

المناطق · اختيار الحي

أفضل منطقة لشراء عقار في بالي تتحدد بـ

25 سبتمبر 2026 · 10 دقيقة قراءة · المناطق · الخطوة 1 من 4

لا توجد منطقة تتفوق من كل الجوانب، حدّد أولاً هل الفيلا للدخل، أم لسكن العائلة، أم لعطلاتك أنت، وتتقدم

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/best-area-to-buy-property-in-bali>

باختصار

للإيجار الليلي، أولواتو (Uluwatu) تحقق أعلى نسبة إشغال في العام حتى يوليو 2026 بواقع 46.2%، وسيمينياك (Seminyak) تتقاضى الأعلى بمتوسط نحو 4.92 مليون روبية لليلة (AirROI). العائلات تستقر في أومالاس (Umalas) وسانور (Sanur) وكانجو (Canggu) قرب المدارس الدولية. أرخص طريق إلى الساحل هو كيماجي (Cemagi) أو كيدونجو (Kedungu) أو نياني (Nyanyi)، مع العلم أن البيع لاحقاً يستغرق وقتاً أطول هناك.

36 ما	4.92 مليون روبية	46.2%
متوسط الإيجار	متوسط السعر الليلي في سيمينياك، الأعلى في الجزيرة	نسبة إشغال أولواتو، الأعلى بين مناطق الفلل الرئيسية

في هذا التقرير

01	أبدأ بالاستخدام، ثم افتح الخريطة	07	أين تستقر العائلات
02	خمسة استخدامات، خمس قوائم مختصرة	08	كيف نضيق الخيارات مع المشتري
03	النواة، حلقة النمو، والحدود الجديدة	09	ماذا يعني هذا للمشتري
04	كانجو أم بيريرينان: مقارنة مباشرة	10	أسئلة شائعة
05	زمن الطريق أهم من المسافة	11	من أين نعرف ذلك
06	أولواتو: تحقق من المياه والتصنيف قبل الإطلالة		

08 / 01

أبدأ بالاستخدام، ثم افتح الخريطة

أغلب المشترين يختارون المنطقة التي أمضوا فيها عطلتهم الأخيرة. هذا معيار جيد لإقامة أسبوعين، حين يكون الأهم. لكنه يفشل مع عائلة تحتاج إلى طريق مدرسة مدته 20 دقيقة لا 45 دقيقة في الزحام.

الملاك الذين عاشوا هنا سنتين أو أكثر يميلون إلى الانتقال إلى الداخل. في قاعدة عملائنا منذ 2023، من بدأ في أو سانور أو بيريرينان، وأبقى على كانجو للعمل والعشاء. إن كنت تشتري لتسكن، يمكنك تخطي تلك السنة الأو

ما يحدد الحياة اليومية فعلاً	ما يبدو مهماً ونادراً ما يكون كذلك
● زمن الطريق في ساعة الذروة إلى المدرسة والعمل، مُجرّياً الساعة 5:30 مساءً لا مفروءاً من الخريطة	● المسافة المستقيمة إلى الشاطئ
● عبادة تتحدث الإنجليزية وتفتح مساءً	● عدد المقاهي في نطاق كيلومتر واحد
● مصدر المياه، وما يحدث له في الموسم الجاف	● إطلالة على حقل أرز في قطعة مصنّفة للبناء
● من يسكن في الشارع: عائلات أم متزلجو أمواج أم نزلاء بحجز أسبوع واحد	● المنطقة الرائجة هذا الموسم

المصدر: ملاحظات Rise Real Bali على عملاء انتقلوا فعلياً، 2023–2026

خمسة استخدامات، خمس قوائم مختصرة

كل منطقة في بالي مقايضة. السيولة تكلفك سعر دخول أعلى، والشارع الهادئ يكلفك الشاطئ، والقطعة الرخيصة الجدول يقرن كل استخدام بالمناطق الأنسب له ويحدد ما تتنازل عنه.

