

العائد · حسب المنطقة

عائد تأجير الفلل في بالي حسب المنطقة:

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

تكسب فيلا في بالي بقدر ما يسمح به سعرها الليلي ونسبة إشغالها، ويحتفظ المالك بنحو 60% من ذلك. أخذ

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

باختصار

تُعبد فيلا مُدارة جيداً في بالي 6-10% صافياً سنوياً، و8-12% في أقوى المواقع، حتى حين يذكر الكتيّب 15-20% إجمالياً. خلال الأشهر الاثني عشر حتى سبتمبر 2026، كسب الإعلان المتوسط في سمينياك (Seminyak) نحو 514 مليون روبية (AirROI). يصل نحو 60% من الإيرادات إلى المالك بعد الإدارة والصيانة والشغور والضريبة.

نحو 0	46.2%	4.9 مليون روبية
حصة الإيرادات	الإشغال في أولواتو، الأفضل بين المناطق الخمس المتتاحة	متوسط السعر الليلي في سمينياك، الأعلى في الجزيرة (2026, AirROI)

في هذا التقرير

01	العائد الإجمالي والعائد الصافي والفجوة بينهما	07	التحقق من توقعات عائد المطور
02	ماذا كسبت كل منطقة خلال العام الماضي	08	احسب الأرقام على فيلا حقيقية
03	السعر الذي يحقق عنده الإعلان المتوسط 8% صافياً	09	ماذا يعني هذا للمشتري
04	مثال محسوب: فيلا بغرفتي نوم ومسبح في كانجو	10	أستلّة شائعة
05	لماذا 60% إشغالا لا 36% نسبة السوق	11	من أين نعرف ذلك
06	أين ينمو المعروض بأسرع وتيرة		

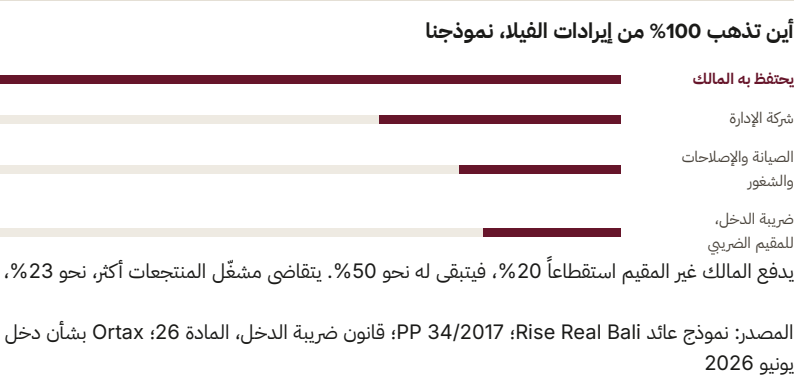
08 / 01

العائد الإجمالي والعائد الصافي والفجوة بينهما

العائد الإجمالي هو إيراد سنة من التأجير مقسوماً على سعر الشراء. هذا هو الرقم المذكور في الكتيّب. يتجاهل ك وحسابك البنكي.

العائد الصافي هو ما يتبقى بعد تكاليف التشغيل والضريبة، مقسوماً على السعر نفسه. في فيلا مُدارة في بالي، يرس إلى شركة الإدارة و12% إلى الصيانة والإصلاحات والليالي الفارغة. وتذهب 10% أخرى إلى ضريبة الدخل إن كنت يتبقى للمالك نحو 60%.

يدفع غير المقيمين استقطاعاً 20% على الإيجار الإجمالي (26 PPh) بدلاً من النسبة النهائية 10% (2017/24/2017) نحو 50%. في فيلا نموذجية، تحرك مسألة الإقامة هذه العائد الصافي نقطة إلى نقطتين. سوّها قبل الشراء.



