



البحث • بالي مقابل تركيا

بالي أم تركيا للاستثمار العقاري: الملكية والعائد والجنسية

29 سبتمبر 2026 • 8 دقيقة قراءة • أبحاث السوق

تركيا تباع سند ملكية دائماً، وبسعر كافٍ، جواز سفر ثانياً. بالي لا تباع أيّاً منهما، ومع ذلك تتفوق في العائد النقدي. وضعنا 4 مليار روبية في كل سوق وتتبعنا ما ينتقل فعلاً.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/bali-vs-turkey-property](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-vs-turkey-property)

باختصار

نمنح تركيا تملكاً حراً ومساراً للجنسية من شراء بنحو 19.6 مليون ليرة تركية (أسعار سبتمبر 2026)؛ بالي لا تقدّم مسار جنسية بأي سعر، ولا تملكاً حراً على الإطلاق. يشتري 4 مليار روبية فيلا بغرفتي نوم في كانجو أو نحو 190 م² في إسطنبول بالمتوسط العام للمدينة. الفلل في بالي تحقق عائداً صافياً 6-10%؛ إسطنبول أقرب إلى 5%.

≈ 19.6 مليون
ليرة تركية

0

عروض جنسية عبر شراء عقار في بالي،
بأي سعر

4%

رسم نقل سند الملكية في تركيا
(itapu harc)

10%–6

نطاق العائد الصافي الذي نعتمد
لفلل بالي

الحد الأدنى لعقار الجنسية عبر
الاستثمار في تركيا، أسعار سبتمبر 2026

في هذا التقرير

01	من يملك ماذا فعلاً
02	ما الذي يشتريه 4 مليار روبية في كل سوق
03	العائد: الرقم المعلن في تركيا والرقم الصافي في بالي
04	السوق الوحيدة هنا التي تبيعك جواز سفر ثانياً
05	الضريبة السنوية وتكلفة الدخول
06	أي سوق يناسب أي مشترٍ
07	قارن ميزانيتك التركية بفيللا في بالي
08	ماذا يعني هذا للمشتري
09	أسئلة شائعة
10	من أين نعرف ذلك

01 / 07

من يملك ماذا فعلاً

هذا هو المفترق الحقيقي، لا تفصيلاً يُقرأ بسرعة. تمنح تركيا الأجنبي تملكاً حراً كاملاً، مع الأرض، من دون حصة على هيكل الملكية. القيود موجودة في مكان آخر. لا يجوز أن تتجاوز حيازات المشتري الأجنبي 10% من الأرض الخاصة في أي منطقة واحدة، وقائمة قصيرة من المناطق المقيّدة مستبعدة تماماً، والفرد الأجنبي محدود بسقف 30 هكتاراً على مستوى البلاد. عدد صغير من الجنسيات يواجه قيوداً منفصلة؛ أغلب الجنسيات الأخرى مؤهلة.

بالي لا تقدّم تملكاً حراً لأي أجنبي، بأي هيكل. المسارات المتاحة هي حق الانتفاع (Hak Pakai)، سند حق استخدام يصل عادة إلى 30 سنة على مراحل تجديد للمقيم، أو الإيجار الطويل لمدة 25-30 سنة مع تمديد يُتفاوض عليه، أو شركة PT PMA تحمل حق مساطحة. هذا ما ينص عليه قانون الأراضي الأساسي الإندونيسي (5/1960)، ولا يتغير لصفقة بعينها.

الفارق العملي هو أفق التخطيط. المشتري التركي يفكر بمنطق «إلى الأبد» وبما يرثه الوريث. مشتري بالي يفكر بعدد السنوات التي يغطيها السند وما ينص عليه التمديد فعلاً.

الملكية للمشتري الأجنبي

تركيّا	بالي (إندونيسيا)
نملك الأرض	غير متاح بأي شكل
المسار الرئيسي	حق الانتفاع / الإيجار الطويل / PT PMA
المدة الأساسية	25-30 سنة، مع تمديد
الجنسية عبر الشراء	غير متاحة
من نحو 19.6 مليون ليرة تركية، بحيازة 3 سنوات فأكثر	

المصدر: Investropag mfylegal — قواعد التملك الأجنبي في تركيا، 2026؛ قانون الأراضي الأساسي 5/1960

02 / 07

ما الذي يشتريه 4 مليار روبية في كل سوق

يضع كتالوج Rise Real Bali نفسه متوسط سعر الفيللا عند 41.8 مليون روبية للمتر المربع ومتوسط الشقة عند 61.4 مليون روبية (سبتمبر 2026). 4 مليار روبية، هذا يعني فيلا مسبح بغرفتي نوم في كانجو، نحو 96 م².

