

التكاليف · البناء

تكلفة بناء فيلا في بالي: السعر للمتر المربع

24 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

يعرض المقاولون الإندونيسيون بناء فيلا بسعر 5.5-28 مليون روبية للمتر المربع، حسب المواصفات ومن يقدّم والتراخيص والأثاث والانحدار قد تضيف نصف التكلفة مجدداً.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/cost-to-build-a-villa-in-bali>

باختصار

بناء فيلا في بالي يكلف نحو 5.5-15 مليون روبية للمتر المربع عند مقاولين إندونيسيين، و15-44 مليون روبية عند شركات تديرها كوادر غربية، من دون الأرض (قوائم أسعار 2026). الأساسات والهيكل يستهلكان 30-35% من الميزانية. الأثاث يضيف 20-35% أخرى، وارتفعت مواد البناء 9.52% في السنة المنتهية في أغسطس 2026 (هيئة الإحصاء الإندونيسية BPS).

52%+	35%–30	15–5.5 مليون روبية
مواد البناء، أغ	حصة الأساسات والهيكل من الميزانية	تكلفة البناء للمتر المربع، مقاولون إندونيسيون، 2026

في هذا التقرير

01	لماذا يخبرك سعر المتر المربع بالقليل جداً
02	كيف تتوزع الميزانية حسب المرحلة
03	المسبح بند مستقل بذاته
04	المعماري والتراخيص والجدول الزمني
05	أسعار العمالة والمواد
06	ميزانية عملية: فيلا 200 م ² على أرض إيجار في بيريرينان
07	دفع المقاول، وأين تنزلق الميزانية
08	البناء أم الشراء
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

08 / 01

لماذا يخبرك سعر المتر المربع بالقليل جداً

اسأل خمسة مقاولين عن سعر المتر المربع وستحصل على خمس إجابات. مقاول إندونيسي يضع فئة الاقتصاد روبية للمتر، والمتوسط 7.5-10 مليون، والفاخر من 10 مليون فأكثر. ومقاول آخر يذكر 9-12 و13-18 و19-28 الثلاث نفسها.

الشركات التي تديرها كوادر غربية تسعّر بعملة أجنبية. وبعد التحويل، تصبح فئاتها نحو 15-19 و21-28 و32-4 يشرح هذا الفارق الذي يصل إلى ثلاثة أضعاف. جزء منه تكاليف إدارية وإشراف على المشروع، وجزء آخر تجهيزات هوية العميل نفسه.

شركة إدارة عقارات في بالي ترفض نشر أي سعر ثابت أصلاً. حجتها: لا يوجد متوسط موثّق لكل الجزيرة في 2026 متنافسة فقط. تتفق معها. استخدم رقم المتر المربع للحجم التقريبي فقط.

من يذكر أي سعر، تكلفة البناء للمتر المربع من دون الأرض	المصدر	اقتصادي	متوسط
مقال إندونيسي أ	7.5-5.5 مليون روبية	10-7.5 مليون روبية	
مقال إندونيسي ب	12-9 مليون روبية	18-13 مليون روبية	
شركات بإدارة غربية، بعد التحويل	19-15 مليون روبية	28-21 مليون روبية	

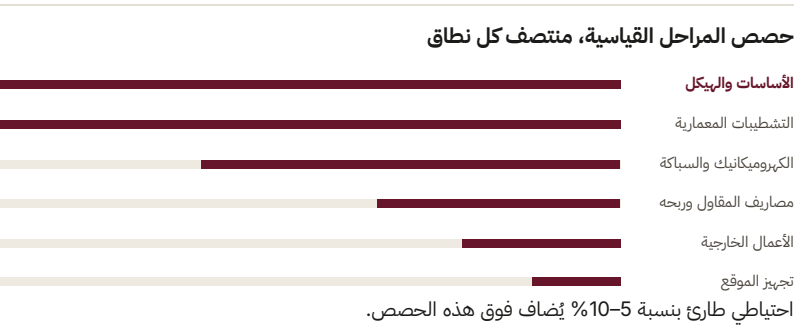
المصدر: PT Casa Sinergi Abadi، 27 أكتوبر 2025، JsaBangunVilla، 26 يونيو 2026؛ أدلة تكاليف Vista، مارس-يونيو 2026؛ محوِّلة إلى الروبية بسعر الصرف المعتمد في الموقع

