

التكاليف · الصيانة

مصاريف الفيلا في بالي: الكهرباء والمسبح

24 سبتمبر 2026 · 10 دقيقة قراءة · **العائد**

تكلفة الأشخاص أعلى من تكلفة الكهرباء. بستاني واحد وحارس ليلى واحد يكلفان 6-8 مليون روبية شهرياً، بينما كل بند من فاتورة فيلا بمسبح شهرياً، إضافة إلى الإصلاحات التي تظهر عند السنة الثالثة.

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

باختصار

تشغيل فيلا بمسبح من غرفة إلى ثلاث غرف في بالي يكلف نحو 10.5-18.2 مليون روبية شهرياً قبل رسوم الإدارة (Alpha Partner Bali، مايو 2026). الموظفون أكبر بند. الكهرباء تكلف 1,699.53 روبية لكل كيلوواط ساعة على توصيلات 3,500 فولت أمبير فأكتر (شركة الكهرباء الحكومية PLN، الربع الثالث من 2026).

1,002	1,699.53 روبية	18.2-10.5 مليون روبية
الحد الأدنى المسموح به	لكل كيلوواط ساعة على توصيل منزلي 3,500 فولت أمبير فأكتر، PLN الربع الثالث 2026	ميزانية التشغيل الشهرية، فيلا بمسبح من غرفة إلى ثلاث غرف

في هذا التقرير

01	الفاتورة الشهرية، بنداً بنداً
02	الكهرباء: توصيلك هو ما يحدد السعر، لا مساحة أرضك
03	الماء: التعرفة تتغير عندما تبدأ التأجير
04	الموظفون: أكبر بند في الفاتورة
05	المسبح، شهراً بشهر
06	الرطوبة والعفن
07	الإصلاحات التي تصل في السنوات الثالثة إلى الخامسة
08	الضرائب والنفقات والتأمين
09	كيف تدخل مصاريف التشغيل في حساب العائد
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين نعرف ذلك

09 / 01

الفاتورة الشهرية، بنداً بنداً

قشّم الفاتورة إلى شقين. المرافق مقاسة ومسقّرة من الدولة: الكهرباء والماء والإنترنت. كل ما عداه عمالة، يحدد من يعتني بالفيللا. الشق الثاني هو الأكبر تقريباً دائماً.

يُظهر الجدول فيلا بمسبح يديرها مالكيها، بغرفتين إلى ثلاث غرف. تضع التقديرات الصناعية الميزانية الشهرية كما عند 10.5-18.2 مليون روبية. إذا أدارت شركة إدارة الفيللا كإيجار، ينتقل جزء من تكلفة الموظفين داخل رسمها، كيفية ذلك.

البند	شهرياً	الأساس
حارس ليالي	3.1-4.0 مليون روبية	سعر السوق، من 8 مساءً إلى 6
بستاني أو في مسبح، دوام كامل	3.0-4.0 مليون روبية	سعر السوق
عاملة تنظيف	3.5-4.5 مليون روبية	سعر السوق
الكهرباء، 1,000 كيلوواط ساعة	1.70 مليون روبية	تعرفة PLN من فئة 2 - R
صيانة المسبح، زيارة أسبوعية	1.5-2.0 مليون روبية	قائمة أسعار المقاول
الماء، 50 م³	0.40 مليون روبية	تعرفة المنازل في بادونج
الإنترنت، 300 ميجابايت	0.38 مليون روبية	Biznet Home
الميزانية كاملة مع الإصلاحات	10.5-18.2 مليون روبية	تقدير صناعي

المصدر: Bali Villa Hub، 21 فبراير 2026؛ Solar Property Bali، 3 يونيو 2026؛ تعرفة PLN لربع يوليو Perumda Tirta Mangutama 2026؛ جدول أسعار Biznet Home، 23 أبريل 2026؛ Partner Bali

09 / 02

الكهرباء: توصيلك هو ما يحدد السعر، لا مساحة أرضك

تسعر PLN، شركة الكهرباء الحكومية، الطاقة حسب سعة توصيلك بالفولت أمبير. المنازل على 1,300 أو 200 تدفع 1,444.70 روبية لكل كيلوواط ساعة. ومن 3,500 فولت أمبير فأعلى، السعر 1,699.53 روبية، أي أعلى كلاً السعرين ثابتين لربع يوليو-سبتمبر 2026، ولم تتحرك تعرفة المنازل منذ 2022.

