



العائد · جسر السنوات العشر

عائد الاستثمار في فيلا بالي خلال عشر سنوات: الإيجار ونمو السعر وتأكل العقد والبيع

3 أكتوبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · العائد

عائد الاستثمار في الكتيّب يحسب الإيجار وينسى العقد. نقسم هنا عائد فيلا واحدة على عشر سنوات إلى عناصره، لترى أيها يدفع لك وأبها يسحب من رأس مالك.

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

باختصار

فيلا في بالي بعقد إيجار طويل وسعرها 4 مليار روبية تُرجع نحو 1.5 ضعف المبلغ المدفوع، وهو 4.4 مليار روبية، خلال عشر سنوات، بمعدل عائد داخلي (IRR) قريب من 5.2% بحسب نموذجنا. يضيف الإيجار 3.36 مليار روبية، لكن ثلث مدة العقد ينتهي ويأخذ معه 1.33 مليار روبية. ونمو السعر 2.5% سنوياً يعيد 0.75 مليار روبية.

3.4% سنوياً	1.33 مليار روبية	7.7% مقابل 5.2%	5.2%
نمو السعر اللازم ليساوي سعر الفائدة الأساسي لبنك إندونيسيا البالغ 5.75%	قيمة العقد التي تنتهي خلال عشر سنوات	العائد النقدي في السنة الثانية مقابل العائد الداخلي على عشر سنوات، للفيلا نفسها	معدل العائد الداخلي على عشر سنوات، فيلا بعقد إيجار طويل في كانجو بسعر 4 مليار روبية، السيناريو الأساسي (نموذجنا)

في هذا التقرير

01	ماذا يعني عائد الاستثمار في فيلا بالي؟
02	من أين يأتي العائد؟ جسر السنوات العشر
03	لماذا يتحول عائد نقدي 7.7% إلى عائد 5.2%؟
04	كم تحتفظ بفيلا في بالي؟
05	كم يؤثر نمو السعر في العائد؟
06	ما العائد الذي يجب أن تتفوق عليه؟

07	إلى أي حد تغيّر مدة العقد الذي تشتريه العائد؟
08	كيف تحسب الأرقام على فيلا تفكر في شرائها؟
09	اختبر فيلا حقيقية
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين نعرف ذلك

09 / 01

ماذا يعني عائد الاستثمار في فيلا بالي؟

ليس لعائد الاستثمار تعريف واحد في بالي، والبائع يختار أجمل تعريف. خلف الاسم ثلاثة أرقام. العائد الصافي هو دخل المالك في سنة مقسوماً على السعر. والعائد النقدي على رأس المال (cash-on-cash) يقسم الدخل نفسه على ما دفعته نقداً فعلاً، وهو أكثر من السعر بعد إضافة التكاليف. أما معدل العائد الداخلي (IRR) فهو وحده الذي يحسب عملية البيع.

هذا الأخير هو الأهم في عقد الإيجار الطويل، لأن الأصل ينكمش كل سنة. لذلك نذكر العائد الداخلي دائماً مع مدة الاحتفاظ. يقارن دليل عائد التأجير بين المناطق، ويختبر دليل الاستثمار ثلاث حالات إشغال. أما هذه الصفحة فتفكك فيلا واحدة.

