تقرير · كانجو وبيريرينان

عائد الفلل في كانجو وبيريرينان: حساب عام 2026

25 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · العائد · الخطوة 1 من 4

حقق الإعلان المتوسط للتأجير 376 مليون روبية في كانجو و386 مليون روبية في بيريرينان خلال السنة المنتهية في يوليو 2026. شغّلنا ثلاثة عقارات من كتالوجنا على النموذج نفسه لنُظهر ما يبقى 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
الإيراد لكل إعلان في كانجو، 12 شهراً حتى يوليو 2026 (AirROI)

386 مليون روبية
الإيراد لكل إعلان في بيريرينان، الفترة نفسها

نحو 60%
حصة الإيراد التي يحتفظ بها المالك المقيم ضريبياً، نموذجنا

7.5–8.7%
العائد الصافي على ثلاثة عقارات من الكتالوج، السيناريو الأساسي

في هذا التقرير

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

01 / 08

سوقان، ضيف واحد

تبيع كانجو وبيريرينان للجمهور نفسه: راكبو أمواج، عاملون عن بُعد، أزواج في الثلاثينيات. يختار الضيف بينهما على أساس السعر ومسافة 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 خروج العقارات الأضعف. بيريرينان لديها 626 إعلاناً، أي أكثر بنسبة 45.6% من العام السابق، وأغلب البناء الجديد على هذا الشريط الساحلي يتجه إليها. انخفض الإيراد لكل إعلان 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 روبية
نسبة الإشغال	36.2%	40.2%
الإيراد لكل إعلان سنوياً	376 مليون روبية	386 مليون روبية
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

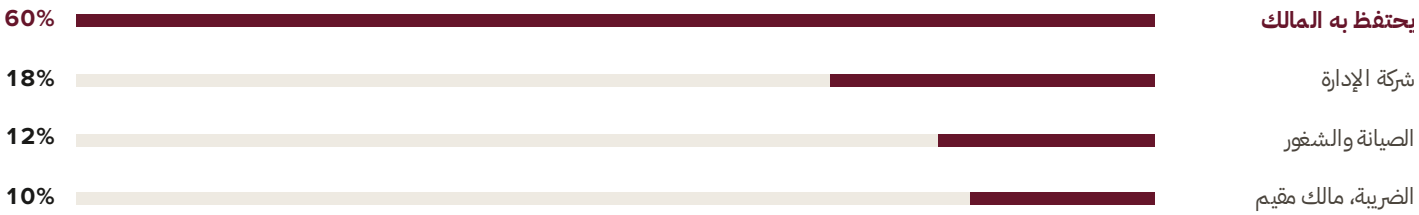
إلى أين تذهب كل روبية من الإيراد

كل عائد في هذا التقرير يبدأ من الإيراد الإجمالي: سعر الليلة × عدد الليالي المباعة. ثم يخصم نموذجنا ثلاثة بنود. رسم شركة الإدارة 18% من الإيراد، ضمن نطاق السوق 15–25%. الصيانة واللوازم والليالي الفارغة بين إقامة وأخرى تأخذ 12% أخرى. الضريبة تأخذ 10%، وهي النسبة النهائية على دخل الإيجار للمقيم الضريبي بموجب PP 34/2017.

يبقى للمالك نحو 60% من الإيراد. مشغّل منتجعي يتقاضى عادة نحو 23%، ما يخفض حصة المالك إلى نحو 55%. المالك غير المقيم يدفع استقطاعاً 20% بدل 10%، فخطّط لنحو النصف تقريباً.

بالنسبة للعقارات الثلاثة أدناه، هذا الفارق يكلّف 1.3–1.5 نقطة. عند نسبة إشغال 70%، يحقق غير المقيم عائداً صافياً 6.2% على فيلا بيريرينان، و7.1% على فيلا كانجو، و7.2% على الشقة. حيازة العقار عبر شركة محلية يغيّر بند الضريبة مجدداً، ويشرح ذلك دليلنا ضريبة دخل الإيجار في إندونيسيا.