في إسطنبول، يقارب المتوسط العام للمدينة 57,000 ليرة تركية للمتر المربع في 2026. بسعر الصرف في 29 سبتمبر 2026، يعادل 4 مليار روبية نحو 11.1 مليون ليرة تركية، تكفي لنحو 190 م² عند هذا المتوسط. هذه مساحة أكبر بكثير، في سوق أوسع وأكثر تنوعاً، حيث يمكن لمنطقة واجهة بحرية مميزة أن تكلف أضعاف المتوسط العام للمدينة.

ما تشتريه الميزانية نفسها، 2026

السوق	معيّار السعر	ما يشتريه 4 مليار روبية
بالي، متوسط الفيلا	41.8 مليون روبية/م ²	≈ 96 م ² ، غرفتا نوم، كنجو
بالي، متوسط الشقة	61.4 مليون روبية/م ²	≈ 65 م ²
إسطنبول، المتوسط العام للمدينة	≈ 57,000 ليرة تركية/م ²	≈ 190 م ² ، المتوسط العام

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026؛ Istaproperty و Investropa، بيانات أسعار إسطنبول، 2026؛ Trading Economics، بيانات سعر صرف الليرة، 29 سبتمبر 2026

07 / 03

العائد: الرقم المعلن في تركيا والرقم الصافي في بالي

أرقام الإيجار التركية تُعلن إجمالية عادة. سجّلت إسطنبول نحو 7% إجمالياً في مطلع 2026، ووصلت وحدات بغرفتي نوم في بعض المناطق إلى 9.6%. بعد رسوم المبنى والتأمين الإلزامي من الزلازل وضريبة العقار، يقترب الصافي عادة من 5.2%. مناطق أنطاليا السياحية أعلى إجمالياً، 7-11%، بصافي يُقدَّر بين 4.5 و 8.5% حسب الوحدة وطريقة إدارتها.

نحن نعلن عوائد فلل بالي صافية منذ البداية: 6-10% نطاق عبر الجزيرة، و 8-12% في أقوى مواقع التأجير القصير، بعد الإدارة والضريبة والليالي الشاغرة. قارن رقم بالي الصافي برقم تركيا الصافي، لا الإجمالي؛ الفجوة بين الإجمالي والصافي في تركيا تتراوح 1.5 إلى 2.5 نقطة مئوية، وتغلق أغلب التفوق الظاهر.

≈ 5.2%	4.5%–8.5%	6%–10%
العائد الصافي في إسطنبول، مطلع 2026 (Global Property Guide)	نطاق العائد الصافي في أنطاليا، المناطق السياحية	نطاق العائد الصافي الذي نعتمده لبالي، عبر الجزيرة

المصدر: Global Property Guide، عوائد الإيجار في تركيا، الربع الأول 2026؛ Investropa، بيانات عائد إسطنبول وأنطاليا، 2026؛ تقارير عائد Rise Real Bali

07 / 04

السوق الوحيدة هنا التي تبيعك جواز سفر ثانياً

يضع قانون الجنسية عبر الاستثمار التركي حد العقار عند رقم تحدده الحكومة بمعيّار عملة أجنبية، يؤكده تقييم مرخّص؛ وبسعر صرف 29 سبتمبر 2026، هذا يعادل نحو 19.6 مليون ليرة تركية. يمكن تقسيم المبلغ على أكثر من عقار، لكن كل ما يُحتسب ضمنه يجب أن يبقى باسم المشتري ثلاث سنوات على الأقل.

نعمل إندونيسيا بنموذج معاكس تماماً: لا يؤدي شراء عقار، بأي سعر، إلى الجنسية. أقرب ما هو متاح هو الإقامة الذهبية، وهي إقامة لا جنسية، تبدأ من نحو 6.26 مليار روبية في سندات حكومية أو أسهم مدرّجة لمدة خمس سنوات، ولا تحمل أي حقوق أرض بذاتها.