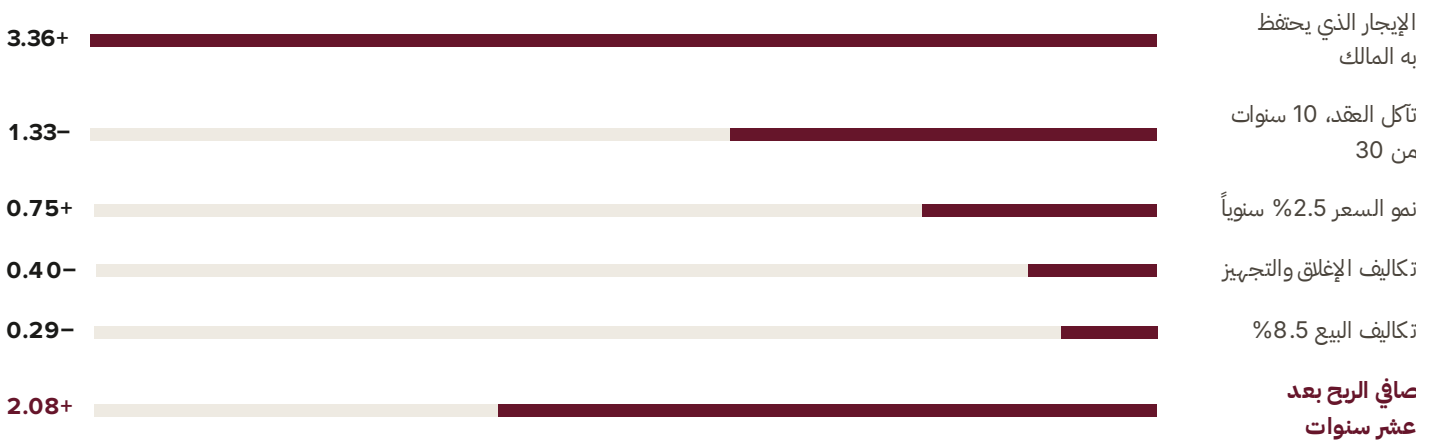
09 / 02

من أين يأتي العائد؟ جسر السنوات العشر

لنأخذ فيلا بغرفتي نوم ومسبح في كانجو بسعر 4 مليار روبية، ويتبقى من عقدها 30 سنة. يضيف الإغلاق والتجهيز 10% أخرى (الكتاب العدل، الفحص القانوني، الأثاث، احتياطي نقدي)، فيصير المبلغ المدفوع 4.4 مليار روبية. في السيناريو الأساسي تدّر الفيلا خلال عشر سنوات 3.36 مليار روبية إيجاراً، بعد الإدارة والصيانة والليالي الفارغة والضريبة. ثم تُباع وقد بقي من عقدها 20 سنة بسعر 3.41 مليار روبية، وبعد تكاليف البيع يصل الصافي إلى 3.12 مليار روبية.

المجموع العائد 6.48 مليار روبية، أي ربح قدره 2.08 مليار روبية. جاء منها 3.36 مليار من الإيجار، وسحب العقد ثلث السعر. والأعمدة تُظهر كل قطعة على حدة.

جسر السنوات العشر لمبلغ مدفوع قدره 4.4 مليار روبية، بالمليار روبية، نموذجنا



المالك مقيم ضريبياً في إندونيسيا، والإشغال 60%، وسعر الليلة 2.5 مليون روبية يرتفع 2.5% سنوياً. الدخل لا يُعاد استثماره.

المصدر: نموذج Rise Real Bali لفيلا على عشر سنوات، سُجّل في سبتمبر 2026؛ مدخلاته هي مدخلات دليل الاستثمار لدينا

لماذا يتحول عائد نقدي 7.7% إلى عائد 5.2%؟

في السنة الثانية تدفع الفيلا للمالك نحو 337 مليون روبية، أي 7.7% من 4.4 مليار روبية مستثمرة. هذا هو الرقم الذي يعرضه الكتيّب. لكن العائد على عشر سنوات 5.2%، والفجوة بينهما هي العقد.

وَرَّع 4 مليار روبية على 30 سنة، فتكلّف كل سنة من مدة العقد نحو 133 مليون روبية. كلما أدّت الفيلا إيجار سنة ذهبت سنة من مدتها. هذا 3% من المبلغ المدفوع كل عام، ولا يظهر في أي كشف حساب. اطرحه من العائد النقدي تقترب من العائد الداخلي. وللحساب نفسه على فيلا بتملك حر، راجع دليل الإيجار الطويل والتملك الحر.

7.7%	3.0- نقطة	5.2%
العائد النقدي في السنة الثانية، على كامل المبلغ المدفوع	تآكل العقد في السنة، على المبلغ نفسه	العائد الداخلي على عشر سنوات، شاملاً البيع

المصدر: نموذج Rise Real Bali لفيلا على عشر سنوات، شُغّل في سبتمبر 2026

كم تحتفظ بفيلا في بالي؟

أطول مما يخطط معظم الناس. تدفع نحو 10% عند الدخول و8.5% عند الخروج، والاحتفاظ القصير لا يعوّضهما. إن بعت بعد ثلاث سنوات يكون العائد الداخلي نحو 0.5%، وبعد خمس سنوات 3.3%. ولا يتجاوز 5% إلا قرب السنة العاشرة، حين يكون الإيجار قد راكم أثره.

الصفوف الطويلة تأتي مع تحذير. نموذجنا يبيع المدة المتبقية بسعر خطي، والمشترون الحقيقيون يخصمون العقود القصيرة أكثر. وتحت نحو 20 سنة متبقية تهبط الأسعار في بالي أسرع ويتباطأ البيع (انظر دليل أسعار الأراضي). فخذ صف الـ 15 سنة على أنه أفضل حالة ممكنة.

