

تقرير • كانجو وبيريرينان

عائد الفلل في كانجو وبيريرينان: حساب عائد

25 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · **العائد**

حقق الإعلان المتوسط للتأجير 376 مليون روبية في كانجو و386 مليون روبية في بيريرينان خلال السنة المنتهية للمالك وما يستعيده عقد الإيجار.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/canggu-pererenan-villa-yield-report>

باختصار

في سيناريونا الأساسي، تحقق ثلاثة عقارات في كانجو وبيريرينان عائداً صافياً 7.5–8.7% سنوياً عند نسبة إشغال 70%، بعد الإدارة والصيانة والشغور وضريبة 10%. الفلل نفسها تُظهر 12.4–14.5% إجمالياً. على عقد إيجار 25 إلى 27 سنة، نحو 4 نقاط من ذلك العائد الصافي هي استرداد رأس مالك، بحسب حساباتنا.

376 مليون روبية	386 مليون روبية	نحو 0
الإيراد لكل إعلان في كانجو، 12 شهراً حتى يوليو 2026 (AirROI)	الإيراد لكل إعلان في بيريرينان، الفترة نفسها	حصة الإيراد

في هذا التقرير

01	سوقان، ضيف واحد	07	كيف نُصمّم نموذج فيلا في هاتين المنطقتين
02	إلى أين تذهب كل روبية من الإيراد	08	الخطوة التالية
03	ثلاثة عقارات من الكتالوج، ثلاثة سيناريوهات	09	ماذا يعني هذا للمشتري
04	نسبة الإشغال التي يحتاجها كل عقار لعائد صافي 8%	10	أسئلة شائعة
05	ما الذي يستعيده عقد الإيجار	11	من أين تعرف ذلك
06	بيريرينان تحمل مخاطرة تصنيف عمراني أكبر		

08 / 01

سوقان، ضيف واحد

تبيع كانجو وبيريرينان للجمهور نفسه: راكبو أمواج، عاملون عن بُعد، أزواج في الثلاثينيات. يختار الضيف بينهما على المشي إلى العشاء. لكن العرض يتحرك في اتجاهين متعاكسين.

كانجو هي السوق الناضجة. لديها 3,920 إعلاناً على المنصات، وانكمش هذا العدد 8.0% خلال العام مع خسارة 626 إعلاناً، أي أكثر بنسبة 45.6% من العام السابق، وأغلب البناء الجديد على هذا الشريط الساحلي يتجه لإعلان في الاثنتين، بنسبة 23.1% و27.9% على التوالي.

سوق الإيجار قصير الأمد، أغسطس 2025 حتى يوليو 2026		
المؤشر	كانجو	بيريرينان
متوسط سعر الليلة	3.79 مليون روبية	3.68 مليون
نسبة الإشغال	36.2%	40.2%
الإيراد لكل إعلان سنوياً	376 مليون روبية	386 مليون
تغيّر الإيراد سنة بسنة	-23.1%	-27.9%
الإعلانات سنة بسنة	-8.0%	+45.6%
عدد الإعلانات على المنصات	3,920	626

المصدر: AirROI، أغسطس 2025 حتى يوليو 2026، مُعاد احتسابها بالروبية بسعر الصرف المعتمد في الموقع

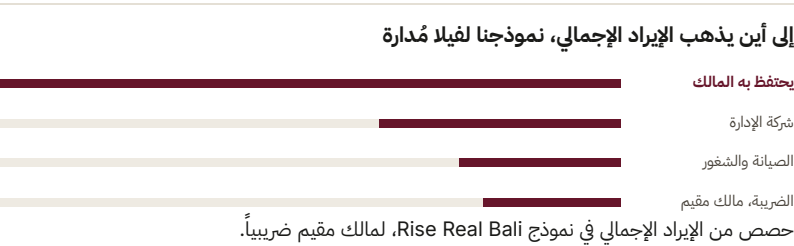
02 / 08

إلى أين تذهب كل روبية من الإيراد

كل عائد في هذا التقرير يبدأ من الإيراد الإجمالي: سعر الليلة × عدد الليالي المباعة. ثم يخصم نموذجنا ثلاثة بنود الإيراد، ضمن نطاق السوق 15–25%. الصيانة واللوازم والليالي الفارغة بين إقامة وأخرى تأخذ 12% أخرى. الضريبة النهائية على دخل الإيجار للمقيم الضريبي بموجب PP 34/2017.