08 / 02

كيف تتوزع الميزانية حسب المرحلة

حُصص المراحل أكثر ثباتاً من سعر المتر المربع، ولهذا هي الطريقة الأفضل لمراجعة أي عرض سعر. يضع التكو الموقع عند 2-5%، والأساسات والهيكل عند 30-35%، والتشطيبات المعمارية عند 28-32%، والكهروميك الأعمال الخارجية تأخذ 5-8%، والمصاريف الإدارية وريح المكاول 8-12%، مع احتياطي طارئ 5-10% فوق

فلل بالي المخصصة للإيجار تميل نحو التشطيبات والمسبح. تقدير نموذجي لفيلا يُظهر الهيكل عند 18-22%، والمسبح وتنسيق الحديقة عند 8-12%. إذا رأيت عرضاً يضع الهيكل عند 15% والتشطيبات عند 45%، فلا أ ماذا يدخل تحت بند التشطيبات وهل انتقلت السبابة إليه.



المصدر: Asia Arsitek، جدول كميات منزل كامل 2026، 1 أغسطس 2026؛ JsaBangunVilla، 26 يونا

08 / 03

المسبح بند مستقل بذاته

أغلب عروض السعر للمتر المربع لا تشمل المسبح. قوائم الأسعار الإندونيسية لعام 2026 تحتسب المسبح بالماء: 3.5-4 مليون روبية للمسبح البسيط من نوع skimmer، و4-5.5 مليون للفتة المتميزة منه، و5.5-7 و12-7 مليون لحافة infinity.

مسبح skimmer بمقاس 4 × 8 م، أي 32 م² من الماء، يصل إلى 155-200 مليون روبية. ومسبح overflow يكلف 400-530 مليون روبية. الشركات التي تديرها كوادر غربية تسعر المسبح نفسه 4 × 8 م بنحو 265-300 overflow يجلب أيضاً خزان توازن وسبابة إضافية ستحتاج صيانتها طوال عمر الفيلا.

155–200 مليون روبية	400–530 مليون روبية	11 أسبوعاً
مسبح skimmer بمقاس 4 × 8 م	مسبح overflow بمقاس 5 × 12 م	مدة بناء مسبح overflow واحد

المصدر: Kontraktor Kolam Renang Bali، قائمة أسعار، 26 يوليو 2026؛ PT Casa Sinergi Abadi، 26 غربية من Bukit Vista، 2026

08 / 04

المعماري والتراخيص والجدول الزمني

يتقاضى المعماريون في بالي 5-12% من تكلفة البناء، والافتراض المعتاد 8%. التصميم المفاهيمي يأخذ نحو 10% للتنفيذية 30%، والإشراف على الموقع 30%. فرع بالي لنقابة المعماريين الإندونيسيين ينشر جدولاً يتراوح من الصغيرة إلى 1-1.5% على الميزانيات الكبيرة جداً.

تحتاج رخصة بناء (PBG) قبل بدء العمل، وشهادة صلاحية للاستخدام (SLF) في النهاية. يحتسب الإقليم رسد مساحة الطابق ومؤشر الموقع والتكلفة المعيارية للبناء، ويعرض الاستشاريون 3-12 مليون روبية لمنزل واحد. أن تنتهي المراجعة الفنية خلال 28 يوم عمل، لكن ملف السكن الخاص يستغرق عملياً 20-45 يوم عمل. تض روبية وتبقى سارية 20 سنة لمنزل واحد.

احسب نحو ثلاثة أشهر للتصميم، وشهراً أو شهرين للتراخيص، و10-16 شهراً للبناء. المشروع كله يستغرق 12-دون أي دخل إيجاري. دليلنا رخصة PBG وشهادة SLF يغطي الأوراق، ودليل المخطط التنظيمي يوضح إن كان القطعة أصلاً.

المصدر: جدول أتعاب IAI؛ Bali Zero، 17 فبراير 2026؛ PP 16/2021 بشأن المباني؛ ren Enjiniring، 23 أبريل 2026، Gedung

08 / 05

أسعار العمالة والمواد

العمالة لا تزال رخيصة رغم ارتفاع الحد الأدنى للأجور. الحد الأدنى في بادونج لعام 2026 هو 3,791,002 روبية 2025، وهو الأعلى في بالي. الأجور اليومية الإندونيسية المعتادة 80,000-100,000 روبية للعامل، و10,000 و185,000-125,000 روبية لرئيس العمال.

بعض تقديرات بالي تذكر 500,000-1 مليون روبية في اليوم بدلاً من ذلك. الأرجح أن هذا سعر فريق عمل كامل توّضّح ذلك، لذا نعرض الرقمين. المواد هي التكلفة الأسرع تحركاً. وضعت هيئة الإحصاء الإندونيسية (BPS) أن ارتفاع 9.52% في أغسطس 2026 مقارنة بالعام السابق، بقيادة الأسفلت وحديد التسليح والحصى الكثير والر تقدير عمره سنة بدل تضخيمه تقريباً.

