

الاستثمار · بالي أم بوكيت

بالي أم بوكيت: أين تحقق الفيلا عائداً أعلى

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

ضع الميزانية نفسها في الجزيرتين وتعود بمنتج مختلف: شقة في بوكيت، فيلا بمسبح في بالي. نقارن بينهما على

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

باختصار

بالي عادة تحقق عائداً صافياً أعلى. بوكيت عادة تمنحك سند ملكية أقوى. الفيلا المُدارة في بالي تعيد 6-10% صافياً في نموذجنا، مقابل 4-6% صافياً تذكرها الوكالات لشقق بوكيت. لكن في تايلاند يستطيع الأجنبي حيازة شقة تملكها حراً ضمن حصة 49% المسموحة في المبنى، بينما المسار المعتاد في بالي هو إيجار طويل من 25 إلى 30 سنة.

49%	6%-4%	10%-6%
حصة مبنى ال تملكاً حراً	العائد الصافي الذي تذكره الوكالات لشقق بوكيت، 2026	العائد الصافي لفيلا مُدارة في بالي، نموذجنا

في هذا التقرير

01	ما الذي تشتريه الميزانية نفسها في كل جزيرة
02	التملك: حصة التملك الحر في تايلاند مقابل الإيجار الطويل في بالي
03	العائد الإيجاري: إجمالي في بوكيت، صافي في بالي
04	الضرائب عند الشراء والحيارة والتأجير
05	العرض والطلب في 2026
06	الإقامة: تايلاند تتبعها منفصلة
07	أي جزيرة تناسب أي مشترٍ
08	قارن فيلا حقيقية في بالي بخيارك في بوكيت
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

08 / 01

ما الذي تشتريه الميزانية نفسها في كل جزيرة

خذ 4 مليار روبية. في كانجو يدفع هذا المبلغ ثمن فيلا بغرفتي نوم ومسبح في حديقته. في بوكيت هو تقريباً شقة م². يبعث شقق بوكيت الجديدة بوسيط 144,000 بات تايلاندي للمتر (C9 Hotelworks، مايو 2025)، أي 2. صرف سبتمبر 2026.

كتالوجنا في بالي أرخص للمتر: 41.8 مليون روبية لوسيط الفيلا و61.4 مليون روبية لوسيط الشقة. الجودة لا تفقد شققاً في الغالب، لأنها الوعاء الوحيد المسموح به لتملكهم، وبرج الشقق يحمل في سعره ردهته ومصاعده ومس

سعر المتر المربع، أسعار الطلب

ماذا	بالي	بوكيت
وسيط شقة جديدة	61.4 مليون روبية	نحو 78 مليون روبية
وسيط فيلا	41.8 مليون روبية	التملك الحر غير متاح للأجانب
ما تشتريه 4 مليار روبية	فيلا بمسبح وغرفتي نوم	شقة بغرفة نوم واحدة، نحو 50 م ²

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026، C9 Hotelworks عبر Thaiger، 13 مايو 2025؛ سعر صرف
نحو 540 روبية (Trading Economics، 23-24 سبتمبر 2026)

التملك: حصة التملك الحر في تايلاند مقابل الإيجار الطويل

تايلاند تمنح الأجنبي ما لا تمنحه إندونيسيا: سند تملك حر باسمه. المشكلة في قانون الشقق: مجموع ما يملكه يتجاوز 49% من مساحته القابلة للبيع، ويجب أن يصل المال من الخارج مدعوماً بنموذج تحويل عملة من الـ 75% ظل قيد الدراسة منذ أواخر 2024 ولم يصبح قانوناً.

الأرض والفلل قصة مختلفة. لا يستطيع الأجنبي حيازة أرض تايلاندية، فيعرض البائعون الفلل بعقود إيجار، ويسمى لمدة 30 سنة كحد أقصى. في مارس 2025 قضت المحكمة العليا (القضية 4655/2566) بأن المحاكم لن تُسقط المتفق عليها عند التوقيع، الصيغة المعروفة "30+30+30"، بعد المدة الأولى. وأُجِّلَت الحكومة خطة عقود إيجار سبتمبر 2025.

في بالي، لا يملك الأجنبي الأرض أيضاً. يشتري معظم المشترين إيجاراً طويلاً من 25 إلى 30 سنة مع تمديد مكتون تسجيل حق الانتفاع (Hak Pakai) على منزل من 5 مليار روبية، ويتجدد بحكم القانون. للتأجير التجاري، تحوز مساحة (HGB).