العائد حسب مدة الاحتفاظ، فيلا بـ 4 مليار روبية، 30 سنة متبقية عند الشراء، السيناريو الأساسي

مدة الاحتفاظ	المتبقي من العقد عند البيع	المسترد لكل 1 روبية مستثمرة	العائد الداخلي
3 سنوات	27 سنة	1.01 روبية	0.5%
5 سنوات	25 سنة	1.15 روبية	3.3%
7 سنوات	23 سنة	1.25 روبية	3.9%
10 سنوات	20 سنة	1.47 روبية	5.2%
15 سنة	15 سنة	1.87 روبية	6.4%

بيع فيلا بعقد إيجار طويل خلال خمس سنوات تخسر فيه أمام تكاليف الدخول والخروج. اشترِ لتحتفظ، وإلا فلا تشتري.

المصدر: نموذج Rise Real Bali لفيلا على عشر سنوات، شُغّل في سبتمبر 2026؛ قيمة الخروج خطية: سعر الشراء لكل سنة عقد، مع نمو 2.5% سنوياً

كم يؤثر نمو السعر في العائد؟

بقدر ما يؤثر فرق 20 نقطة في الإشغال، ولا شيء فيه مضمون. تثبت نمو سعر الليلة عند 2.5% سنوياً ونغیر نمو السعر مقابل الإشغال. عند إشغال 60% يعطي السعر الثابت 3.8%، ويعطي نمو 5% سنوياً 6.8%.

الأدلة هنا محدودة. أظهر مسح بنك إندونيسيا أن أسعار المنازل في السوق الأولية ارتفعت 0.69% على مستوى البلاد في السنة المنتهية بالربع الثاني من 2026. أما تقديرات الوكالات لأراضي بالي فأعلى بكثير، 15-30% خلال 2026-2024 (Magnum Estate، يونيو 2026)، لكنها تصف أسعار طلب على أراضي، لا على فلل بعقد إيجار. ونعتمد 2.5% في السيناريو الأساسي، وهو منتصف هدف التضخم عند بنك إندونيسيا.

العائد الداخلي على عشر سنوات حسب الإشغال ونمو السعر السنوي، مع نمو الأسعار الليلية 2.5% سنوياً

الإشغال	نمو 0%	نمو 2.5%	نمو 5%	نمو 8%
50%	2.2%	3.8%	5.4%	7.5%
60%	3.8%	5.2%	6.8%	8.7%
70%	5.3%	6.7%	8.1%	10.0%

المصدر: نموذج Rise Real Bali لعشر سنوات؛ مسح أسعار العقارات السكنية لبنك إندونيسيا، الربع الثاني 2026؛ Magnum Estate، يونيو 2026؛ هدف التضخم لدى بنك إندونيسيا 2.5% ± 1%

ما العائد الذي يجب أن تتفوق عليه؟

قارن الـ 5.2% بما تدفعه أصول الروبية. تثبت بنك إندونيسيا سعر الفائدة الأساسي عند 5.75% بعد اجتماع 23 سبتمبر 2026. وبلغ عائد السندات الحكومية لعشر سنوات 7.29% في 30 يوليو 2026. وسجل التضخم 3.19% في أغسطس. فيلا السيناريو الأساسي تتأخر عن المعدلين، فتقوم حجبها على مكاسب محتملة من الإشغال أو من الأسعار.

ونقطة التعادل سهلة الحساب. عند إشغال 60% يجب أن ترتفع الأسعار 3.4% سنوياً لتساوي سعر الفائدة الأساسي، و5.8% سنوياً لتساوي السندات. وعند إشغال 70% ينزل الرقمان إلى 0.8% و3.6%. لهذا ننصح المشتري بافتراض إشغال 70% فقط إذا كان في الفيلا المسبح ومواقف السيارات والموقع الذي يحققه.

تنبيه واحد: كل الأرقام هنا بالروبية. وإذا تحركت عملتك الأم أمامها خلال عشر سنوات، تحرك عائذك معها، صعوداً أو هبوطاً.