المصدر: قرار حاكم بالي M/HK/2025-1021/03 بشأن الحد الأدنى للأجور 2026؛ Kompas و Radar Bali أسعار الجملة لدى BPS، 1 سبتمبر 2026، عبر CNBC Indonesia

08 / 06

ميزانية عملية: فيلا 200 م² على أرض إيجار في بيريرينان

هكذا تتراكم البنود على فيلا بغرفتين إلى ثلاث غرف بمساحة 200 م² بمواصفات متوسطة. خذ 9 مليون روبية 4 skimmer × 8 م، ومعمارياً بنسبة 8%، وأثاثاً بنسبة 25% من تكلفة البناء، إضافة إلى احتياطي طارئ 10 نحو 2.8 مليار روبية قبل الأرض.

أضف الآن الأرض. عقد إيجار 25 سنة على 3 آرات بسعر 35 مليون روبية للآر سنوياً يكلف نحو 2.6 مليار روبية قرابة 5.4 مليار روبية. متوسط فيلا الثلاث غرف المكتملة في كانجو يُعرض في كتالوجنا بـ7.51 مليار روبية، فالبناء الربيع. وتدفع ثمن هذا التوفير بـ12-18 شهراً من وقتك ومخاطرة البناء وعام ونصف من دون إيجار.

توضيحنا، فيلا 200 م²، مواصفات متوسطة	
البند	الأساس
البناء	200 م² × 9 مليون روبية
مسبح skimmer، 4 × 8 م	منتصف قائمة الأسعار
المعماري	8% من البناء
PBG وSLF والمعاملات	عروض استشاريين
الأثاث والأجهزة	25% من البناء
احتياطي طارئ	10% من البناء
إجمالي المنزل	
إيجار الأرض، 3 آرات لمدة 25 سنة	35 مليون روبية للآر سنوياً
الإجمالي	

يقول المقاولون إن البناء أرخص بنسبة 30-40% من شراء فيلا جاهزة. هم طرف له مصلحة، لكن الرقم المطوّر. توضيحنا يصل إلى نحو 28%.

المصدر: توضيح Rise Real Bali بالأسعار أعلاه؛ نطاق إيجار الأرض لدى Brighton لكانجو وبيريرينان، فبراير Bali، سبتمبر 2026

08 / 07

دفع المقاول، وأين تنزلق الميزانية

العقد المعتاد يأخذ دفعة مقدّمة 10-20%، ثم دفعات تقدم مقابل مراحل متوّقة. نسبة 5% تبقى محتجزة كد بكفالة 3-12 شهراً. في مشاريع بالي على الخارطة، الجدول الشائع 20% عند التوقيع، و20% عند كل من الأس 15% عند الاكتمال العملي، و5% بعد إصلاح العيوب.

عند التسليم، الضمان المحتجز هو الورقة الوحيدة المتبقية بيدك، فلا تُفرج عنه مبكراً أبداً. الميزانية تنزلق عادة قد تستهلك جدران الاستناد 15-25% من الميزانية. رفع المواد إلى بوكيت أو التلال يكلف إضافة. الأثاث والمو المتر المربع، والاحتياطي الطارئ 5-10% يُصرف دائماً تقريباً.

علامات تحذير في عرض السعر	قبل التوقيع مع المقاول
• نصف قيمة العقد مقدماً • بلا بند ضمان محتجز • مبلغ إجمالي واحد بلا جدول كميات • لا ذكر للتراخيص	• دفعة مقدّمة 20% أو أقل • ضمان 5% محتجز حتى تُصلح العيوب • احتياطي طارئ كبند مستقل • شهادة SBU سارية للمقاول بالدرجة التي تطابق قيمة مشروعك • الأثاث والموادّ ومعالجة المياه مسقرة بشكل منفصل

المصدر: Nikifour، 24 أغسطس 2026؛ Bali Zero، 17 فبراير 2026؛ Perizinan Usaha بشأن شهادة

08 / 08

البناء أم الشراء

البناء منطقي إن كنت تملك الأرض بالفعل، وتستطيع قضاء وقت في الجزيرة، ولست بحاجة إلى دخل إيجاري لـ بالفلل الجاهزة والمعروضة على الخارطة. للمخزون الجاهز، يعرض دليل كم تكلف الفيلا الأسعار حسب المنطقة أسعار الأراضي جانب القطعة، ويشرح دليل الشراء على الخارطة كيف ينقل جدول دفعات المطوّر مخاطرة البناء.