08 / 02

ماذا كسبت كل منطقة خلال العام الماضي

يأتي إيراد الإعلان من ضرب رقمين: السعر الليلي ونسبة الليالي المحجوزة. تتقاضى سمينياك الأعلى في الليلة. وتقوم بتقسيم ثماني نقاط أكثر، فتنتهي المنطقتان متباعدتين بنحو 23 مليون روبية في إيراد السنة. تقع كانجو وبيريرينان في المنتصف عند نحو 380 مليون روبية للإعلان. وتكسب أوبود نحو النصف. أسعار الدخول متوسطات عبر كل إعلان تأجير قصير في كل منطقة، من الاستوديوهات إلى فلل خمس غرف نوم.

أداء التأجير قصير المدى حسب المنطقة، آخر 12 شهراً			
المنطقة	السعر الليلي	الإشغال	الإيراد لكل إعلان
سمينياك	4.92 مليون روبية	38.0%	514 مليون روبية
أولواتو	4.32 مليون روبية	46.2%	491 مليون روبية
بيريرينان	3.68 مليون روبية	40.2%	386 مليون روبية
كانجو	3.79 مليون روبية	36.2%	376 مليون روبية
أوبود	2.00 مليون روبية	36.6%	206 مليون روبية

المصدر: AirROI، آخر 12 شهراً، بيانات مراجعة في سبتمبر 2026؛ التغير السنوي من أغسطس 2025 إلى يوليو الروبية بالسعر الذي يستخدمه موقعنا.

08 / 03

السعر الذي يحقق عنده الإعلان المتوسط 8% صافياً

نجري اختباراً سريعاً على كل منطقة. نأخذ إيراد الإعلان المتوسط، ونحتفظ بـ 60% للمالك، ونسأل أي سعر شراء 8%. ثم نقارنه بتكلفة الفلل الفعلية في تلك المنطقة.

في كانجو وبيريرينان، الرقمان متقاربان، فيمكن لفيللا عادية أن تبلغ 8% إن كان سعرها قريباً من الوسيط. في أولواتو فوق الخط بكثير. لتحقيق فيللا هناك سعرها، يجب أن تتفوق على الإعلان المتوسط في السعر أو الإشغال، والفلل أوبود أوسع فجوة: إعلانها المتوسط غالباً غرفة نُزل صغيرة، بينما كتالوجنا في أوبود في معظمه فلل بمسبح.

المنطقة	صافي المالك، سنة	السعر لعائد 8% صافي	وسيط سعر الطلب في كتالوج
سمينياك	308 مليون روبية	3.86 مليار روبية	2.64 مليار روبية
أولواتو	294 مليون روبية	3.68 مليار روبية	5.68 مليار روبية
بيريرينان	231 مليون روبية	2.89 مليار روبية	3.36 مليار روبية
كانجو	226 مليون روبية	2.82 مليار روبية	3.38 مليار روبية
أوبود	123 مليون روبية	1.54 مليار روبية	3.43 مليار روبية

لا تقسم متوسط إيراد منطقة على سعر عقار واحد وتسمي الناتج عائداً. يخلط المتوسط الاستوديوهات بالفلاكتيبات إلى 20%. بدلاً من ذلك، احسب العقار المحدد بنفسه.

المصدر: إيراد AirROI لكل إعلان؛ نموذج Rise Real Bali بحصة مالك 60%؛ وسطاء كتالوج Rise Real Bali سبتمبر 2026

مثال محسوب: فيلا بغرفتي نوم ومسبح في كانجو

لنفترض أنك تشتري فيلا بغرفتي نوم ومسبح في كانجو بـ 4,000,000,000 روبية. نضع سعرها الليالي عند متوسط المنطقة البالغ 3.79 مليون روبية، لأن ذلك المتوسط يشمل فللاً بثلاث وأربع غرف نوم. الإشغال يحزّل آخر، فنشغّل ثلاث حالات.

عند إشغال 60%، تحقق الفيلا إجمالياً نحو 548 مليون روبية سنوياً، أي عائد إجمالي 13.7%. ويحتفظ المالك 8.2% صافياً. وعند الانخفاض إلى 50%، يهبط الصافي إلى 6.8%. ويخسر المالك غير المقيم 1.1–1.6 نقطة إشغال.

