

الاستثمار · بالي أم دبي

الاستثمار العقاري في دبي أم بالي: العائد الم

25 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · أبحاث السوق · الخطوة 1 من 4

دبي تبيع سند ملكية دائماً في سوق بلا ضريبة دخل. بالي تبيع عائداً نقدياً أعلى على إيجار تتناقص سنواته. وضعه المتناقص إلى ما يبقى فعلاً بيد المالك.

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

باختصار

بالي تدفع نقداً أكثر كل عام، ودبي تحافظ على رأس مالك أكثر. في مقارنتنا، 4 مليار روبية تحقق نحو 8% صافياً في فيلا بكانجو مقابل نحو 5% في شقة بغرفة نوم واحدة في قرية جميرا الدائرية (JVC). اخضم تناقص مدة الإيجار في بالي، نحو 3.3% سنوياً على عقد 30 سنة، وتقترب النتيجتان من بعضهما.

نحو 8%	نحو 5%	-7%
العائد الصافي لفيلا بكانجو بسعر 4 مليار روبية، مالك مقيم، نموذجنا	العائد الصافي المقدّر لشقة في JVC بقيمة 4 مليار روبية	أسعار مساكن (Cavendish Maxwell)

في هذا التقرير

01	ما الذي تشتريه 4 مليار روبية في كل سوق	07	أي سوق يناسب أي مشرٍ
02	عائد إجمالي في دبي، عائد صافي في بالي	08	قارن خيارك في دبي بفيلا في بالي
03	الإيجار الطويل هو الفارق الحقيقي	09	ماذا يعني هذا للمشتري
04	تكاليف الدخول والتأجير القصير	10	أسئلة شائعة
05	السوقان يبردان معاً في 2026	11	من أين نعرف ذلك
06	الإقامة عبر العقار		

08 / 01

ما الذي تشتريه 4 مليار روبية في كل سوق

بلغ متوسط سعر المسكن في دبي 1,636 درهماً للقدم المربعة في أغسطس 2026 (Cavendish Maxwell) بسعر صرف سبتمبر. مؤشر ValuStrat جاء أقل، عند 1,513 درهماً، أي نحو 79 مليون روبية. وسيط الفيلا في ك يطلب 41.8 مليون روبية للمتر، بينما الشقق عند وسيط 61.4 مليون روبية.

بهذا السعر، 4 مليار روبية تعادل نحو 820,000 درهم. في قرية جميرا الدائرية (JVC)، إحدى أكثر مناطق التّأج بسعر 1,470 درهماً للقدم المربعة في النصف الأول من 2026 (Bayut)، فيشتري المال شقة بغرفة نوم واحد يشتري فيلا بمسبح وغرفتي نوم.

سعر المتر المربع، 2026		
السوق	السعر للمتر	المصدر
دي، شقق دبي مارينا	نحو 111 مليون روبية	Bayut، النصف الأول 2026، سعر الطلب
دي، المتوسط على مستوى المدينة	79-86 مليون روبية	Cavendish Maxwell وValuStrat، أغسطس
دي، شقق JVC	نحو 77 مليون روبية	Bayut، النصف الأول 2026، سعر الطلب
بالي، وسيط الشقة	61.4 مليون روبية	كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026
بالي، وسيط الفيلا	41.8 مليون روبية	كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026

المصدر: Cavendish Maxwell عبر Khaleej Times، 7 سبتمبر 2026؛ ValuStrat، أغسطس 2026؛ تادي، النصف الأول 2026؛ سعر صرف الدرهم نحو 4,874 روبية (بنك إندونيسيا JISDOR، 24 سبتمبر 2026)

08 / 02

عائد إجمالي في دبي، عائد صافي في بالي

تُذكر عوائد دبي دائماً تقريباً إجمالياً: إيجار سنة مقسوماً على السعر. تقديرات مستوى المدينة لعام 2026 تتراوح المصدر. تضع Bayut شقق JVC عند 7.15% ودي مارينا عند 5.88%، كلاهما على سعر الطلب.

للمقارنة العادلة، اخصم التكاليف. شقة JVC بغرفة نوم واحدة تُؤجّر بنحو 59,000 درهم سنوياً. تدفع رسوم للقدم المربعة، نحو 8,400 درهم لهذه الوحدة، إضافة إلى شهر شغور تقريباً و5% للتأجير. يتبقى نحو 5% صافي الإيجار الطويل.