الفلا التي فيها مكثفان أو ثلاثة وسخّان مياه ومضخة مسبح تحتاج 3,500-5,500 فولت أمبير، فتقع في الفئة 2,200 إلى 5,500 فولت أمبير يكلف نحو 3.2 مليون روبية مرة واحدة. الفلا المؤجرة تجارياً يمكن أن تدخل فولت أمبير فأكثر) بسعر 1,444.70 روبية، وهو أرخص من تعرفة المنزل.

بطاقات الدفع المسبق والفوترة اللاحقة تكلفان السعر نفسه لكل كيلوواط ساعة. الفارق في مكان آخر. عداد الف 40 ساعة بالسعة الكاملة، فالفلا الفارغة على 3,500 فولت أمبير تدفع 237,934 روبية شهرياً رغم ذلك، وحتيحتاج تأميناً لمرة واحدة قدره 863,500 روبية. فوق الفاتورة، يمكن للإقليم أن يضيف ضريبة كهرباء محلية (2٪) تفرض النسبة الكاملة 10%.

الاستهلاك شهرياً	فواتير الكهرباء على تعرفة R - 2 (3,500-5,500 فولت أمبير)، حسابنا
300 كيلوواط ساعة	509,859 روبية
600 كيلوواط ساعة	1,019,718 روبية
1,000 كيلوواط ساعة	1,699,530 روبية
فيلا فارغة، الحد الأدنى للفوترة اللاحقة	237,934 روبية

المصدر: PT PLN، تعديل التعرفة لربع يوليو-سبتمبر 2026، موقع 1 يوليو 2026؛ ANTARA وRRI، سبتمبر 2026؛ Kompas.com بشأن ترقية التوصيلات، أغسطس 2026؛ PP 4/2023 ولائحة دنباسا AstraPay؛ PLN؛ PBJT

09 / 03

الماء: التعرفة تتغيّر عندما تبدأ التأجير

شركة مياه بادونج، Perumda Tirta Mangutama، تقوتر على شرائح حسب فئة المشترك. المنزل الخاص يدفع 4,749 روبية للمتر المكعب لأول 10 م³، و8,165 روبية للعشرة التالية، و8,743 روبية لما بعده، إضافة ثابت 13,000 روبية شهرياً. الدفع بعد اليوم الخامس والعشرين يستتبع غرامة تأخير 25,000 روبية.

بمجرد تأجير المنزل، يمكن أن ينتقل إلى فئة الأعمال، والشريحة العليا للإقامة والمقاهي والسبا تصل إلى 2,290 نفس ال50 م³ يقارب ذلك مضاعفة الفاتورة. اسأل البائع في أي فئة يقع العداد.

مياه الشبكة في إندونيسيا معتمدة كمياه نظيفة لا مياه شرب، لذا تغلي الفلل المياه أو تفلترها أو تشتري عبوات المنزلية تبدأ من 5.28 مليون روبية. البئر الخاص يحتاج ترخيصاً بموجب قانون الموارد المائية، يُجدّد كل خمس غير المنزلي للمياه الجوفية يُفرض عليه ضريبة 20% من قيمة المياه، بينما الاستخدام المنزلي معفى.

فاتورة المشترك	نفس ال50 م³ شهرياً تحت ثلاث فئات تعرفه في بادونج، حسابنا
فاتورة شهرياً	
متنلي (Rumah Tangga IV)	404,430 روبية
تأجير حتى 10 غرف (Usaha I)	428,200 روبية
إقامة، مقهى، سبا (Usaha III)	741,760 روبية

المصدر: Perumda Air Minum Tirta Mangutama، تعرفه 2026 بموجب قرار حاكم بادونج 1058/01 2026؛ قرار الحاكم HK/2022/1060/01، القانون 17/2019 وPP 30/2024؛ لائحة بادونج 1/2011 erda Permenkes 2/2023

09 / 04

الموظفون: أكبر بند في الفاتورة

الحد الأدنى للأجور في بادونج لعام 2026 هو 3,791,002 روبية شهرياً، الأعلى في بالي. دنباسار عند 499,879 عند 3,287,679 روبية. جيانبار، التي تضم أوبود، تدفع 3,316,798 روبية. أسعار السوق لعمل الفلل تبدأ قرب وإتقان الإنجليزية.