بوكيت	بالي
- تملك حر لشقة باسمك، طالما بقي المشترين الأجانب ضمن حصة 49% من المبنى - فلل وأراضي بعقود إيجار حتى 30 سنة - بلا تمديد مُلْزَم قانوناً - مال الشراء يُحوَّل من الخارج	- إيجار طويل من 25 إلى 30 سنة، بتمديد عبر - حق الانتفاع للمقيمين على منازل من 5 مليارات - شركة PT PMA بحق مساحة (HGB) للنن - لا تملك حر للأرض بالنسبة إلى الأجانب

المصدر: قانون الشقق التايلاندي، المادة 19؛ القانون المدني والتجاري، المادة 540؛ حكم المحكمة العليا 566 2025 عبر Addleshaw Goddard وSiam Legal؛ Nation Thailand، سبتمبر 2025؛ PP 18/2021؛

العائد الإيجاري: إجمالي في بوكيت، صافي في بالي

أغلب أرقام العائد التي تراها عن بوكيت إجمالية. وضعت Global Property Guide متوسط تايلاند عند 49 2026، وتذكر الوكالات في بوكيت عائداً 5-8% إجمالياً و4-6% صافياً للشقق. لا أحد ينشر إشغالاً مقاساً للوحدات فتعامل مع أي رقم واحد بحذر.

رقمنا في بالي صافي: 6-10% سنوياً لفيلا مُدارة بعد الإدارة والصيانة والليالي الفارغة والضريبة، ويصل إلى 8-12 المقارنة التي تهم. دليلنا العائد الإيجاري يوضح كيف نصل إليه منطقة بمنطقة.

كثير من شقق بوكيت الجديدة تأتي بعائد مضمون للسنوات الأولى. الضمان بند في عقد المطور، لا مقياس للسور أسأل عقاً تكسبه وحدات مشابهة بلا ضمان.

العائد الصافي، ما يصل فعلاً إلى المالك
فيلا في بالي، موقع قوي
فيلا مُدارة في بالي
شقة في بوكيت، تقدير الوكالات
أرقام بالي من نموذجنا. أرقام بوكيت تقديرات تنشرها الوكالات، لا بيانات مقاسة.

المصدر: Global Property Guide، العائد الإيجاري في تايلاند، الربع الأول 2026؛ تقديرات وكالات بوكيت، 6 2026، Real Bali، سبتمبر

الضرائب عند الشراء والحيازة والتأجير

الشراء في تايلاند يكلف رسم تحويل 2% من القيمة المُقدَّرة، يُقسَّم عادة بين الطرفين. ثم يدفع البائع إما ضريبة الوحدة أقل من خمس سنوات، أو رسم طابع 0.5%. رسم التحويل الشهير 0.01%، الممدّد حتى 30 يونيو 7 التايلانديين وحدهم.

الإيجار هو حيث يختلف النظامان أكثر ما يكون. تستقطع تايلاند 15% من الإيجار الإجمالي لغير المقيم. المقيم 0-35% بعد خصم قياسي 30%. إندونيسيا تأخذ ضريبة نهائية ثابتة 10% من المقيمين، واستقطاع 20% يُقدَّم عن هذا الدخل.

ما يدفعه المالك الأجنبي		
الضريبة	بالي	بوكيت
عند الشراء	رسم نقل حتى 5% على السندات، لا شيء على الإيجار	رسم تحويل 2%، غالباً مقيماً
عند البيع	ضريبة نهائية 2.5% على السندات	ضريبة أعمال 3.3% أو رسم
كل سنة	ضريبة أرض ومباني حتى 0.5% من القيمة المقدرة	0.02%-0.10% للعقار السكني
الإيجار، مقيم	10% نهائية	0%-35% بعد خصم 30%
الإيجار، غير مقيم	استقطاع 20%	استقطاع 15%

المصدر: Gibbins & Tilleke وNation Thailand، يوليو 2026؛ HLB Thailand، 2026؛ مصلحة الإيرادات 1/2022، المادتان 46-47؛ PP 34/2017؛ PP 34/2016؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26