يبدأ كتالوج Rise Real Bali من أرقام أقل بكثير من كلا الرقمين أعلاه. لكنه منتج مختلف، منزل لا جواز سفر، ولا ينبغي مقارنة الاثنين على أساس السعر وحده.

إن كان جواز السفر الثاني هو الهدف الفعلي، ابن القرار حول ذلك الهدف أولاً. إن كان الهدف تدفقاً نقدياً ومكاناً تستخدمه بنفسك، فحساب الجنسية ليس الحساب الذي يهّمك.

المصدر: Legal500 و Global Citizen Solutions — الجنسية التركية عبر الاستثمار، 2026؛ Trading Economics، بيانات سعر صرف الليرة، 29 سبتمبر 2026

07 / 05

الضريبة السنوية وتكلفة الدخول

ضريبة العقار السنوية في تركيا، emlak vergisi، تبلغ 0.1% من القيمة المقدّرة للسكن في البلديات العادية و0.2% في المدن الكبرى؛ تُفرض على الأرض ضريبة أعلى، 0.3% و0.6%. تُضاف فوق ذلك رسوم تراث ثقافي بنسبة 10% من قيمة الضريبة. تكاليف الدخول تشمل رسم نقل سند الملكية (itapu harc) بنسبة 4%، يُقسّم قانوناً بين المشتري والبائع رغم أن المشتري غالباً يتحملونه كاملاً عملياً.

ما يعادلها في بالي، ضريبة PBB-P2، تبلغ 0.2–0.3% من القيمة الرسمية في بادونج، أقل من نسبة المدن الكبرى في تركيا. تكاليف الدخول على إيجار طويل في بالي تقترب عادة من 1–2%، شاملة كاتب العدل؛ وعلى سند حق الانتفاع، تضيف BPHTB فتزفع تكاليف الإغلاق إلى قرابة 5–6%. لا تتبع القيمة المقدّرة في أي من الجانبين سعر السوق عن قرب، لذا تعامل مع الرقمين كتوجيه تقريبي لا دقيقاً.

0.3%–0.2

ضريبة PBB-P2 في بالي، بادونج

4%

رسم نقل سند الملكية في تركيا

0.2%–0.1

ضريبة العقار السنوية في تركيا على السكن

المصدر: iWorld و Karanfiloglu و Idealandpartners — الضرائب والرسوم العقارية في تركيا، 2026؛ تقارير Rise Real Bali الضريبية عن بالي

07 / 06

أي سوق يناسب أي مشترٍ

لا فائز واحد هنا، بل مجموعة أولويات مختلفة تقيس أرقامك عليها. تقع تركيا جغرافياً وثقافياً أقرب إلى أوروبا؛ بالي رحلة أطول لكن بإيقاع حياة مختلف تماماً، عامل لا يظهر في جدول بيانات لكنه يبقى جزءاً من القرار.

بالي تناسبك إذا

- تريد فيلا مسبح بميزانية متوسطة
- العائد النقدي الصافي يهّمك أكثر من سند توّثّه
- ستستخدم العقار بنفسك جزءاً من السنة
- تخطط حول مدة الإيجار كجزء من السعر، لا ضده

تركيا تناسبك إذا

- جواز السفر الثاني هو الهدف، لا ميزة جانبية
- تريد سنداً دائماً مع الأرض، يرثه ورثتك بلا تمديد
- تضخم الليرة الذي يأكل من المكاسب الاسمية لا يقلقك
- سوق شقق مدينة سائل يفضّل عندك على سوق جزيرة أقل سيولة

المصدر: ممارسة مشتري Rise Real Bali، 2023–2026

قارن ميزانيتك التركية بفيلا في بالي

أرسل لنا العقار أو الميزانية التركية التي تدرسها، ونضعها جانب فلل من كتالوجنا بالمبلغ نفسه، مع العائد الصافي ومدة الملكية. ابدأ من المناطق إن كنت لا تزال تقرر أي جزء من الجزيرة يناسبك، أو راجع كيف تقارن مسارات التملك في دليلنا عن هل يمكن للأجنبي شراء عقار في بالي.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 تقدّم تركيا تملكاً حراً ومساراً للجنسية؛ بالي لا تقدّم أيّاً منهما، بأيّ سعر.