البستاني أو فني المسبح بدوام كامل يكسب 3-4 مليون روبية، أو 1.5-2 مليون روبية لثلاثة أيام أسبوعياً. الحارس مليون روبية، وعاملة التنظيف 3.5-4.5 مليون روبية، ومدير الفيلا 8-12 مليون روبية. تكلفتان إضافيتان تأتيان THR، وهي مكافأة عيد بقيمة راتب شهر واحد بعد اثني عشر شهراً من الخدمة. أصحاب العمل المسجلون يدفعون الأجور لصناديق BPJS للتأمين الصحي والتأمين الوظيفي.

الحارس الليلي، شهرياً	مكافأة THR، مرة كل عام	مساهمات صاحب العمل في BPJS من الأجور
3.1-4.0 مليون روبية	شهر واحد	10%-11.7%

المصدر: قرار حاكم بالي 1021/03-M/HK/2025، 1 يناير 2026؛ Bali Villa Hub، 21 فبراير 2026 Absenia وIDN Times بشأن معدلات BPJS، 2026 3 يونيو

09 / 05

المسبح، شهراً بشهر

مقاول المسابح يفرض السعر حسب عدد الزيارات. مرة أسبوعياً تكلف 1.5-2 مليون روبية شهرياً، ومرتان أسبوعياً تكلف 3-4 مليون روبية. إذا قام موظفوك بالعمل، تدفع فقط ثمن المواد الكيميائية، نحو 300,000-600,000 روبية. مضخة سهل. مضخة 750 واط تعمل ست ساعات يومياً تستهلك 135 كيلوواط ساعة شهرياً، أي نحو 300,000-600,000 روبية. مصباحان تحت الماء بقوة 12 واط لكل منهما، يعملان اثنتي عشرة ساعة، يضيفان 14,700 روبية. لمسبح 3 x 6 نحو 244,000 روبية شهرياً من الكهرباء.

المصدر: Kontraktor Kolam Renang Bali، 7 أبريل 2026؛ Raga Pool، 15 يونيو 2026؛ حسابنا بتعريف

09 / 06

الرطوبة والعفن

متوسط الرطوبة النسبية في دنباسار 77-82% في كل شهور السنة، ويجلب يناير نحو 350 مم من الأمطار. يحدث العفن على سطح رطب، وتوصي وكالة حماية البيئة الأمريكية (EPA) بإبقاء الرطوبة الداخلية تحت 60%. التهوية يجب أن يسدّ هذه الفجوة.

مزيل رطوبة بسعة 12 لتراً يومياً يكلف نحو 2.5 مليون روبية. بقوة 250 واط على مدار الساعة يستهلك 6 كيلوواط ساعة شهرياً بتعرفة المنازل، وهذا أرخص من استبدال مرتبة. ينشر أحد مقاولي بالي سعر معالجات العفن 260,000 روبية شهرياً بتعرفة المنازل، وهذا أرخص من استبدال مرتبة. ينشر أحد مقاولي بالي سعر معالجات العفن 8,000 روبية للمتر المكعب من حجم الغرفة، بعد أدنى 800,000 روبية. سقف القش (alang-alang) نحو 350,000 روبية للمتر المربع ويحتاج استبدالاً كل 5-10 سنوات.