يبقى للمالك نحو 60% من الإيراد. مشقّل منتجعي يتقاضى عادة نحو 23%، ما يخفض حصة المالك إلى نحو 37%. يدفع استقطاعاً 20% بدل 10%، فحظوظ لنحو النصف تقريباً.

بالنسبة للعقارات الثلاثة أدناه، هذا الفارق يكلف 1.3–1.5 نقطة. عند نسبة إشغال 70%، يحقق غير المقيم عائداً 7.1% على فيلا كانجو، و7.2% على الشقة. حيازة العقار عبر شركة محلية يغيّر بند الضريبة مجدداً، والإيجار في إندونيسيا.



المصدر: نموذج عائد Rise Real Bali؛ اللائحة الحكومية رقم 34 لعام 2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 6

03 / 08

ثلاثة عقارات من الكتالوج، ثلاثة سيناريوهات

اخترنا ثلاثة إعلانات حيّة من كتالوجنا: فيلا بمسبح بغرفتين في بيريرينان، وفيلا بمسبح بغرفتين داخل كانجو، وشقة بولونج. سعر كل ليلة تقدّيرنا لنوع العقار في منطقته، اعتماداً على بيانات AirROI ومعدّلاً حسب المساحة والتشطيب. المطوّرين الثلاثة عائدات صافياً على مستوى الوحدة، فهذه الأرقام أرقامنا.

السيناريو الحذر نسبة إشغال 60%، والأساسي 70%، والقوي 80%. هذه النسب أعلى بوضوح من متوسط ذلك مقصود: تصف عقاراً ومشقّل محترف وسنة من التقييمات خلفه. إن كنت تخطط لإدارته بنفسك، استخد ذلك، وسترى لماذا لا ننصح بذلك.

العائد الصافي حسب نسبة الإشغال، نموذجنا				
العقار	السعر	سعر الليلة	الصافي عند 60%	الصافي عند 70%
فيلا إليسيوم، غرفتا نوم، بيريرينان	6.18 مليار روبية	3.0 مليون روبية	6.4%	7.5%
فيلا زامايا، غرفتا نوم، كانجو	4.78 مليار روبية	2.7 مليون روبية	7.3%	8.5%
وايت بالم، غرفة نوم واحدة، كانجو	2.65 مليار روبية	1.5 مليون روبية	7.4%	8.7%

العقارات الثلاثة نفسها تُظهر 12.4% و14.2% و14.5% إجمالياً عند نسبة إشغال 70%. المفجوة إلى الصافي لا تصل إلى المالك أبداً.

المصدر: أسعار كتالوج Rise Real Bali ونموذج العائد، سبتمبر 2026؛ أسعار الليالي تقديراتنا من بيانات AirROI

نسبة الإشغال التي يحتاجها كل عقار لعائد صافي 8%

أقلب السؤال وتفصل العقارات الثلاثة بوضوح. بسعرها التقديري، تحتاج فيلا بيريرينان نسبة إشغال 75.0% لاحتياج 65.8%، والشقة 64.5%.

هذا هو الرقم الذي يستحق أن تناقشه مع أي مشغل. أسأله عن نسبة الإشغال الفعلية لعقاراته المماثلة خلال شهراً بشهر. إن لم يستطع إثباتها، افترض متوسط المنطقة. عند إيراد متوسط المنطقة، يجب ألا يتجاوز سعر الـ كانجو أو 2.89 مليار روبية في بيريرينان لتحقيق 8% صافياً.

64.5%

شقة كانجو

65.8%

فيلا بيريرينان

75.0%

نسبة الإشغال لعائد صافي 8%، فيلا بيريرينان

المصدر: حساب Rise Real Bali من أسعار الكتالوج وأسعار الليالي التقديرية؛ إيراد الإعلان لدى AirROI

ما الذي يستعيده عقد الإيجار

كل سنة استخدام تقتطع جزءاً من قيمة عقد الإيجار الطويل. بحساب خطي، مدة فيلا بيريرينان الأساسية 27 نحو 229 مليون روبية سنوياً، أي 3.7% من سعرها. مدة زامايا 25 سنة تتخلى عن 4.0% سنوياً، ومدة وايت 3.7%. نسمي هذا تناقص قيمة الإيجار، ومكانه في الحساب قبل أن يتحدث أحد عن ربح.