فيلا بـ 4 مليار روبية عند 2.5 مليون روبية لليلة، توضيحنا			
الإشغال	الإيراد الإجمالي	العائد الإجمالي	صافي المالك (60%)
50%	456 مليون روبية	11.4%	274 مليون روبية
60%	548 مليون روبية	13.7%	329 مليون روبية
70%	639 مليون روبية	16.0%	383 مليون روبية

المصدر: حساب Rise Real Bali؛ المدخلات توضيحية، وليست إعلاناً

لماذا 60% إشغالاً لا 36% نسبة السوق

تشمل متوسطات AirROI كل إعلان، سواء أُديرَت بشكل جيد أو سيئ. في ممارستنا، تحافظ الفلل ذات الإدارة المنتظم على إشغال 60–75% في مناطق يقع فيها المتوسط عند 36–46%. هذا هو النطاق الذي نحسب ع

مع تحفظين. تحتاج الفيلا الجديدة سنة إلى تسعة أشهر لجمع المراجعات وبلوغ إشغالها المخطط، لذلك نخصص السياحية لا تنمو: استقبلت بالي رقماً قياسيًّا 6.95 مليون زائر أجنبي في 2025 (BPS Bali)، وجاء النصف الأول الطلب في هضبة عند مستوى قياسي، والفلل الجديدة تقسمه.

6.95 مليون	–2.4%	9–6 أشهر
زائر أجنبي في 2025، رقم قياسي	الزوار في يناير–يونيو 2026، سنوياً	لبلوغ فيلا جديدة إشغالها المخطط

المصدر: BPS Bali، الإصدار السنوي 2025 والإصدارات الشهرية 2026؛ ممارسة Rise Real Bali، 2024.

أين ينمو المعروض بأسرع وتيرة

انخفض الإيراد لكل إعلان في كل منطقة تنشر رقماً سنوياً. السبب واحد في كل مكان: نما عدد الإعلانات أسرع من 45.6% إعلانات إضافية في سنة خسرت 27.9% من الإيراد لكل إعلان. وأضافت أوبود 43.2% وخسرت 3.3

كانجو هي الحالة الشاذة. انكمش معروضها 8%، ومع ذلك هبط الإيراد لكل إعلان 23.1%: قلة الإعلانات لم واحد منها. صمدت أولواتو: إنها المنطقة الوحيدة المتأثرة التي لم يهبط فيها الإيراد لكل إعلان، وتحجز أكثر الليالي بيريرينان وأوبود على إشغال هذه السنة لا السنة الماضية، ونفترض ضغطاً إضافياً.

المصدر: AirROI، أغسطس 2025 إلى يوليو 2026؛ افتراضات نموذج Rise Real Bali، سبتمبر 2026

التحقق من توقعات عائد المطوّر

معظم التوقعات التي نراها حساب صادق على مدخلات متفائلة. اطلب المدخلات، ثم اختبر كل واحدة مقابل

توقع يمكنك الاعتماد عليه	توقع يحتاج إعادة عمل
- يستخدم السعر الليالي الخاص بالعقار نفسه - يُظهر ثلاث حالات إشغال، من الحذرة إلى القوية - يخصم الإدارة والصيانة والضريبة - يخصم من السنة الأولى بينما تجمع الفيلا مراجعاتها	- يقسم متوسط إيراد المنطقة على سعر الوحدة - يستخدم سعر أغسطس لكل الـ 365 ليلة - يذكر العائد الإجمالي كأنه العائد الفعلي - يقترض إشغالاً كاملاً من الشهر الأول بعد التسليم

المصدر: ممارسة Rise Real Bali

احسب الأرقام على فيلا حقيقية

ابداً بالمنطقة. تُظهر صفحاتنا عن أولواتو وكانجو وأوبود الأسعار والإشغال وأسعار الدخول. ثم أدخل عقاراً محدداً واحداً من كتالوجنا، حيث تحمل معظم الإعلانات تقديرنا للعائد الصافي.