مؤجّرة بسعر 2.5 مليون روبية لـ60% من لبالها، تحتفظ فيلا كانجو بنحو 8.2% صافياً للمقيم الضريبي الإندونيسي والليالي الفارغة والضريبة النهائية 10%. غير المقيم، ومنهم مقيم الإمارات، يدفع استقطاعاً 20% بدلاً من ذلك نحو 6.8%.

4 مليار روبية في كل سوق، إيجار سنة بعد التكاليف		
البند	دي، شقة JVC بغرفة نوم، إيجار طويل	بالي، فيلا كانجو بغرفتي نوم
الإيجار السنوي	286 مليون روبية (7.15% إجمالياً)	548 مليون روبية (13.7% إجمالياً)
رسوم الخدمات أو الإدارة	41 مليون روبية رسوم خدمات	99 مليون روبية، 18% من الإيراد
الشغور والتأجير والصيانة	38 مليون روبية	66 مليون روبية
الضريبة	لا شيء	55 مليون روبية للمقيم، 110 ملايين لغير المقيم
الصافي للمالك	نحو 207 ملايين روبية، 5.2%	نحو 329 مليون روبية، 8.2% (6.8% لغير المقيم)

المصدر: Bayut النصف الأول 2026 لعائد JVC وسعرها؛ Driven Properties وLuxhabitat بشأن رسوم العائد لدى Rise Real Bali؛ PP 34/2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26

08 / 03

الإيجار الطويل هو الفارق الحقيقي

في مناطق التملك الحر المخصّصة في دبي، يحوز الأجنبي الوحدة بالكامل ويستطيع توريثها. في بالي، يشتري معظم سنة تستهلكها هي سنة لن يدفع المشتري التالي ثمنها. على عقد 30 سنة، هذا نحو 3.3% من السعر كل سنة.

اخصم ذلك من عائد بالي وضيّق الفارق. المالك المقيم يحصل صافياً على نحو 8.2% ناقص 3.3%، أي نحو 4.9% جني. غير المقيم ينتهي به الأمر عند نحو 3.5%. بالي تفوز على النقد المتاح كل سنة. دبي تفوز على ما يتبقى في العقد.

بالي ليست كلها إيجاراً طويلاً. لدى المقيمين خيار مسجّل، حق الانتفاع (Hak Pakai)، يتجدد بحكم القانون ويُمنح من 5 مليار روبية. دليلنا التملك يوضح كل مسار.

العائد الصافي بعد تناقص الإيجار، عقد بالي 30 سنة	
دي JVC، تملك حر	
فيلا بالي، مالك مقيم	
فيلا بالي، مالك غير مقيم	

نمو الأسعار مستبعد من الجانبين. أسعار دبي قد تهبط، كما حدث في أغسطس 2026، وقيمة إيجار بالي قد ترتفع.

المصدر: نموذج Rise Real Bali، سبتمبر 2026

تكاليف الدخول والتأجير القصير

تفرض دبي رسم تحويل 4% لدائرة الأراضي والأملاك، إضافة إلى عمولة وسيط نحو 2% مع ضريبة قيمة مضاف ثابتة. احسب 7-10% فوق السعر. بالي تصل أيضاً إلى نحو 10% في الإيجار الطويل، معظمها كاتب العدل والأثاث نقل لأن الإيجار لا يُسجّل كسند ملكية.

التأجير القصير يغيّر حسابات دبي. البيت السياحي يحتاج تصريحاً من دائرة الاقتصاد والسياحة، ويدفع الضيوف 15 درهماً لكل غرفة نوم مشغولة في الليلة لأول 30 ليلة. عند تجاوز الإيرادات 375,000 درهم تُسجّل في ضريبة التجاري فوق مليون درهم سنوياً يخضع لضريبة شركات 9% على الربح الذي يتجاوز 375,000 درهم.

في بالي، يحتاج التأجير القصير رخصة أيضاً. منذ 1 أغسطس 2026، بدأت منصات الحجز حذف الإيجارات غير المدعومة بوضوح ما تحتاجه الفيلا.