اطرحه من العائد الصافي في السيناريو الأساسي وتحصل على 3.8% لفيلا بيريرينان، و4.5% لفيلا كانجو، و5.0% استرداد رأس مالك.

التمديدات تغير الصورة كثيراً. العقود الثلاثة جميعها تتضمن تمديداً: 30 سنة إضافية لإليسيوم ووايت بالم، و5 المدة، ينخفض التناقص إلى 1.75-2.0% سنوياً. تحقق من تكلفة التمديد ومن يحدد سعره، لأن الجواب يقرر

العائد الصافي في السيناريو الأساسي بعد تناقص الإيجار، حسابنا

العقار	عقد الإيجار	الصافي عند 70%	بعد التناقص، المدة الأساسية
فيلا إليسيوم، بيريرينان	27 + 30 سنة	7.5%	3.8%
فيلا زامايا، كانجو	25 + 25 سنة	8.5%	4.5%
وايت بالم، كانجو	27 + 30 سنة	8.7%	5.0%

المصدر: حساب Rise Real Bali؛ مدد الإيجار كما يذكرها كل مطور

بيريرينان تحمل مخاطرة تصنيف عمراني أكبر

أغلب أرض بيريرينان كانت حقول أرز حتى وقت قريب. وجدت مراجعة Propertia لإعلانات البيع في مارس 2026 بيريرينان زراعية أو محمية، مقابل 9.3% لبادونج ككل. الفيلا في هذا التصنيف لا مسار لها إلى رخصة بناء (PBG) أغسطس 2026 لا يمكنها البقاء على منصات الحجز أيضاً.

مشكلة كانجو مختلفة. الأرض الحرة نفدت تقريباً، فالمشاريع الجديدة إما تتكيف مع قطع أصغر أو تقع على أط العنوان الدقيق على الخريطة قبل أن تقارن إعلاناً بأرقام كانجو.

كانجو تناسبك إن كنت

في بيريرينان، تحقق أن

- التصنيف العمراني ورخصة PBG سليمان
- السعر يعكس بالفعل عاملاً ارتفعت فيه الإعلانات
- لدى المشغل المسقى فلل مماثلة قريبة

- تريد خروجاً سهلاً لاحقاً
- العقار على مسافة مشي من باتو بولونج أو بيراوا
- تفضل الشراء في سوق خرجت منه الإعلانات الأضعف بالفعل

المصدر: Propertia، بيانات سوق الفلل في بالي، مارس 2026؛ وزارة السياحة، الحذف من المنصات اعتباراً من

كيف نصمّم نموذج فيلا في هاتين المنطقتين

كانت فترة الانطلاق ثلاثة إلى ستة أشهر سابقاً. مع 626 إعلاناً في بيريرينان بدل 430، تحتاج الفيلا الجديدة وقتاً تضعها في الصفحة الأولى من النتائج.

01	ابدأ من إيراد المنطقة إيراد AirROI لكل إعلان على مدى 12 شهراً، وهو يعكس الحجوزات الفعلية لا الأسعار المعلنة.
02	عدّل حسب العقار غرف النوم والمساحة والمسبح والتشطيب ومسافة المشي إلى الشاطئ والمقاهي.
03	شغّل ثلاثة سيناريوهات إشغال 60% و70% و80% لعقار مُدار، إضافة إلى متوسط المنطقة كحد أدنى.
04	اخضم التكاليف نحو 40% من الإيراد إجمالاً، أو 45% مع مشغّل منتجعي.
05	أضف فترة انطلاق احسب من ستة إلى تسعة أشهر.
06	اطرح تناقص قيمة الإيجار على المدة الأساسية وعلى المدة الكاملة مع التمديد، جنباً إلى جنب.

المصدر: منهجية عائد Rise Real Bali، سبتمبر 2026

08 / 08

الخطوة التالية

لكل عقار أعلاه صفحته الخاصة بتفصيل كامل للتكلفة وشروط المشغّل: إعلانات كانجو وإعلانات بيريرينان على الخاص لنسبة الإشغال في حاسبة العائد، أو أرسل لنا فيلا تفكّر فيها ونشغلها على هذا النموذج.

