

الأسعار · الفلل

أسعار الفلل في بالي: السعر حسب المنطقة

24 سبتمبر 2026 · 10 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

فيلا بغرفتي نوم ومسبح في بالي تُعرض عادة بين 4.5 و6.6 مليار روبية، وفيلا بثلاث غرف بين 6.4 و12.2 مليار من عقد الإيجار الطويل.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/how-much-does-a-villa-in-bali-cost>

باختصار

متوسط سعر الفيلا في كتالوجنا في بالي 5.58 مليار روبية، ومتوسط سعر الشقة 2.42 مليار روبية (كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026). أغلب الفلل بغرفة نوم واحدة تُعرض بين 2.6 و4.0 مليار روبية. احسب نحو 10% إضافية فوق السعر لكاتب العدل والأثاث واحتياطي السنة الأولى.

41.8	2.42 مليار روبية	5.58 مليار روبية
متوسط سعر	متوسط سعر طلب الشقة	متوسط سعر طلب الفيلا في كتالوجنا، سبتمبر 2026

في هذا التقرير

01	أسعار الفلل حسب عدد غرف النوم	07	المبلغ الذي تدفعه فوق السعر
02	الأسعار حسب المنطقة	08	كيف تعرف أن سعر الطلب عادل
03	سعر المتر المربع، وما بداخله	09	من السعر إلى قائمة مختصرة
04	ما الذي يحرك سعر فيلتين متشابهتين	10	ماذا يعني هذا للمشتري
05	ما الذي يضيفه المسبح الخاص إلى الفاتورة	11	أسئلة شائعة
06	ماذا تشتري بكل ميزانية	12	من أين تعرف ذلك

09 / 01

أسعار الفلل حسب عدد غرف النوم

عدد غرف النوم هو ما يحدد نوع المستأجر ومساحة الأرض التي تقوم عليها الفيلا. لا شيء يحرك السعر أكثر من متوسط سعر الفيلا بغرفة واحدة 3.23 مليار روبية، وبغرفتين 5.27 مليار روبية، وثلاث غرف 9.06 مليار روبية.

أكبر قفزة في السعر تحدث من غرفتين إلى ثلاث. فلل الثلاث غرف تأتي غالباً بقطعة أرض كاملة ومسبح أكبر وإطلال في الحساب. الشقق تسير بمنطقة مختلف: تدفع أكثر للمتر المربع لكن أقل بكثير لكامل الوحدة، لأن المسبح وال

أسعار الطلب في كتالوجنا، النصف الأوسط من السوق

النوع	الربع الأدنى	المتوسط	الربع الأعلى
فيلا، غرفة نوم واحدة	2.58 مليار روبية	3.23 مليار روبية	3.99
فيلا، غرفتا نوم	4.49 مليار روبية	5.27 مليار روبية	6.32
فيلا، ثلاث غرف نوم	6.37 مليار روبية	9.06 مليار روبية	12.22
فيلا، أربع غرف نوم	10.52 مليار روبية	15.14 مليار روبية	20.00
شقة، غرفة نوم واحدة	1.84 مليار روبية	2.40 مليار روبية	2.99

يرفع السعر	يخفض السعر
● إطلالة بحر أو منحدر أو حقول أرز لا يمكن أن يُبنى عليها لاحقاً ● 30 سنة أو أكثر متبقية من الإيجار، مع بند تمديد مكتوب ● رخصة بناء (PBG) وشهادة صلاحية للسكن (SLF) صادرتان بالفعل ● مسبح خاص ● مدير يستطيع أن يعرض لك سنة أو أكثر من سجل حجوزات حقيقي على المنصات	● أقل من 20 سنة متبقية، مسقرة وكأنها أبدية ● بعيدة عن الطريق بلا إطلالة ● تراخيص لم تصدر بعد وقت البيع ● مسبح وأرض مشتركان ● مرحلة متأخرة من مشروع كبير

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026؛ Propertia، المدة المتبقية من عقود الإيجار على الفلل الم

09 / 05

ما الذي يضيفه المسبح الخاص إلى الفاتورة

المسبح في بالي عنصر أساسي لا كمالج. 95% من الإعلانات في كتالوجنا تذكر مسبحاً. إذا كنت تبني أو تقارن فيلا بمقاس 4 × 8 م يكلف بناؤه نحو 198 مليون روبية، ومسبح overflow بالمقاس نفسه نحو 298 مليون روبية.