4%	10%-7	نحو 10%
رسم تحويل دائرة الأراضي والأملاك في دبي	إجمالي تكاليف الشراء في دبي فوق السعر	إضافات الإيجار الطويل في بالي: كاتب العدل والأثاث والاحتياطي

المصدر: Property Finder، 3 يوليو 2026؛ Pearlshire، 2026؛ Mazeed، 21 يناير 2026؛ Houst، 6 للضرائب، دليل CTGREI1، أكتوبر 2024؛ وزارة السياحة الإندونيسية

السوقان يبردان معاً في 2026

هبطت أسعار دبي 1.7% على أساس سنوي في أغسطس 2026، أول تراجع سنوي منذ أوائل 2021 (Maxwell) Valustrat هبوطاً 3.1%. أحصت CBRE تراجعاً 29% في الصفقات خلال الربع الثاني مقارنةً بالعام السابق، الربع، فيما سلّم المطوّرون نحو 18,000 وحدة جديدة في النصف الأول.

ضغط بالي يظهر في الإيجارات لا الأسعار. هبط الإيراد لكل إعلان إيجار قصير 23.1% في كانون و27.9% في بيريرين. نمت الإعلانات أسرع من الضيوف (AirROI). استقر الوافدون قرب رقمهم القياسي، 3.90 مليون لينابر-يوليو

29%-	6.2%-	23.1%-
صفقات دبي، الربع الثاني 2026 مقابل الربع الثاني 2025 (CBRE)	إيجارات دبي، الربع الثاني 2026 على أساس ربعي (CBRE)	الإيراد لكل إعلان في كانون، على أساس سنوي (AirROI)

المصدر: Cavendish Maxwell عبر The Week، 8 سبتمبر 2026؛ Valustrat، أغسطس 2026؛ تقرير CBRE، الربع الثاني 2026 عبر Gulf News؛ AirROI، سبتمبر 2026؛ BPS بالي عبر أنتارا، 1 سبتمبر 2026

الإقامة عبر العقار

دبي تربط بين الاثنين مباشرة: عقار بقيمة تؤهل صاحبه للإقامة الذهبية لعشر سنوات، ولم يعد يُشترط حد أدنى الملكية لسنتين للمالك المنفرد (Middle East Briefing، مايو 2026).

إندونيسيا تسير بالاتجاه المعاكس. تحتاج الإقامة أولاً، عبر KITAS أو تأشيرة Second Home، قبل أن تستط الطويل لا يحتاج أي تصريح إطلاقاً.

المصدر: Middle East Briefing، 29 مايو 2026؛ PP 18/2021

أي سوق يناسب أي مشترٍ

نادرًا ما يحسم رقم العائد وحده القرار. قرر أولاً: هل تشتري سنداً تحتفظ به عقوداً، أم تدفعاً نقدياً تنفقه الآن؟

دبي تناسبك إذا	بالي تناسبك إذا
- تريد سنداً دائماً يرثه أبنائك - صفر ضريبة على الدخل هو الأهم لك - تريد استخدام الشراء للحصول على الإقامة - تناسبك شقة	- تريد فيلا بمسبح بميزانية متوسطة - تريد نقداً أكثر كل سنة - ستستخدم الفيلا بنفسك جزءاً من العام - تحسب مدة الإيجار جزءاً من السعر

المصدر: ممارسة مشترى Rise Real Bali، 2023-2026

قارن خيارك في دبي بفيلا في بالي

أرسل لنا وحدة دبي التي تفكر فيها، برسوم خدماتها والإيجار المتوقع. سنضعها إلى جانب فلل من كتالوجنا بالملي على أرقام صافية، مع احتساب تناقص الإيجار. للصورة الكاملة على عشر سنوات، راجع نموذجنا على عشر سنوات.

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 4 مليار روبية تشتري شقة بغرفة نوم واحدة بنحو 52 م² في JVC، أو فيلا بمسبح وغرفتي نوم في كانجو.
- 02 قبل احتساب تناقص الإيجار، بالي تحقق صافياً نحو 8% للمقيم، وJVC نحو 5%.
- 03 احسب الإيجار بـ3.3% سنوياً وتقترب النتيجة من بعضهما.
- 04 تحولت أسعار دبي إلى سلبية على أساس سنوي في أغسطس 2026، وهبط إيجار بالي لكل إعلان مع نمو العرض.

أسئلة شائعة

هل بالي أم دبي أفضل للاستثمار العقاري؟

بالي تدفع نقداً أكثر، ودي تحافظ على رأس مال أكبر. 4 مليار روبية تحقق نحو 8% صافياً في فيلا بكانجو لمالك مقيم مقابل نحو 5% في شقة JVC. بعد تناقص إيجار بالي، نحو 3.3% سنوياً على عقد 30 سنة، تقترب النتيجة (Rise Real Bali، سبتمبر 2026).