5.75%	7.29%	3.19%
سعر الفائدة الأساسي لبنك إندونيسيا، 23 سبتمبر 2026	عائد السندات الحكومية لعشر سنوات، 30 يوليو 2026	التضخم في أغسطس 2026، سنوياً

المصدر: قرار بنك إندونيسيا بشأن سعر الفائدة، 23 سبتمبر 2026، عبر Bisnis وInvestortrust؛ CNBC Indonesia، 3 أغسطس 2026؛ نموذج Rise Real Bali

إلى أي حد تغيّر مدة العقد الذي تشتريه العائد؟

أكثر مما يغيّره سوق التأجير. ثبتّ السعر عند 4 مليار روبية، وسعر الخروج لكل سنة عقد عند 133 مليون روبية كما في السوق، فتحسم مدة العقد عند الشراء النتيجة. ادفع 4 مليار روبية مقابل 20 سنة متبقية، فيدفع المشتري بعد عشر سنوات ثمن العشر الباقية. ينزل عائدك الداخلي إلى 1.6%.

وادفع السعر نفسه مقابل عقد 40 سنة فيرتفع إلى 7.9%. قلّ من يسعّر عقداً طويلاً بهذا القدر، لكن الجدول يبيّن لماذا يقسم المشتري السعر على السنوات قبل أن يقارن بين فيلتين. وإن تضمّن العقد تمديدًا بسعر ثابت تغيّر الحساب مرة أخرى؛ وبنود العقد التي تُراجع في دليل تمديد عقد الإيجار. أما الجانب الضريبي، بما فيه نسبة غير المقيم، ففي دليل ضريبة دخل الإيجار.

السعر نفسه 4 مليار روبية، مدد عقد مختلفة، إعادة البيع بـ 133 مليون روبية لكل سنة عقد، توضيحنا

المتبقي من العقد عند الشراء	ما تدفعه لكل سنة عقد	العائد الداخلي على عشر سنوات
20 سنة	200 مليون روبية	1.6 %
25 سنة	160 مليون روبية	3.6 %
30 سنة	133 مليون روبية	5.2 %
40 سنة	100 مليون روبية	7.9 %

يخسر المالك غير المقيم 1.4 نقطة أخرى. فالاستقطاع 20% على الإيجار الإجمالي يخفض عائد السيناريو الأساسي من 5.2% إلى 3.8%.

المصدر: PP 34/2017 بشأن ضريبة دخل الإيجار؛ المادة 26 من قانون ضريبة الدخل؛ نموذج Rise Real Bali لعشر سنوات، تشغيل سبتمبر 2026

كيف تحسب الأرقام على فيلا تفكر في شرائها؟

أربع خطوات تعطيك عائداً صادقاً في ساعة، وحاسبة العائد تتولى الباقي.

01 ابدأ من الإيراد الإجمالي الذي يذكره البائع

احتفظ بـ 60% منه إن كنت مقيماً ضريبياً، و 50% إن لم تكن.

02 أضف 10% إلى السعر

للكاتب العدل والأثاث والاحتياطي.

03 قيّم الخروج بحسب السنوات المتبقية

سعر السنة الواحدة من العقد، مطروحاً منه 8.5% تكاليف البيع.

04 احسب العائد الداخلي عند إشغال 50% و 70%

إن كان سيناريو 70% وحده يتخطى حدك الأدنى، فأنت تراهن.

اختبر فيلا حقيقية

اختر فيلا في كانجو أو أولواتو أو أوبود من الكتالوج، أو أرسل لنا إعلاناً. نمزّره على الجسر نفسه بحسب إقامتك الضريبية ومدة احتفاظك، قبل أن تدفع أي دفعة حجز.

ماذا يعني هذا للمشتري

الإيجار هو الذي يصنع العائد. العقد يسحب ثلث السعر، ونمو السعر يعوّض جزءاً منه فقط.

01

عائد نقدي 7.7% في السنة الثانية يصير عائداً داخلياً 5.2% على عشر سنوات، لأن تأكل العقد يكلف نحو 3 نقاط في السنة.

02

خطط لعشر سنوات. إن بيعت خلال خمس، أكلت تكاليف الدخول والخروج البالغة 18.5% العائد.

03

اقسم السعر على السنوات المتبقية قبل أن تقارن بين فيلتين. فمدة العقد عند الشراء تحرك العائد الداخلي أكثر من الإشغال.

04

أسئلة شائعة

ما العائد الجيد للاستثمار في فيلا بالي؟

في نموذجنا تحقق فيلا بعقد إيجار طويل في كانجو بسعر 4 مليار روبية عائداً داخلياً نحو 5.2% على عشر سنوات عند إشغال 60%، ونحو 6.7% عند 70%. سعر الفائدة الأساسي لبنك إندونيسيا 5.75%، فالفيلا الجيدة يجب أن تتجاوزه بهامش.