ماذا يعني هذا للمشتري

01	حقق متوسط الإعلانات 376 مليون روبية في كانجو و386 مليون روبية في بيريرينان خلال العام الماضي، وانخفض كـ
02	المالك المقيم يحتفظ بنحو 60% من الإيراد.
03	عقاراتنا الثلاثة من الكتلوج تحقق 7.5–8.7% صافياً عند إشغال 70%، مقابل 12.4–14.5% إجمالياً.
04	على عقد إيجار 25 إلى 27 سنة، نحو 4 نقاط من العائد الصافي هي استرداد لرأس المال.
05	17.3% من إعلانات بيع بيريرينان على أرض زراعية أو محمية. تحقق من التصنيف العمراني أولاً.

أسئلة شائعة

ما العائد الإيجاري على فيلا في كانجو؟

في نموذجنا، تحقق فيلا مُدارة في كانجو عائداً صافياً نحو 8.5% سنوياً عند إشغال 70%، و7.3% عند 60%. العقار نفسه يُظهر نحو 14% إجمالياً. حقق متوسط إعلانات كانجو 376 مليون روبية خلال العام حتى يوليو 2026 (AirROI).

أيهما أفضل لدخل الإيجار: بيريرينان أم كانجو؟

الإيراد لكل إعلان متقارب: 386 مليون روبية في بيريرينان مقابل 376 مليون في كانجو. بيريرينان تحجز ليالٍ أكثر (40.2% مقابل 36.2%)، لكنها أضافت أيضاً 45.6% إعلانات جديدة خلال العام، وأرضها فيها نسبة أكبر من التصنيف الزراعي.

لماذا عائدكم أقل من رقم المطوّر؟

نخضم الإدارة والصيانة والليالي الفارغة والضريبة، أي نحو 40% من الإيراد. أرقام المبيعات عادة تعرض الإيراد الإجمالي مقابل السعر. في عقاراتنا الثلاثة، الإجمالي 12.4–14.5% والصافي 7.5–8.7%.

ما نسبة الإشغال التي يجب افتراضها لفيلا في كانجو؟

استخدم متوسط المنطقة نحو 36% كحد أدنى، و60–70% لعقار بمشغّل محترف وسنة من التقييمات. احسب ستة إلى تسعة أشهر بعد الإطلاق قبل بلوغ ذلك المستوى.

هل تؤثر مدة عقد الإيجار على العائد؟

نعم. على عقد 25 سنة، يتناقص نحو 4% من السعر كل سنة بحساب خطي. اطرح ذلك من العائد الصافي لترتكسبه فوق رأس مالك. التمديد المتعاقد عليه يخفض هذا التناقص إلى النصف أو أكثر.

من أين نعرف ذلك

أسعار المنطقة ونسبة الإشغال والإيراد لكل إعلان وعدد الإعلانات من AirROI للفترة أغسطس 2025 حتى يوم العقارات الثلاثة إعلانات حيّة في كتالوجنا. الأسعار ومدد الإيجار كما يذكرها المطوّرون، وأسعار الليالي تقديراتنا لكل 18% إدارة و12% صيانة وشغور و10% ضريبة من الإيراد الإجمالي، كما لمالك مقيم ضريبياً. تناقص قيمة الإيجار الأساسية وعلى المدة الكاملة مع التمديد المتعاقد عليه، ويتجاهل ما قد يكلفه التمديد نفسه. حصة التصنيف Propertia لإعلانات البيع في مارس 2026. هذا ليس نصيحة استثمارية ولا وعداً بدخل.

— AirROI، بيانات الإيجار قصير الأمد في كانجو وبيريرنان، أغسطس 2025 حتى يوليو 2026

— كتالوج ونموذج عائد Rise Real Bali، سبتمبر 2026

— اللائحة الحكومية رقم 34 لعام 2017 بشأن ضريبة الدخل من إيجار الأرض والمباني

— قانون ضريبة الدخل، المادة 26، الاستقطاع على غير المقيمين

— Propertia، بيانات سوق الفلل في بالي، مارس 2026

— وزارة السياحة، حذف العقارات غير المرخصة، اعتباراً من 1 أغسطس 2026

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

بقلم Rise Real Bali، Dmitrii Rogov.

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 تفرز 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/canggu-pererenan-villa-yield-report](https://riserealbali.com/ar/guides/canggu-pererenan-villa-yield-report)