المسبح يستمر في التكلفة بعد التسليم. زيارة الصيانة الأسبوعية تكلف 1.5-2 مليون روبية شهرياً، والمضخة تذا فائورة الكهرباء لمسبح صغير. نغطي هذه البنود في دليلنا مصاريف الفيلا في بالي.

المصدر: Kontraktor Kolam Renang Bali، قوائم أسعار المسابح، مارس وأغسطس 2026؛ تعرف PLN كتالوج Rise Real Bali

09 / 06

ماذا تشتري بكل ميزانية

تحت 2 مليار روبية تجد غالباً شققاً واستوديوهات. نحو 13% من كتالوجنا في هذا النطاق، ثلاثة أرباعها شقق، و عدد منها. بين 2 و3.5 مليار روبية التوزيع متقارب: شقق في كاتجو وفلل بغرفة واحدة في بوكيت وأوبود.

نطاق 3.5-6 مليار روبية هو مركز السوق ويضم 29% من إعلاناتنا. هنا تصبح الفيلا بغرفتين ومسبح خاص ه وأولواتو وأونجاسان. فوق 6 مليار روبية تشتري ثلاث غرف وإطلالة، وفوق 10 مليار روبية الفلل على الواجهة الب

كتالوجنا حسب فئة السعر	حصة الإعلانات	ما تشتريه عادة
أقل من 2 مليار روبية	13%	شقق واستوديوهات، وبعض فلل الغرفة الواحدة
2-3.5 مليار روبية	26%	شقق، فلل بغرفة واحدة
3.5-6 مليار روبية	29%	فلل بغرفتين ومسبح
6-10 مليار روبية	17%	فلل بثلاث غرف، غالباً بإطلالة
فوق 10 مليار روبية	15%	فلل كبيرة، على الواجهة البحرية وقمم المنحدرات

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026

09 / 07

المبلغ الذي تدفعه فوق السعر

سعر الطلب ليس الفاتورة الكاملة أبداً. في الإيجار الطويل النموذجي تتجنب رسم نقل ملكية الأرض، لأن عقد الإ الأراضي. لكنك تدفع أجر كاتب العدل، المحدد بسقف 1% من قيمة العقد، إضافة إلى فحصك القانوني الخاص وتكلفة إطلاقها على منصات الحجز.

حق الانتفاع (Hak Pakai) يكلف أكثر عند التأسيس. رسم نقل الملكية على المشتري، BPHTB، يصل إلى 5% بضريبة دخل 2.5% على البيع، وفي بالي لا ينطبق هذا الحق إلا على منازل بسعر يبدأ من 5 مليار روبية. عند الن تحقق إن كانت ضريبة القيمة المضافة داخل السعر أم لا. لمنازل تحت 30 مليار روبية النسبة الفعلية 11%، وه 5 مليار روبية فارقاً قدره 550 مليون روبية.

التكاليف الإضافية على فيلا إيجار طويل بد 5 مليار روبية، بحسب ممارستنا	البند	التكلفة المعتادة
كاتب العدل، بسقف 1% من قيمة العقد	حتى 50 مليون روبية	
الفحص القانوني المستقل	27-9 مليون روبية	
باقة الأثاث لفرقتين أو ثلاث، إن لم تكن مشمولة	175-290 مليون روبية	
التصوير والإعلانات وأدوات المطبخ والمفروشات	18-60 مليون روبية	
احتياطي نقدي للسنة الأولى	50-100 مليون روبية	

قاعدتنا: أضف 10% فوق السعر. وإذا أنفقت أقل، يصبح الفارق احتياطياً لك.