يتحرك الإبراد أيضاً من شهر إلى آخر، كما يُظهر دليلنا عن الإشغال. أما جانب التكلفة، فراجع أتعاب الإدارة وعمولاً

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 توقع 6-10% صافياً في فيلا مُدارة، و8-12% في أقوى المواقع. الرقم 15-20% إجمالي دائماً تقريباً.
- 02 يصل نحو 60% من الإيرادات إلى المالك المقيم ضريبياً، ونحو 50% لغير المقيم.
- 03 تقترب أولواتو من سمينياك في الإيراد لأنها تملأ ليالي أكثر.
- 04 نما معروض بيريرينان وأوبود 43-46% في سنة، وهبط الإيراد لكل إعلان.

أسئلة شائعة

ما العائد الواقعي لتأجير فيلا في بالي؟

صافياً من الإدارة والصيانة والشغور والضريبة، 6-10% سنوياً قليلاً مُدارة جيداً، 8-12% في أقوى المواقع. توجد عوائد إجمالية 15-20% في الكتيبات، لكنها قبل أن تذهب نحو 40% من الإيرادات إلى التكاليف والضريبة.

أي منطقة في بالي تحقق أعلى دخل تأجير؟

سَمِينَاك، بنحو 514 مليون روبية لكل إعلان خلال الأشهر الاثني عشر الماضية، تلتها أولواتو عن قرب بـ491 مليون روبية (AirROI). تتقاضى أولواتو أقل الليلة لكنها تحجز 46.2% من الليالي، الأفضل بين المناطق الخمس المتأثرة.

كم من دخل التأجير يحتفظ به المالك؟

في نموذجنا، نحو 60% إن كنت مقيماً ضريبياً في إندونيسيا: 18% إلى الإدارة، و12% إلى الصيانة والليالي الفارغة و10% إلى الضريبة. يدفع غير المقيم استقطاعاً 20% ويحتفظ بنحو 50%.

لماذا يتراجع الإيراد لكل فيلا في بالي؟

نما المعروض أسرع من الطلب. أضافت بيريرينان 45.6% إعلانات في سنة وأوبود 43.2%، بينما جاء الزوار الأجانب في أوائل 2026 أقل قليلاً من 2025. النزلاء أنفسهم موزعون على فلل أكثر.

هل عائد مضمون 15% واقعي؟

كرقم صافي، نادراً. تحقق هل السعر إجمالي أم صافي، وأي إشغال يفترضه، ومن يدفع الضمان. يغطي دليلنا >a href="34#guides/bali-property-management-fees/"< عن الإدارة والضمانات >a href="34#guides/bali-property-management-fees/"<

من أين نعرف ذلك

الأسعار اليومية والإشغال والإيراد لكل إعلان من بيانات AirROI لآخر 12 شهراً لكل منطقة، مراجعة في سبتمبر 2026. العروض من المصدر نفسه من أغسطس 2025 إلى يوليو 2026. يصدر AirROI تقاريره بعملة أخرى، وحولته باستخدامه موقعنا. حصة المالك 60% هي نموذجنا: 18% إدارة، و12% صيانة وشغور، و10% ضريبة للمقيم المنشورة على هذا الموقع في سبتمبر 2026 وتغطي كل أنواع العقارات. يستخدم مثال فيلا كانجو كمجلات تود أرقام الوصول من BPS Bali. هذه ليست استشارة استثمارية.

- AirROI، بيانات التاجر قصر المدى في بالي حسب المنطقة، آخر 12 شهراً، سبتمبر 2026
- BPS Bali، الوافدون الأجانب 2025 ويناير-يوليو 2026
- النظام الحكومي رقم 34 لعام 2017 بشأن ضريبة الدخل من إيجار الأراضي والمباني
- قانون ضريبة الدخل، المادة 26، الاستقطاع على غير المقيمين
- Ortax، دخل تاجر فلل بالي الذي يكسبه غير المقيمين، يونيو 2026
- نموذج عائد Real Bali Rise Real، وكالاته، سبتمبر 2026

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Rise Real Bali ,Dmitrii Rogov

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 محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp)
كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](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-rental-yield](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-rental-yield)