إلى أين يذهب الإيراد الإجمالي، نموذجنا لفيلا مُدارة



حصص من الإيراد الإجمالي في نموذج Rise Real Bali، لمالك مقيم ضريبياً.

المصدر: نموذج عائد Rise Real Bali؛ اللائحة الحكومية رقم 34 لعام 2017؛ قانون ضريبة الدخل، المادة 26

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 بغرفة واحدة على باتو بولونج. سعر كل ليلة تقديرنا لنوع العقار في منطقته، اعتماداً على بيانات AirROI ومعدَّلاً حسب المساحة والتشطيب. لا ينشر أي من المطوّرين الثلاثة عائداً صافياً على مستوى الوحدة، فهذه الأرقام أرقامنا.

السيناريو الحذر نسبة إشغال 60%، والأساسي 70%، والقوي 80%. هذه النسب أعلى بوضوح من متوسط المنطقة البالغ 36–40%، وذلك مقصود: تصف عقاراً بمشغّل محترف وسنة من التقييمات خلفه. إن كنت تخطط لإدارته بنفسك، استخدم متوسط المنطقة بدلاً من ذلك، وسترى لماذا لا ننصح بذلك.

العائد الصافي حسب نسبة الإشغال، نموذجنا

العقار	السعر	سعر الليلة	الصافي عند 60%	الصافي عند 70%	الصافي عند 80%
فيلا إليسيوم، غرفتا نوم، بيريرينان	6.18 مليار روبية	3.0 مليون روبية	6.4%	7.5%	8.5%
فيلا زامايا، غرفتا نوم، كانجو	4.78 مليار روبية	2.7 مليون روبية	7.3%	8.5%	9.7%
وايت بالم، غرفة نوم واحدة، كانجو	2.65 مليار روبية	1.5 مليون روبية	7.4%	8.7%	9.9%

> العقارات الثلاثة نفسها تُظهر 12.4% و14.2% و14.5% إجمالياً عند نسبة إشغال 70%. الفجوة إلى الصافي هي الـ40% من الإيراد التي لا تصل إلى المالك أبداً.

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

04 / 08

نسبة الإشغال التي يحتاجها كل عقار لعائد صافٍ 8%

اقلب السؤال وتنفصل العقارات الثلاثة بوضوح. بسعرها التقديري، تحتاج فيلا بيريرينان نسبة إشغال 75.0% لتحقق 8% صافياً. فيلا كانجو تحتاج 65.8%، والشقة 64.5%.

هذا هو الرقم الذي يستحق أن تناقشه مع أي مشغّل. اسأله عن نسبة الإشغال الفعلية لعقاراته المماثلة خلال الأشهر الاثني عشر الماضية، شهراً بشهر. إن لم يستطع إثباتها، افترض متوسط المنطقة. عند إيراد متوسط المنطقة، يجب ألا يتجاوز سعر الفيلا نحو 2.82 مليار روبية في كانجو أو 2.89 مليار روبية في بيريرينان لتحقق 8% صافياً.

75.0%	65.8%	64.5%
نسبة الإشغال لعائد صافٍ 8%، فيلا بيريرينان	فيلا كانجو	شقة كانجو

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

05 / 08

ما الذي يستعيده عقد الإيجار

كل سنة استخدام تقتطع جزءاً من قيمة عقد الإيجار الطويل. بحساب خطي، مدة فيلا بيريرينان الأساسية 27 سنة تتخلى عن نحو 229 مليون روبية سنوياً، أي 3.7% من سعرها. مدة زامايا 25 سنة تتخلى عن 4.0% سنوياً، ومدة وايت بالم 27 سنة تتخلى عن 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% للشقة. هذا ما تكسبه فوق استرداد رأس مالك.