الاستخدام	القائمة المختصرة	السبب	ما تتنازل عنه
الإيجار الليلي	أولواتو، سيمينياك، كانجو	أعمق طلب على الضيافة في الجزيرة	سعر دخول
السكن مع الأطفال	أومالاس، سانور، كانجو	مدارس دولية وعبادات قريبة	لا شاطئ في
منزل ثاني هادئ	أوود، سانور، نوسا دوا	شوارع هادئة، إيجارات أقل، خدمات ناضجة	ساعة أو أكثر
أقل تكلفة دخول على الساحل	كيماجي، كيدونجو، نياني	أرض أرخص بكثير من أسعار بادونج	خدمات أقل
أسهل خروج	كانجو، سيمينياك	أكبر تجمع من المشتريين	هوامش ض

المصدر: ممارسة Rise Real Bali عبر عمليات الشراء والمعاينات، 2023–2026

النواة، حلقة النمو، والحدود الجديدة

مناطق بالي تسير على المسار نفسه: يصل متزلجو الأمواج أولاً، ثم المقاهي، ثم الفلل، وتأتي الأسعار أخيراً. موقع يخبرك عن المخاطرة أكثر مما يخبرك أي كتيّب تسويقي. نُصنّف الساحل الغربي والجنوبي إلى ثلاث فئات.

المنطقة الحدودية ليست كانجو أرخص. إنها صفقة مختلفة: تستبدل خروجاً سريعاً بسعر دخول أقل ومساحة بالعقار خمس سنوات أو أكثر، وتحقق مما هو قائم فعلاً قبل أن تدفع ثمن ما هو معكّن فقط.

النواة
كانجو، بيراو، سيمينياك، أولواتو
طلب مثبت، خدمات كاملة، وأشرس منافسة إيجارية. الدخول مكلف، والنمو معتدل، والفلل تُباع أسرع من
حلقة النمو
بيريرينان، أومالاس، سيسيه، أونجاسان
امتداد طبيعي من النواة. المقاهي نفسها على بعد عشر دقائق، والأسعار أقل، لكن المعروض الجديد يصل
الحدود الجديدة
كيماجي، كيدونجو، نياني
الأرض أرخص بنسبة 50–60% من بادونج بحسب تقديرننا. الخدمات تنمو مشروعاً بمشروع، فكل فيلا تتت
التحتية الخاصة.

المصدر: تصنيف Rise Real Bali للمناطق، 2023–2026؛ فارق سعر أرض تابانان مقارنة ببادونج تقدير خاص

كانجو أم بيريرينان: مقارنة مباشرة

هاتان المنطقتان المتجاورتان تظهران في كل قائمة مختصرة تقريباً، لذا تستحقان جدولاً خاصاً بهما. على مدى كل إعلان في بيريرينان إيراداً بنحو 386 مليون روبية مقابل 376 مليون روبية في كانجو (AirROI)، لكن عدد إعل

بينما تراجع عدد إعلانات كانجو 8.0%.

الفارق في السعر تلالشى أيضاً: السعر الوسيط المعلن في كتالوجنا لفيلا في سبتمبر 2026 كان 3.38 مليار روبية في مقابل 3.36 مليار روبية في بيريرينان. الإيجار الشهري لفيلا بغرفتي نوم متقارب هو الآخر: 36.0 مليون روبية في مقابل 37.2 مليون روبية في بيريرينان.

كانجو وبيريرينان جنباً إلى جنب، أغسطس 2025 – يوليو 2026

المؤشر	كانجو	بيريرينان
نسبة الإشغال	36.2%	%
الإيراد لكل إعلان في السنة	376 مليون روبية	386
تغير عدد الإعلانات خلال سنة	-8.0%	+
الإيجار الشهري لفيلا بغرفتي نوم (وسيط)	36.0 مليون روبية	37.2
حصة الإعلانات على أرض زراعية أو محمية	—	%

كانجو تناسب من سببيع خلال خمس سنوات ويريد كل شيء على مسافة مثي. بيريرنان تناسب من سببيع ويفضل شارعاً أهدأ لنفس نوع الضيوف.

