ممطراً، بينما يحصل أغسطس على 15 مم خلال ثلاثة أيام. تضاءل، قرب 280 مم، لكن شكل السنة واحد.

عملياً، يعني اليوم الممطر هطولاً غزيراً أو اثنين لمدة 40 إلى 90 دقيقة، عادة بعد الظهر أو ليلاً. الصباحات صالحة النزلاء يأتون رغم ذلك، لكن عددهم أقل فقط.

يظهر الأثر في الأرقام. هبط إشغال الفنادق المصنفة إلى 56.7% في يناير 2026، من 60.9% في ديسمبر. وهبط والإقامة الأخرى أكثر، من 39.6% إلى 32.7%. سجل استطلاع بنك إندونيسيا أسعار غرف أقل بـ 5.85% في الربع الرابع من 2025.

-5.85%

32.7%

350 مم

أسعار الغرف، الربع الأول 2026 مقابل الربع الرابع 2025

إشغال الإقامة غير المصنفة، يناير 2026

أمطار يناير، المعدل القياسي لدينياسار

المصدر: climatestotravel.com، المعدل القياسي لدينياسار 1991–2020؛ إصدار BPS Bali بتاريخ 2 مارس إندونيسيا للعقارات التجارية عبر JPNN Bali، 21 مايو 2026

الأسعار تتحرك مع الموسم أيضاً

تنخفض الأسعار مع الإشغال. يضع Horwath HTL متوسط سعر غرفة الفندق في بالي لعام 2025 عند نحو 17% فوق ذلك في يوليو وأغسطس. وفي فبراير ومارس، يهبط الإيراد لكل غرفة متاحة إلى 1.3–1.4 مليون روبية

لذلك أكثر خطأ شائع في عرض عائد هو ضرب سعر ليلة أغسطس في 365. على بيانات الفنادق وحدها، يبالغ ذلك وبالنسبة لفيلا، بتأرجحها الأحد، تكون الفجوة أوسع.

احسب السنة على السعر السنوي المتوسط والإشغال السنوي. ثم تحقق أن الفيلا تصمد شهرين دون 50 لتغطية تكاليف التشغيل من جيبه.

المصدر: Horwath HTL، Branded Residences 2026 & Bali Hotel؛ بيانات C9 Hotelworks من إشغال BPS الشهري

تواريخ تكسر التقويم

يغلق نبي (Nyepi)، يوم الصمت الباليينزي، الجزيرة 24 ساعة. في 2026 أغلق المطار من الساعة 6 صباحاً في صباحاً في 20 مارس، وعُلقت شركات الطيران 440 رحلة. لا يسجل أحد وصولاً أو مغادرة ذلك اليوم، ويبقى الناس

يتبع جالونجان (Galungan) وكونينجان (Kuningan) دورة بالينيزية مدتها 210 أيام، فتتحرك تواريخهما كل 100 يوم. تحقق من التواريخ قبل تحديد يوم الافتتاح أو تقويم الأسعار.

فبراير

رأس السنة الصينية

ارتفاع قصير في الوافدين من الصين، يتبعه مارس هادئ.

مارس

نبي

إغلاق المطار 24 ساعة. احجب التواريخ مسبقاً.

يوليو

عطلة المدارس الأسترالية

أكبر شهر في السنة للوافدين والإشغال والأسعار الليلية معاً.

أواخر ديسمبر

عيد الميلاد ورأس السنة

أسبوعان بأعلى الأسعار الليلية في السنة.

المصدر: Tempو ANTARA News، مارس 2026؛ تقويم Pawukon الباليينزي

توقيت إطلاق فيلا جديدة

الشهر الذي تفتتح فيه الفيلا يشكّل سنتها الأولى. تلك التي تبدأ التأجير في أبريل تجمع مراجعات قبل ذروة يوليو فتقضي أشهرها الأولى في أهدأ ربع سنة، بلا مراجعات ترفعها.

نخطط للتسليم والإطلاق بين أبريل ويونيو حيث يسمح جدول البناء. نوفمبر إلى مارس هو وقت الإصلاحات، أو تصوير جديدة. وهو أيضاً الوقت الذي يجب أن يحجز فيه الملاك الذين يستخدمون فيلتهم إقامتهم.