علامات جيدة عند المعاينة	علامات تحذير
تهوية متقاطعة، مع مروحة شفط في كل حمام وفي المطبخ	رائحة رطوبة في الغرف المغلقة
تركيبات من الستانلس ستيل	بقع داكنة على السقف تحت السطح، أو حواف
سقف ومزاريب سليمة، بلا بقع تحت الأقاريز	طلاء جديد فوق بقعة رطبة
باتع بريك سجل الصيانة	غياب مراوح الشفط في الغرف الرطبة

المصدر: Climates to Travel، معدلات مطار دنباسار 1991-2020؛ US EPA؛ A Brief Guide to Mold، 18 فبراير 2026؛ mybest إندونيسيا؛ قائمة أسعار Biocid، Pablo Luna Studio، 5 يوليو 2024

الإصلاحات التي تصل في السنوات الثالثة إلى الخامسة

المناخ الاستوائي يُتعب المنزل أسرع مما تفترضه أغلب الجداول. في السنتين الثانية والثالثة، يتحول تغيير فلاتر المياه وبحلول السنوات الثالثة إلى الخامسة تستبدل وحدات split وتعيد عزل الرطوبة وتُجدد سطح المسبح، وتميل

المفروشات الناعمة والمراتب تتلف أسرع مما في مناخ جاف. تأثيث فيلا من غرفتين إلى ثلاث غرف بمساحة 40 روية، فاحفظ بصندوق استبدال. نضع نموذجاً للتلف والاستبدال عند 3% من القيمة سنوياً. فشل عزل الرط للضرر المبكر الذي يجده المفتشون، فتحقق منه قبل الشراء.

المصدر: Paradyse Homes، تقويم صيانة الفلل، 2026؛ ميزانية أثاث Miraland، 7 أغسطس 2025؛ Nit، نموذج تكاليف Rise Real Bali

الضرائب والنفايات والتأمين

ضريبة الأرض والمباني، PBB-P2، بسقف 0.5% من قاعدة خاضعة للضريبة يحددها الإقليم عند 20-100% (1/2022). أعادت بادونج تقييم القيم في 2025 للمرة الأولى منذ 2020، وارتفعت الفواتير أساساً على الأرض فاتورة بلدية في بادونج، إذ ألغت لائحة Perda 7/2023 رسم الإقليم. تدفع لجامع النفايات أو banjar أو نق (TPS3R) مباشرة.

تأمين العقار يتبع تعرفه الجهة الرقابية المالية. لمنزل حتى ثلاثة طوابق، القسط الأساسي 0.294-0.558 بالآلاف البناء. تغطية الزلازل تُسَقَّر بشكل منفصل، فاسأل شركة التأمين عن منطقة بالي.

المصدر: القانون 1/2022 (HKPD)؛ لائحة بادونج Perda 7/2023؛ Bali Post؛ نقلاً عن Penda Badung OJK 6/SEOJK.05/2017

كيف تدخل مصاريف التشغيل في حساب العائد

في نموذجنا للإيجار، تأخذ الصيانة والإصلاحات والليالي الفارغة 12% من الإيراد، والإدارة 18%، وضريبة الدخل للمالك نحو 60%. خذ فيلا تحقق إيراداً إجمالياً 548 مليون روية سنوياً. بند الـ 12% نحو 66 مليون روية، أي للمرافق والإصلاحات الطفيفة والتلف. الموظفون المباشرون في خدمة الضيوف يدخلون داخل رسم المدير.

إذا وضع تقدير البائع مصاريف التشغيل عند 5% من الإيراد، اسأل ماذا ينقص. الصورة الكاملة، بما فيها العمود لتجربة فيلا محددة، استخدم حاسبة العائد أو اختر واحدة من الكتالوج، ابدأ بمناطق مثل كانجو وأوبود.

المصدر: نموذج عائد Rise Real Bali، وسيط النماذج في كتالوجنا، سبتمبر 2026

ماذا يعني هذا للمشتري

01	احسب 10.5-18.2 مليون روية شهرياً لفيلا بمسبح يديرها مالكها. الموظفون أكبر حصة.
02	اسأل عن سعة التوصيل بالفولت أمبير قبل الشراء. هي ما يحدد تعرفه الكهرباء.
03	اسأل عن فئة تعرفه الماء التي يقع فيها العداد. التأجير قد يضاعف الشريحة العليا تقريباً.
04	احتفظ باحتياطي للتكييف وعزل الرطوبة والمسبح في السنوات الثالثة إلى الخامسة.