02 4 مليار روبية تشتري فيلا بغرفتي نوم في كانجو، أو نحو 190 م² عند المتوسط العام لسعر إسطنبول.

03 قارن العوائد الصافية لا العناوين: بالي تحقق 6-10% صافياً، إسطنبول أقرب إلى 5.2%.

04 تكاليف الدخول في تركيا، رسم نقل 4%، وضريبتها السنوية، كلاهما أعلى من إيجار طويل نموذجي في بالي.

أسئلة شائعة

أيهما أفضل للاستثمار العقاري، بالي أم تركيا؟

يعتمد على الهدف. تقدّم تركيا تملكاً حراً دائماً ومساراً للجنسية من شراء كافٍ؛ بالي لا تقدّم أيّاً منهما لكنها تحقق عائداً نقدياً أعلى، 6-10% عبر الجزيرة مقابل نحو 5.2% صافياً في إسطنبول. لا إجابة واحدة، بل أولويات مختلفة.

هل يمكن للأجانب تملك عقار حر في تركيا؟

نعم، بقيود: لا يجوز أن تتجاوز حيازات الأجنبي في أي منطقة واحدة 10% من الأرض الخاصة، وقائمة قصيرة من المناطق المقيّدة مستبعدة تماماً، والفرد محدود بسقف 30 هكتاراً على مستوى البلاد. تتأهل أغلب الجنسيات تقريباً، مع استثناءات قليلة.

كم يكلف الاستثمار العقاري الذي يمنح الجنسية التركية؟

نحو 19.6 مليون ليرة تركية بأسعار سبتمبر 2026، ويمكن توزيعها على أكثر من عقار. كل ما يُحتسب ضمن المبلغ يجب أن يبقى باسم المشتري ثلاث سنوات على الأقل.

هل يؤدي شراء عقار في بالي إلى الجنسية؟

لا. لا تملك إندونيسيا برنامج جنسية عبر الاستثمار من أي نوع. أقرب خيار هو الإقامة الذهبية، وهي إقامة من نحو 6.26 مليار روبية في سندات حكومية أو أسهم مدرجة، ولا تمنح جنسية ولا حقوق أرض.

ما العائد الإيجاري في إسطنبول مقارنة ببالي؟

نحقق إسطنبول نحو 5.2% صافياً بعد رسوم المبنى والتأمين وضريبة العقار، مقابل رقم إجمالي أقرب إلى 7%. نحن نعلن عوائد فلل بالي صافية منذ البداية، 6-10% عبر الجزيرة و8-12% في أقوى مناطق التأجير القصير.

من أين نعرف ذلك

أرقام بالي من كتالوج Rise Real Bali الخاص وتقارير العائد، سبتمبر 2026. أرقام تركيا مستمدة من بيانات أسعار البنك المركزي التركي، ومسح عوائد Global Property Guide، وأدلة قانونية وضريبية منشورة سارية لعام 2026. اللوائح وحدود كل من برنامج الجنسية وحدود التملك قابلة للتغيير، فينبغي أن يؤكد محام محلي الأرقام الحالية قبل أي صفقة. يستخدم تحويل الليرة سعر الصرف بتاريخ 29 سبتمبر 2026 من Trading Economics؛ يحدد قانون الجنسية عبر الاستثمار التركي حده بمعيار عملة أجنبية يؤكد تقييماً، نترجمه هنا بدل عرضه مباشرة، تماشياً مع سياسة الموقع بعرض الروبية فقط. هذه مقارنة أرقام عامة، لا نصيحة استثمارية لأي من السوقيين.

— Trading Economics — بيانات سعر صرف الليرة، 29 سبتمبر 2026

— Global Citizen Solutions, Legal500 — الجنسية التركية عبر الاستثمار، 2026

— Investropa, mfylegal — قواعد التملك العقاري الأجنبي في تركيا، 2026

— Aloproperty, Idealandpartners, iWorld, Karanfiloglu — الضرائب ورسوم سند الملكية في تركيا، 2026

— Investropa, Global Property Guide — عوائد الإيجار في إسطنبول وأنطاليا، 2026

— Investropa, Istaproperty — سعر المتر المربع في إسطنبول، 2026

— كتالوج Rise Real Bali وتقارير العائد، 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.

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 للمطوِّرين 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 إندونيسيين. 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: +92 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/bali-vs-turkey-property