✓ ابن نموذج العائد على السعر السنوي المتوسط، لا سعر الذروة

✓ احسب حساب شهرين بإشغال دون 50%

✓ اسأل شركة الإدارة ماذا تفعل في فبراير ومارس

✓ خطط لإقاماتك الخاصة في الموسم الهادئ

✓ استهدف إطلاقاً بين أبريل ويونيو إن كنت تشتري على الخارطة

المصدر: ممارسة Rise Real Bali

إدخالها في نموذج

الإشغال مدخل واحد. السعر الليلي وتكاليف الإدارة والضريبة تحدد الباقي، ويُظهر دليلنا عن عائد التأجير كيف تزد إجمالياً وصافياً. تسرد صفحات المناطق عن أولواتو وبيريرينان وكانجو الإشغال المحلي.

لاختبار عقار عند 50 و60 و70%، استخدم حاسبة العائد أو أرسل لنا إعلاناً من الكتالوج وسنحسبه لك.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 يملأ إعلان بالي المتوسط 36% من السنة. تبلغ الفيلا المُدارة جيداً 60–75%.

02 تتراوح إشغال الفنادق من 46.6% في مارس 2025 إلى 69.5% في أغسطس. الفلل تتأرجح أكثر.

03 ضرب سعر أغسطس في 365 ببالغ في الإيراد بالثلث أو أكثر.

04 أطلق الفيلا الجديدة بين أبريل ويونيو ليكون لها مراجعات قبل ذروة يوليو.

أسئلة شائعة

ما متوسط معدل إشغال فيلا في بالي؟

ملأ إعلان التأجير قصير المدى المتوسط 36.0% من الليالي خلال الأشهر الاثني عشر حق سبتمبر 2026، بحسب AirROI. تتراوح مناطق الفلل الرئيسية من 36.2% في كانجو إلى 46.2% في أولواتو. تبلغ الفلل المُدارة باحتراف 60–75% في ممارستنا.

كيف يكون الإشغال في موسم الأمطار في بالي؟

أقل بوضوح. هبط إشغال الفنادق المصنّفة إلى 46.6% في مارس 2025 و56.7% في يناير 2026، مقابل 69.5% في أغسطس 2025 (BPS Bali). وهبطت الإقامة غير المصنّفة إلى 32.7% فقط في يناير 2026، وانخفضت الغرف في الجزيرة كلها 5.85% في الربع الأول.

متى الموسم المرتفع لتأجير الفلل في بالي؟

يوليو وأغسطس ذروة الإشغال والأسعار معاً، مدفوعة بعطلة المدارس الأسترالية. مايو ويونيو وسبتمبر وأكتوبر أوقات قوية. يجلب الأسبوعان الأخيران من ديسمبر ذروة ثانية قصيرة.

ما أسوأ الأشهر لدخل التأجير؟

فبراير ومارس. يهبط الوافدون إلى نحو 450,000–470,000 شهرياً، وتبلغ الأمطار ذروتها، ويغلق نبي المطار في مارس. يهبط الإيراد لكل غرفة إلى نحو نصف شهر الذروة.

هل يجب أن أتجنب الشراء قبل الموسم المنخفض؟

يمكنك الشراء في أي شهر. التوقيت يهم للإطلاق: الفيلا التي تبدأ التأجير بين أبريل ويونيو تجمع مراجعات قبل الذروة، بينما تبدأ التي تفتتح في نوفمبر في أضعف ربع سنة.

من أين نعرف ذلك

إشغال الإعلانات من بيانات AirROI لآخر 12 شهراً، مراجعة في سبتمبر 2026. إشغال الفنادق الشهري هو إجمالي المصنّقة، من إصداراتها السياحية الشهرية لعام 2025 ويناير إلى يوليو 2026. الوافدون من بيانات BPS Bali أسعار الفنادق والإيراد لكل غرفة من تقرير Horwath HTL لعام 2026 وC9 Hotelworks. الأمطار هي الم 2020. نطاق الفيلا المُدارة 60–75% هو ممارستنا الخاصة، لا إحصاء منشور. يقيس إشغال الفنادق والقلل منفصلين بدلاً من حساب متوسطهما.

- AirROI، بيانات التأجير قصير المدى في بالي، آخر 12 شهراً حتى 12 سبتمبر 2026
- BPS Bali، الإصدارات السياحية الشهرية، 2025 ويناير-يوليو 2026
- BPS Bali، الوافدون الأجانب يناير-ديسمبر 2025، 2 فبراير 2026
- Branded Residences 2026 & Bali Hotel، Horwath HTL
- C9 Hotelworks، تقرير فنادق بالي والمسكن ذات العلامة التجارية
- استطلاع بنك إندونيسيا للعقارات التجارية، عبر JPNN Bali، مايو 2026
- climatestotravel.com، المعدل المناخي القياسي لدينباسار 1991–2020
- Tempو ANTARA News، إغلاق مطار نبي، مارس 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 قد 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-villa-occupancy-rates