أسئلة شائعة

كم تكلف تشغيل فيلا في بالي شهرياً؟

نحو 10.5-18.2 مليون روية لفيلا بمسبح من غرفة إلى ثلاث غرف، شاملة الإصلاحات، قبل أي رسم إدارة (ha) Partner Bali، مايو (2026). حارس ليلي وبستاني وحدهما يكلفان 6-8 مليون روية.

كم تكلف الكهرباء في بالي؟

تفرض PLN 1,444.70 روية لكل كيلواط ساعة على توصيلات 1,300-2,200 فولت أمبير، و1,699.53 روية من 3,500 فولت أمبير فأعلى، لربيع يوليو-سبتمبر 2026. فيلا تستهلك 1,000 كيلواط ساعة شهرياً تدفع نحو 1.7 مليون روية قبل أي ضريبة محلية.

هل مياه الصنبور في بالي آمنة للشرب؟

لا، مياه الشبكة معتمدة كمياه نظيفة لا مياه شرب، ويمكن أن تحمل تلوثاً في الأنابيب. تغلي الفلل المياه أو تفلترها أو تركّب وحدة تناضح عكسي، أو تستخدم عيوات 19 لتراً.

كيف تتعامل مع العفن في فيلا في بالي؟

أبقي الرطوبة الداخلية تحت 60% بالتهوية أو التكييف أو مزيل الرطوبة، وجفّف أي شيء رطب خلال 24–48 ساعة. مزيل رطوبة بسعة 12 لتراً يومياً يكلف نحو 2.5 مليون روبية ونحو 260,000 روبية شهرياً للتشغيل.

كم يكلف موظفو الفيلا في بالي؟

البيستاني أو فني المسيح يكسب 3–4 مليون روبية شهرياً، والحارس الليلي 3.1–4 مليون روبية، ومدير الفيلا 8–10 مليون روبية. أضف مكافأة THR بقيمة راتب شهر كل عام ونحو 10–11.7% لتأمين BPJS.

من أين نعرف ذلك

أسعار الكهرباء من وثيقة تعرفه PLN لربيع يوليو–سبتمبر 2026، الموقّعة في 1 يوليو 2026، وهي الأحدث وقت حسابية، استهلاك x سعر، لا فواتير مقاسة فعلياً. تعرفه الماء تتبع تعرفه 2026 لشركة بادونج والقرار الذي يستلزم مضموناً. ضريبة الكهرباء المحلية مؤكدة لدنباسار فقط، فنعطي لبادونج السقف الوطني. الأجور من قرار حاكم برواتب صناعيين لعام 2026، ونسب BPJS من مصدرين للرواتب لعام 2026. الرطوبة هي معدل 1991–20 العفن من إرشادات EPA الأمريكية. ميزانية الفيلا الكاملة تقدير صناعي، وأسعار المعالجة من قائمة مقاول واحد كمعيار للسوق.

— PT PLN، تعديل التعرفة لربيع يوليو–سبتمبر 2026، 1 يوليو 2026
— Perumda Air Minum Tirta Mangutama، تعرفه المياه 2026، وقرار حاكم بادونج HK/2025/1058/01
— قرار حاكم بالي M/HK/2025-1021/03 بشأن الحد الأدنى للأجور 2026
— Bali Villa Hub، أجور موظفي الفلل في بالي 2026، 21 فبراير 2026؛ Solar Property Bali، 3 يونيو 2026
— Alpha Partner Bali، مصاريف تشغيل الفلل، 5 مايو 2026
— US EPA، Moisture and Your Home، A Brief Guide to Mold، 18 فبراير 2026
— القانون 1/2022 (HKPD)؛ PP 4/2023؛ لائحة بادونج Perda 7/2023؛ لائحة دنباسار Perda 5/2023
— SE OJK 6/SE/OJK.05/2017 بشأن تعرفه تأمين العقارات
— Raga Pool وKontraktor Kolam Renang Bali، أسعار صيانة المسابح، 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 تتركز 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-running-costs