ما الفرق بين عائد الاستثمار والعائد الإيجاري في عقارات بالي؟

العائد الإيجاري هو دخل سنة مقسوماً على السعر. أما عائد الاستثمار، حين نقيسه بالعائد الداخلي، فيحسب أيضاً تكاليف الشراء وتجديد الأثاث وسنوات العقد التي تستهلكها، ثم البيع في النهاية. وفي عقد الإيجار الطويل يكون الرقم الثاني عادةً أقل بنقطتين إلى ثلاث.

هل ترتفع قيمة الفلل في بالي؟

ارتفعت الأراضي بحدة بحسب تقديرات الوكالات، 15-30% خلال 2024-2026، لكن فيلا بعقد إيجار تفقد شيئاً من قيمتها كل سنة يتناقص فيها العقد. وحتى مع نمو الأسعار 2.5% سنوياً في سيناريونا الأساسي، يعود البيع بعد عشر سنوات بأقل من سعر الشراء.

كم مدة الاحتفاظ المناسبة بفيللا في بالي؟

خطط لعشر سنوات. بعد ثلاث سنوات يعطي نموذجنا عائداً داخلياً نحو 0.5% فقط، لأن تكاليف الدخول والخروج تبلغ نحو 18.5% من السعر. وبعد سبع سنوات يصل إلى 3.9%، وبعد عشر سنوات إلى 5.2% في السيناريو الأساسي.

هل عقارات بالي أفضل عائداً من السندات الإندونيسية؟

ليس في السيناريو الأساسي. بلغ عائد السندات الحكومية لعشر سنوات 7.29% في 30 يوليو 2026، مقابل عائد داخلي 5.2% لفيللتنا الأساسية. ولا تلحق بها الفيللا إلا إذا نمت الأسعار نحو 6% سنوياً عند إشغال 60%، أو نحو 4% عند 70%.

من أين نعرف ذلك

نتابع فيلا واحدة بغرفتي نوم ومسبح في كانجو لعشر سنوات. سعرها 4 مليار روبية ويتبقى من عقدها 30 سنة، يُضاف إليها 10% للإغلاق والتجهيز. الإيراد 2.5 مليون روبية لليلة، مضروباً في 365 ثم في الإشغال، وتعمل السنة الأولى بـ 70% من الخطة. المالك المقيم ضريبياً يحتفظ بـ 60% منه، والباقي يغطي الإدارة بنسبة 18%، والصيانة والليالي الفارغة 12%، والضريبة النهائية 10%. وللمالك غير المقيم الحصة 50%. في السنة السادسة يُخصم تجديد الأثاث البالغ 200 مليون روبية من التدفق النقدي. عند الخروج نقيم المدة المتبقية من العقد بسعر الشراء لكل سنة عقد، مع نمو السعر المفترض، ثم نطرح 8.5% للعمولة والكاتب العدل والضريبة. يعتمد العائد الداخلي على تدفقات سنوية، ولا يُعاد استثمار الدخل. السيناريو الأساسي هو نفسه في دليل الاستثمار لدينا، وأسعار المقارنة من بنك إندونيسيا وCNBC Indonesia. أرقام نمو الأسعار من مصادر وكالات وإعلانات نصف أسعار الطلب، لا صفقات مسجلة. هذا نموذج، وليس توقعاً ولا استشارة.

— نموذج Rise Real Bali لفيللا على عشر سنوات ونموذج العائد، شُغلاً في سبتمبر 2026

— بنك إندونيسيا، قرار سعر الفائدة (BI-Rate) في 23 سبتمبر 2026، عبر Bisnis.com وInvestortrust؛ هدف التضخم $2.5\% \pm 1\%$

— CNBC Indonesia، عوائد السندات الحكومية الإندونيسية، 3 أغسطس 2026

— بنك إندونيسيا، مسح أسعار العقارات السكنية، الربع الثاني من 2026

— Magnum Estate، أسعار الأراضي في بالي، يونيو 2026، كما ورد في دليل أسعار الأراضي لدينا

— BPS، التضخم في إندونيسيا، أغسطس 2026، عبر Bisnis.com

— PP 34/2017 بشأن ضريبة الدخل على الإيجار؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

يُنشر هذا التقرير بموجب ترخيص CC BY 4.0. يجوز الاقتباس منه وإعادة نشره واستخدام أرقامه ونصوصه لأغراض تجارية، بشرط ذكر «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد: حقوقها للمطوّرين وأصحاب الحقوق الآخرين.

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 وتغير 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 محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-roi](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-roi)