08 / 05

العرض والطلب في 2026

تمر الجزيرتان بموجة من العرض الجديد. أحصت Colliers أن 44% من إطلاقات شقق بوكيت في 2025 تركت تراجع إشغال فنادق بوكيت 6% في 2025 بينما ارتفعت أسعار الغرف 5% (C9 Hotelworks، مارس 2026

بالي تعيش النمط نفسه في مناطق الفلل. أضافت بيريرينان 45.6% من العرض الإضافي للإيجار القصير خلال عام إعلان 27.9% (AirROI، سبتمبر 2026). استقر الوافدون في الجانبين: تراجعت الوافدات الأجنبية إلى تايلاند 3، 2026، وإلى بالي 1.98% لينابر إلى يوليو.

44%	6%-	45.6%+	0
حصة إطلاقات شقق بوكيت في 2025 في بانج إشغال فنادق بوكيت، 2025 مقابل 2024 (C9 Hotelworks) تاو (Colliers)	إشغال فنادق بوكيت، 2025 مقابل 2024 (C9 Hotelworks)	إعلانات الإيجار القصير في بيريرينان خلال عام (AirROI)	الوافدات، 2026

المصدر: Colliers Thailand، 25 مارس 2026؛ C9 Hotelworks، تحديث سوق بوكيت، مارس 2026؛ التايلاندية عبر Nation Thailand، 3 سبتمبر 2026؛ BPS بالي عبر أُنْتارا، 1 سبتمبر 2026؛ AirROI

08 / 06

الإقامة: تايلاند تبيعها منفصلة

في تايلاند، شراء العقار لا يمنح تأشيرة. الإقامة منتج قائم بذاته. عضوية Thailand Privilege تبدأ من 0,000 الذهبية) إلى 1.5 مليون بات لعشر سنوات (البلاتينية)، وتُغلق الفئة البرونزية في 30 سبتمبر 2026. تأشيرة LTR الأثرية تحتاج أصولاً بنحو 18 مليار روبية، نصفها تقريباً مستثمر داخل تايلاند.

في إندونيسيا، تسير العلاقة بالاتجاه المعاكس. حق الانتفاع يحتاج أولاً تصريح إقامة مثل KITAS أو تأشيرة me طويل لا تحتاج أي تصريح، ولهذا يبدأ معظم المشترين الأجانب به.

المصدر: Thailand Privilege، مقارنة الفئات، 2026؛ Emerhub وHLB Thailand بشأن LTR، 2026؛

08 / 07

أي جزيرة تناسب أي مشترٍ

حدد أولاً ما يجب أن يفعله المال: يكسب إيجاراً أم يحمل سنداً دائماً.

بوكيت تناسبك إذا	بالي تناسبك إذا
- تريد سند تملك حر - تفضّل حيازة شقة على إدارة فيلا بطاقتها ومسيحها وحجوزاتها - عائد صافي أقل ثمن مقبول مقابل سند دائم	- تريد فيلا بمسبح بميزانية متوسطة - الهدف دخل إيجار صافي فوق 6% - مدة الإيجار مُسقَّرة ضمن ما تدفعه

المصدر: ممارسة مشتري Rise Real Bali، 2023-2026

08 / 08

قارن فيلا حقيقية في بالي بخيارك في بوكيت

أرسل لنا وحدة بوكيت التي تفكر فيها وميزانيتك. سنقابلها بقلل من كتالوجنا بالسعر نفسه ونشغل الجانبين على الإيجار. وإن لم يفز جانب بالي على الصافي، سنقول ذلك بوضوح. نموذجنا على عشر سنوات في هل الاستثمار ال كيف نتعامل مع الخروج.

ماذا يعني هذا للمشتري

01	4 مليار روبية تشتري فيلا بمسبح وغرفتي نوم في كانجو أو شقة بغرفة نوم واحدة بنحو 50 م ² في بوكيت.
02	بالي تحقق عائداً أعلى: 6-10% لفيلا مُدارة مقابل 4-6% تذكرها الوكالات لشقق بوكيت.
03	تايلاند تمنح تملكاً حراً للشقق ضمن حصة 49% للأجانب، لكن إجراءات الفلل تتوقف عند 30 سنة بلا تمديد مُلزم.
04	قارن على العائد الصافي فقط، وسعّر مدة الإيجار في بالي ضمن الصفقة.