المصدر: AirROI، أغسطس 2025 – يوليو 2026؛ كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026

08 / 05

زمن الطريق أهم من المسافة

تغطي بالي 5,590 كم²، ومع ذلك فعبور جزء صغير منها قد يلتهم بعد الظهر بأكمله. المسافة نفسها 30–35 و50–60 دقيقة قبل 7:30 صباحاً، و100–130 دقيقة بين 4:30 و7:30 مساءً. الطريق من أوبود إلى أولواتو يذروة المساء.

شوارع كانجو نفسها هي الأضيق. مسافة 5 كم كانت تستغرق 10–15 دقيقة أصبحت تستغرق أكثر من ساعة في Discovery في يونيو 2026. لا مجال لتوسيع المسارات، فالتخطيط حول المشكلة أفضل من انتظار حل لها. زالا بعيدين، كما يشرح دليلنا عن البنية التحتية.

المسافات وأزمنة القيادة بين النقاط الرئيسية	كم	خارج الذروة	في الذروة
المطار إلى نوسا دوا	13–17	25–35 دقيقة	30–45 دقيقة
المطار إلى سانور	18–22	30–45 دقيقة	حق 45 دقيقة
المطار إلى أولواتو	20–25	40–60 دقيقة	حق 90 دقيقة
المطار إلى أوبود	41–44	90 دقيقة	حق 120 دقيقة
كانجو إلى أوبود	30–35	50–60 دقيقة	100–130 دقيقة
أوبود إلى أولواتو	53–55	70–105 دقيقة	180 دقيقة

هذا الجدول يهم المستثمر أيضاً. فيلا على بُعد 90 دقيقة من المطار تنافس على الضيوف كل فيلا على بُعد الوصول، لا جيرانها فقط.

المصدر: Baliholidaysecrets.com لتوقيت المسارات حسب الساعة، 2026؛ Balidriverhub.com للـ Discovery، 22 يونيو 2026

08 / 06

أولواتو: تحقق من المياه والتصنيف قبل الإطالة

الجنوب يُباع بإطالة المحيط ويعيش على المياه والطرق. بادونج (Badung) تعاني عجزاً يقارب 1,200 لتر من الذي يُربط في أغسطس 2026 يسد نحو ربع تلك الفجوة، وأجزاء من شبه جزيرة أولواتو ما زالت تعتمد على ص اسأل عن مصدر مياه الفيلا قبل أن تسأل عن الغروب.

التصنيف هو الاختبار الثاني. في أولواتو، 26.1% من الإعلانات تقع على أرض زراعية أو محمية، حيث لا يمكن البناء. 2025 أزالته السلطات 48 منشأة بُنيت داخل حرم الشاطئ في بينجين (Bingin). أونجاسان (Ungasan) أر من تصنيفها أولاً أيضاً، بالطريقة نفسها في دليلنا عن التصنيف العمراني (RDTR).

- ✓ شبكة مياه رئيسية أم صهرج، وكم تكلف كل عملية تعبئة
- ✓ قدرة الكهرباء، فالمسابح والتكييف تحتاج توصيلاً كبيراً
- ✓ رخصة بناء (PBG) وشهادة صلاحية استخدام (SLF) تراهما على الورق، لا مجرد واجهة مكتملة
- ✓ طريق المدرسة والتسوق الساعة 7 مساءً، لا عند الظهر

المصدر: عجز مياه بادونج والأنبوب البحري، أغسطس 2026؛ فحوصات Rise Real Bali لتصنيف إعلانات أولواتو يوليو 2025

08 / 07

أين تستقر العائلات

خريطة العائلة تقوم على نقطتين: المدرسة والطبيب. مدرسة Canggu Community School تخدم كانجو Island School في سانور، ومدرسة Green School في سيبانج بين أوبود ودنباسار. طريق المدرسة يحدد الرسوم في دليلنا عن المدارس الدولية.