التمديدات تغيّر الصورة كثيراً. العقود الثلاثة جميعها تتضمن تمديداً: 30 سنة إضافية لإليسيوم ووايت بالم، و25 سنة لزامايا. موزَّعاً على كامل المدة، ينخفض التناقص إلى 1.75–2.0% سنوياً. تحقق من تكلفة التمديد ومن يحدد سعره، لأن الجواب يقرر أي الرقمين تشتريه فعلاً.

العائد الصافي في السيناريو الأساسي بعد تناقص الإيجار، حسابنا

العقار	عقد الإيجار	الصافي عند 70%	بعد التناقص، المدة الأساسية	بعد التناقص، مع التمديد
فيلا إليسيوم، بيريرينان	27 + 30 سنة	7.5%	3.8%	5.7%
فيلا زامايا، كانجو	25 + 25 سنة	8.5%	4.5%	6.5%
وايت بالم، كانجو	27 + 30 سنة	8.7%	5.0%	6.9%

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

06 / 08

بيريرينان تحمل مخاطرة تصنيف عمراني أكبر

أغلب أرض بيريرينان كانت حقول أرز حتى وقت قريب. وجدت مراجعة Propertia لإعلانات البيع في مارس 2026 أن 17.3% من أرض بيريرينان زراعية أو محمية، مقابل 9.3% لبادونج ككل. الفيلا في هذا التصنيف لا مسار لها إلى رخصة بناء (PBG) أو رخصة تأجير، ومنذ 1 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 أطراف المنطقة. تحقق من العنوان الدقيق على الخريطة قبل أن تقارن إعلاناً بأرقام كانجو.

كانجو تناسبك إن كنت

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

في بيريرينان، تحقق أن

- التصنيف العمراني ورخصة PBG سليمان
- السعر يعكس بالفعل عاماً ارتفعت فيه الإعلانات المنافسة 45.6%
- لدى المشغّل المسمّى فلل مماثلة قريبة

المصدر: Propertia، بيانات سوق الفلل في بالي، مارس 2026؛ وزارة السياحة، الحذف من المنصات اعتباراً من 1 أغسطس 2026

07 / 08

كيف نُصمِّم نموذج فيلا في هاتين المنطقتين

كانت فترة الانطلاق ثلاثة إلى ستة أشهر سابقاً. مع 626 إعلاناً في بيريرينان بدل 430، تحتاج الفيلا الجديدة وقتاً أطول لتجمع التقييمات التي 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 **اخصم 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 بُعد نقرة واحدة. ضع تقديرك الخاص لنسبة الإشغال في حاسبة العائد، أو أرسل لنا فيلا تفكّر فيها ونشغّلها 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 كلاهما 23–28%.

02 المالك المقيم يحتفظ بنحو 60% من الإيراد.

03 عقاراتنا الثلاثة من الكتالوج 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؟

نخصم 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 لترى ما تكسبه 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 يوليو 2026، محوّلة إلى الروبية. العقارات الثلاثة إعلانات حيّة في كتالوجنا. الأسعار ومدد الإيجار كما يذكرها المطوّرون، وأسعار الليالي تقديراتنا لكل نوع عقار. يخصم النموذج 18% إدارة و12% صيانة وشغور و10% ضريبة من الإيراد الإجمالي، كما لمالك مقيم ضريبياً. تناقص قيمة الإيجار حساب خطي على المدة الأساسية وعلى المدة الكاملة مع التمديد المتعاقد عليه، ويتجاهل ما قد يكلّفه التمديد نفسه. حصة التصنيف الزراعي من مراجعة Propertia لإعلانات البيع في مارس 2026. هذا ليس نصيحة استثمارية ولا وعداً بدخل.

- AirROI، بيانات الإيجار قصير الأمد في كانجو وبيريرينان، 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 المرخَّصة، اعتباراً من 1 أغسطس 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 للمطوّرين 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 وتغيّر 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 محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيَّين. 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: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/canggu-pererenan-villa-yield-report/