أسئلة شائعة

أيهما أفضل للاستثمار العقاري، بالي أم بوكيت؟

للعائد الإيجاري الصافي، بالي عادة تفوز: 6-10% صافياً لفيلا مُدارة في نموذجنا مقابل 4-6% صافياً تذكره الوكالات لشقق بوكيت. أما التملك فبوكيت تفوز، لأن الأجانب يستطيعون حيازة شقة تملكاً حراً ضمن حصة 49% في بالي.

هل يستطيع الأجانب شراء فيلا في بوكيت؟

ليس تملكاً حراً. الأرض التايلاندية مغلقة أمام الملكية الأجنبية، فيعرض البائعون الفلل بعقود إيجار مسجلة حتى سنة. قضت المحكمة العليا في مارس 2025 (القضية 4655/2566) بأن المحاكم لن تُلزم بتنفيذ وعود التمديد المتفق عليها عند التوقيع بعد تلك المدة الأولى.

ما ضريبة الإيجار التي يدفعها الأجنبي في بوكيت وبالي؟

تستقطع تايلاند 15% من الإيجار الإجمالي لغير المقيمين، ويدفع المقيمون 0-35% بعد خصم 30%. إندونيسيا تفرض ضريبة نهائية 10% على المقيمين ضريبياً وتستقطع 20% من غير المقيمين.

كم يكلف المتر المربع لشقة في بوكيت؟

يبيع الشقق الجديدة بوسيط 144,000 بات تايلاندي للمتر (C9 Hotelworks، مايو 2025)، نحو 78 مليون روبية بأسعار صرف سبتمبر 2026. وسيط الشقة في كتالوجنا ببالي 61.4 مليون روبية للمتر.

هل شراء عقار في تايلاند يمنح تأشيرة؟

لا. تايلاند تباع الإقامة منفصلة عبر عضويات Thailand Privilege، من 900,000 بات لخمس سنوات، أو تأشيرة LTR لعشر سنوات. في إندونيسيا، يسبق تصريح الإقامة حق الانتفاع، بينما الإيجار الطويل لا يحتاج أي تصريح.

من أين نعرف ذلك

أسعار بالي للمتر المربع أوساط من كتالوجنا للإعلانات المنشورة في سبتمبر 2026. أسعار بوكيت من C9 Hotelworks نحو 540 روبية للبات، سعر السوق المتقاطع في 23-24 سبتمبر 2026. العائد الصافي في بالي من نموذجنا: 6-18%، وصيانة وشغور 12%، وضريبة المالك. عوائد بوكيت هي الأرقام التي تنشرها Property Guide لإدارة 18%، ويوجد مقياس مستقل لإشغال الوحدات الخاصة هناك. النقاط القانونية تستند إلى قانون الشقق التايلاندي والنظام القانوني للملكية في تايلاند. وإلى النظام الحكومي الإندونيسي PP 18/2021. تعامل مع نسب الضرائب كنموذج إقامتك واتفاقية الضريبة بين إندونيسيا أو تايلاند وبلدك.

—	C9 Hotelworks، تحديثات سوق بوكيت، مايو 2025 ومارس 2026
—	Colliers Thailand، طاولة بوكيت السكنية المستديرة، 25 مارس 2026
—	Global Property Guide، العائد الإيجاري في تايلاند، الربع الأول 2026
—	قانون الشقق التايلاندي، المادة 19، القانون المدني والتجاري، المادة 540
—	Siam Legal و Addleshaw Goddard، عبر 18 مارس 2025، 4655/2566، الحكم
—	Nation Thailand و Gibbins & Tilleke بشأن رسوم التحويل، يوليو 2026؛ HLB Thailand بشأن ضريبة دخل الإيجار، 2026
—	Thailand Privilege، فئات العضوية، 2026
—	وزارة السياحة والرياضة التايلاندية، الوافدون يناير-أغسطس 2026؛ BPS، بالي، الوافدون يناير-يوليو 2026
—	PP 18/2021؛ قرار ATR/BPN 1241/2022؛ PP 34/2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26
—	AirROI، بيانات الإيجار القصير في بالي، سبتمبر 2026؛ كتالوج ونموذج العائد لدى Rise Real Bali

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

بمقام 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 تختلف. جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسي. الأسعار بالروبية الإندونيسية (Rp، IDR). 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-vs-phuket-property](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-vs-phuket-property)