سانور تضيف أحدث تجمع طبي في الجزيرة وجرأ هادئاً محمياً بالشعاب مناسباً للأطفال الصغار. أومالاس بُقي أوبود تناسب العائلات التي تريد مساحة وأشجاراً، رغم أن المستشفيات الكبرى تبعد 40 دقيقة أو أكثر. دليلنا يغطي المستشفيات والتغطية.

المساجد والمطاعم الحلال متوفرة في كل هذه المناطق، لكن أكبر تجمع لها في كوتا (Kuta) وجنوب دنباسار: هـ من الفنادق، بينما في كانجو أو أومالاس أو أوبود المسافة إلى أقرب مسجد أطول، فتتحقق منها بنفسك أثناء الم تقدير عام.

مناطق للعائلات: المدرسة والطب والإيجار			
المنطقة	المدرسة القريبة	الطب	الإيجار
سانور	Bali Island School	تجمع طبي، مستشفيات كبرى	ش
أومالاس، كيروبوكان	Canggu Community School	عيادات كانجو وسيمينياك	في
كانجو، بيراوا	Canggu Community School	عيادات في المنطقة	في
أوبود، سيبانج	Green School	عيادات محلية، مستشفيات على بُعد 40+ دقيقة	في

المصدر: عيّنة إيجارات Rise Real Bali، 7 سبتمبر 2026؛ مواقع المدارس الرسمية

08 / 08

كيف نصيّق الخيارات مع المشتري

نبدأ بسؤال واحد: ماذا ستفعل الفيلا في سنواتها الثلاث الأولى؟ ثم نختصر القائمة إلى منطقتين ونجلب إعلانات متشابهتان بسعرهما جنباً إلى جنب تنهيان النقاش عادة.

صفحات المناطق تحمل الأسعار وحصص السوق وملاحظات التصنيف. يمكنك أيضاً فتح الكتالوج مُصنّفاً حسب بين جارتين، مقارنة بين كانجو وبيريرينان أعلاه توضح كيف تُرجح بينهما.

✓ حدّد الاستخدام الرئيسي ومدة الاحتفاظ قبل النظر في الإعلانات

✓ قارن سعر الدخول بمتوسط المنطقة، واسأل عقاً يبرر الفارق

✓ احسب نموذج الفيلا على نسبة الإشغال التي حققتها منطقتها فعلاً العام الماضي، لا التوقع في عرض المبيعات

✓ أحصِ الفلل الجديدة المقرر تسليمها قريباً منها العام المقبل

✓ جرّب طريق التنقل اليومي في ساعة الذروة قبل التوقيع

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01
- حدّد الاستخدام أولاً: الإيجار، أو حياة العائلة، أو منزل ثاني هادئ، أو دخول منخفض التكلفة — كل منها يشير إلى من
- 02
- أولواتو تحجز أكثر الليالي، 46.2%، وسيمينياك تتقاضى الأعلى بنحو 4.92 مليون روبية ليلة.
- 03
- العائلات تميل إلى أومالاس وسانور وكانجو بسبب المدارس والعيادات، لا الشواطئ.
- 04
- الأسعار بين كانجو وبيريرينان تلاشى فارقها؛ الفارق الحقيقي الآن هو الهدوء ووتيرة المعروض الجديد.
- 05
- المنطقة الحدودية تستبدل خروجاً سريعاً بسعر دخول أقل، فخطط للاحتفاظ خمس سنوات أو أكثر.
- 06
- في أولواتو، تأكد من مصدر المياه والتصنيف قبل النظر إلى الإطلالة.