ما العائد الإيجاري في دبي في 2026؟

العوائد الإجمالية نحو 6.3-6.7% على مستوى المدينة، و7.15% في JVC و5.88% في دبي مارينا (Bayut). النصف الأول 2026، ومزودو المؤشرات). بعد رسوم الخدمات والشغور وتكاليف التأجير، تحقق شقة JVC بغر نوم واحدة نحو 5% صافياً في تقديرنا.

هل تُفرض ضريبة على دخل الإيجار في دبي؟

لا، ليس على إيجار طويل عادي، لأن الإمارات لا تفرض ضريبة دخل شخصي. النشاط التجاري المرخص للتأجير السياحي بإيراد فوق مليون درهم يدفع ضريبة شركات 9% على الربح فوق 375,000 درهم. الإقامة القصير تحمل ضريبة قيمة مضافة 5% بعد تجاوز الإيراد 375,000 درهم.

هل أسعار العقارات في دبي في تراجع؟

سجلت Cavendish Maxwell تراجعاً سنوياً 1.7% في أغسطس 2026، الأول منذ أوائل 2021، وقاس ValuStrat 3.1%. أحصت CBRE تراجعاً 29% في عدد الصفقات خلال الربع الثاني من 2026 مقارنة بالعام السابق.

هل يستطيع الأجانب تملك العقار للأبد في بالي؟

ليس تملكاً حراً. يشتري الأجانب إيجاراً طويلاً، عادة 25-30 سنة مع تمديد عبر العقد، ويستطيع المقيمون حياز حق الانتفاع (Hak Pakai)، وهو حق مسجل يتجدد بحكم القانون. في المناطق المخصصة بدبي، يحوز الأجانب التملك الحر كاملاً.

من أين نعرف ذلك

يستخدم الجانبان 4 مليار روبية، محوّل بسعر نحو 4,874 روبية للدرهم (بنك إندونيسيا JISDOR، 24 سبتمبر بغرفة نوم واحدة في JVC بسعر طلب Bayut للنصف الأول من 2026، 1,470 درهماً للقدم المربعة، مؤجرة 7.15%. التكاليف رسم خدمات 15 درهماً للقدم المربعة، وسط نطاق 2026 لـJVC، وشهر شغور و5% للتأجير العائد لدينا: سعر ليلة 2.5 مليون روبية، إشغال 60% من الليالي، إدارة 18%، صيانة وليالٍ فارغة 12%، وضري استقطاع 20% لغير المقيمين. يفترض تناقص الإيجار 30 سنة متبقية موزعة بالتساوي. نمو الأسعار مستبعد إلى تقارير سوق منشورة، بعضها مبني على أسعار الطلب. النقاط الضريبية تتبع دليل الهيئة الاتحادية للضرائب 1 هذا تقدير، لا وعد بدخل.

— Cavendish Maxwell، تحديث سوق دبي، أغسطس 2026، عبر The Week وKhaleej Times، 7-8 سبتمبر 2026

— ValuStrat، مؤشر أسعار دبي، أغسطس 2026

— Bayut، تقرير سوق البيع في دبي، النصف الأول 2026

— CBRE، تقرير سوق الإمارات العقاري، الربع الثاني 2026

— Property Finder، رسوم دائرة الأراضي والأملاك، 3 يوليو 2026؛ Luxhabitat وDriven Properties، رسوم الخدمات، 2026

— الهيئة الاتحادية للضرائب، الاستثمار العقاري للأشخاص الطبيعيين (CTGREI1)، أكتوبر 2024

- Houst Mazeed بشأن درهم السياحة وتصاريح البيوت السياحية، 2026
- Middle East Briefing، تأشيرة المستثمر العقاري في دبي، 29 مايو 2026
- بنك إندونيسيا، سعر JISDOR، 24 سبتمبر 2026
- PP 34/2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26؛ PP 18/2021
- AirROI، بيانات الإيجار القصير في بالي، سبتمبر 2026؛ BPS، بالي، الوافدون يناير-يوليو 2026
- كتالوج ونموذج العائد لدى Rise Real Bali، سبتمبر 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 تـ جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكـ الملكية والعمـب الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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-vs-dubai-property](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-vs-dubai-property)