ماذا يعني هذا للمشتري

01	سعر المتر المربع يعطي ترتيب الحجم فقط. ضع ميزانيتك من جدول كميات فعلي.
02	راجع أي عرض سعر بحصص المراحل: الهيكل 30-35%، والتشطيبات 28-32%.
03	المسبح والأثاث والموادّ ومعالجة المياه خارج سعر المتر المربع.
04	ارتفعت المواد 9.52% خلال سنة. اطلب تحديث تقدير قديم، لا تضخّمه تقريباً.

أسئلة شائعة

كم تكلف تكلفة بناء فيلا في بالي للمتر المربع؟

يعرض المقاولون الإندونيسيون نحو 5.5-15 مليون روبية للمتر المربع حسب المواصفات، ويصل بعضهم إلى 28 مليون روبية. الشركات التي تديرها كوادر غربية تصل إلى نحو 15-44 مليون روبية. الأرض والمسبح والتراخيص والأثاث إضافية.

ما الذي لا يشمل سعر المتر المربع؟

الأرض والتراخيص والمعماري والمسبح وتنسيق الحديقة ومعالجة المياه والموادّ والأثاث والأجهزة. الأثاث والأحـ وحدها تضيف 20-35% إلى تكلفة البناء.

كم يكلف بناء مسبح في بالي؟

مسبح skimmer بمقاس 4 × 8 م يكلف 155-200 مليون روبية بحسب قوائم الأسعار الإندونيسية لعام 26 مسبح overflow بمقاس 5 × 12 م يصل إلى 400-530 مليون روبية. حافة infinity تكلف 7-12 مليون روبية للمتر المربع من سطح الماء، وهي الخيار الأعلى.

كم من الوقت يستغرق بناء فيلا في بالي؟

نحو 10-16 شهراً من الأساسات حتى التسليم، و12-18 شهراً بإضافة التصميم والتراخيص. مراجعة رخصة البناء (PBG) يجب أن تستغرق حتى 28 يوم عمل بموجب PP 16/2021، و20-45 يوم عمل شائع عملياً.

هل بناء فيلا في بالي أرخص من شرائها؟

على الورق، البناء عادة أرخص بنسبة 25-40% من شراء فيلا جاهزة مماثلة. يأتي هذا التوفير مع 12-18 شهراً دون دخل إيجاري ومخاطرة بناء وكثير من وقتك الشخصي.

من أين نعرف ذلك

أسعار المتر المربع من ستة مصادر: قوائم أسعار 2026 لمقاولين إندونيسيين، وأدلة تكاليف لشركات تديرها كو ثلاثة أضعاف بينها معروض لا متوسط. حصص المراحل تتبع دليلين مستقلين لجداول الكميات. أسعار المسا أكتوبر 2025 ويوليو 2026. توقيت التراخيص يتبع PP 16/2021 وخبرة منشورة لممارسين. تضخّم المواد مر لدى BPS، الصادر في 1 سبتمبر 2026. الحد الأدنى للأجور من قرار حاكم بالي لعام 2026. تظهر الأجور اليومية

تفصح عن أساسها. الميزانية العملية توضيح منّا، وأي قطعة حقيقية تحتاج جدول كميات خاصاً بها. عروض الع بسعر الصرف المعتمد في الموقع. لا يُقَيّم أي مقاول هنا.

- BPS، مؤشر أسعار الجملة لمواد البناء، نشرة 1 سبتمبر 2026، عبر CNBC Indonesia
- قرار حاكم بالي M/HK/2025-1021/03 بشأن الحد الأدنى للأجور 2026
- PP 16/2021 بشأن المباني ونظام SIMBG
- AI Bali، جدول آتباب المعماريين
- Asia Arsitek، جدول كميات منزل كامل 2026، 1 أغسطس 2026
- PT Casa Sinergi Abadi، 27 أكتوبر 2025، JasaBangunVilla، 26 يونيو 2026
- Bukit Vistag Balitecture، أدلة تكاليف البناء في بالي، 2026
- Kontraktor Kolam Renang Bali، قوائم أسعار المسابح، 2026
- Bali Zero، 17 فبراير 2026، Kaizen Enjiniring، ديسمبر 2025

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 ت جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكّل الملكية والعبء الضريبي مع محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR, Rp) كاملاً: [/https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer](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/cost-to-build-a-villa-in-bali