أسئلة شائعة

ما أفضل منطقة في بالي لشراء فيلا للإيجار؟

أولواتو وسيمينياك في المقدمة. أولواتو حجزت 46.2% من الليالي في العام حتى يوليو 2026 بمتوسط نحو 4.32 مليون روبية ليلة، وسيمينياك تقاضت 4.92 مليون روبية بنسبة إشغال 38.0% (AirROI). كانجو لديها أكبر عدد من المشترين عند البيع، لكن أشد منافسة على الضيوف.

أين تسكن العائلات الأجنبية في بالي؟

غالباً في أومالاس وكانجو وسانور، لوجود Canggu Community School وBali Island School هناك. من يريد Green School يسكن حول أوبود وسيبانج. سانور لديها أيضاً أحدث تجمع طبي وبحر هادئ يناسب الأطفال الصغار.

ما أرخص منطقة ساحلية للشراء في بالي؟

كيماجي وكيدونجو ونياني، شمال غرب كانجو على جانب تابانان، حيث الأرض أرخص بنحو 50-60% من بادونجو بحسب تقديرننا. المقابل خدمات أقل وبيع أبطأ، فخطط للاحتفاظ خمس سنوات أو أكثر.

هل كانجو أم بيريرينان أفضل للعائلات؟

كلتاهاما قريبتان من Canggu Community School. لا شاطئ مناسب لسباحة الأطفال الصغار. من شارعاً أهدأ يختار بيريرينان أو أومالاس، ومن يريد بحراً هادئاً يختار سانور.

ما الذي يجب التحقق منه قبل الشراء في أولواتو؟

مصدر المياه، فأجزاء من شبه الجزيرة تعتمد على صهاريج في الموسم الجاف، وتصنيف القطعة. في أولواتو، 6.1 من الإعلانات تقع على أرض زراعية أو محمية، حيث البناء والتأجير كلاهما غير قانوني.

في أي منطقة تُباع الفيلا بأسهل طريقة في بالي؟

كانجو وسيمينياك لديهما أكبر تجمع من المشترين، فالفيلا جيدة الموقع تُباع فيهما أسرع. المناطق الحدودية ه كيدونجو تستغرق وقتاً أطول، لقلة المشترين الباحثين فيها حتى الآن.

من أين نعرف ذلك

الأسعار الليلية ونسب الإشغال متوسطات AirROI لكل منطقة على مدى اثني عشر شهراً من أغسطس 2025 يستخدم نافذة AirROI السابقة المنتهية في يوليو 2026. الإيجارات طويلة الأمد وسيط 480 سعراً معلناً جمعة نطاقات زمن التنقل من أدلة نقل تقيس كل طريق بالساعة، ولم نقدها بأنفسنا. فئات النواة وحلقة النمو والح تقسيم رسمي، قبالي إدارياً ثماني مناطق (Regency) ومدينة دنباسار. حصص التصنيف من فحوصاتنا للإعلانات الخاص مقابل المخطط العمراني (RDTR) وسجل الأراضي قبل دفع العربون. بيانات كانجو مقابل بيريرينان من سبتمبر 2026.

— AirROI، أداء الإيجار قصير الأمد حسب المنطقة، أغسطس 2025 - يوليو 2026

— عينة Rise Real Bali للإيجار طويل الأمد، 480 إعلاناً، 7 سبتمبر 2026

— Baliholidaysecrets.com لتوقيت المسارات حسب الساعة، 2026؛ Balidriverhub.com من المطار إلى أوبود

— Bali Discovery، الإزدحام في كانجو، 22 يونيو 2026

— عجز مياه إقليم بادونج والأنبوب البحري، أغسطس 2026

— فحوصات Rise Real Bali للتصنيف وتصنيف المناطق، 2023-2026

— كتالوج Rise Real Bali، الأسعار الوسيطة المعلنة، 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 تار 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) 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/best-area-to-buy-property-in-bali