المصدر: PP 24/2016 بشأن أجور كاتب العدل والPPAT؛ القانون 1/2022 (HKPD) بشأن BPHTB؛ 016 ATR/BPN 1241/2022؛ بشأن ضريبة القيمة المضافة؛ ميزانية الأثاث لدى Miraland، 2026-Real Bali 2023 PMK 131/2024

09 / 08

كيف تعرف أن سعر الطلب عادل

لا يوجد سجل عام لأسعار البيع الفعلية في بالي، فكل رقم منشور هو سعر طلب. وضعت إحدى دراسات السوق 13.2% إجمالاً و8.3% للشقق، ووضعت دراسة أخرى بين 5-15%. اخضم نحو العشر من متوسط أي منطقة بعدها طَبَقَ الفحوص التي نستخدمها بأنفسنا. ضع الفيلا جنباً إلى جنب مع عدد من الإعلانات المشابهة القريبة التكلفة لكل سنة حيازة لا السعر المعلن. بعد ذلك قسّم السعر إلى أرض وتكلفة بناء وانظر كم تبقى للهامش. في المرخص (Penilai Publik) من 1.32 مليون روبية لعقار حق 250 م²، بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، قيمة صفقة معتادة.

المصدر: Propertia، مارس 2026؛ Magnum Estate، أسعار عقارات بالي 2026؛ PMK 101/2014 وتعدد المُثَقِّنِينَ العموميين؛ جداول أجور شركات التثمين، أغسطس 2025

09 / 09

من السعر إلى قائمة مختصرة

تصفّح كتالوجنا واضعاً فئات الميزانية أعلاه في اعتبارك، أو ابدأ من صفحة منطقة مثل نوسا دوا أو أونجاسان، ح مقارنة العائد، اقرأ كيف يختلف الإيجار الطويل عن التملك الحر من الناحية المالية، ثم جرّب فيلا محددة في حار

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01
- متوسط سعر الفيلا في كتالوجنا 5.58 مليار روبية، ومتوسط سعر الشقة 2.42 مليار روبية.
- 02
- غرف النوم تحرك السعر أكثر من أي عامل: 3.23 مليار روبية لغرفة واحدة، و5.27 مليار لغرفتين، و9.06 مليار لثلاث
- 03
- قارن عقود الإيجار الطويل بالتكلفة لكل سنة حيازة، لا بالسعر المعلن.
- 04
- أضف نحو 10% لكاتب العدل والفحص القانوني والأثاث والإطلاق واحتياطي السنة الأولى.

أسئلة شائعة

كم تكلف الفيلا في بالي؟

في كتالوجنا يطلب متوسط الفيلا 5.58 مليار روبية. النصف الأوسط من فلل الغرفتين يُعرض بين 4.49 و6.62 مليار روبية، والنصف الأوسط من فلل الثلاث غرف بين 6.37 و12.22 مليار روبية (كتالوج e Real Bali سبتمبر 2026).

ما أرخص منطقة لشراء فيلا في بالي؟

من بين المناطق التي تعرض فيها عشر فلل على الأقل، تحمل نوسا دوا أدنى متوسط عند 3.72 مليار روبية، تليها أوبود عند 4.46 مليار روبية. متوسط كانجو 5.04 مليار روبية لأن أغلب معروضها فلل صغيرة بغرفتين.

كم تكلف الفيلا ذات المسبح في بالي؟

شبه كل فيلا لديها مسبح: 95% من إعلاناتنا تذكر واحداً. بناء مسبح skimmer بمقاس 4 × 8 م يكلف نحو 198 مليون روبية، ومسبح overflow بالمقاس نفسه نحو 298 مليون روبية، والصيانة الأسبوعية 1.5-2 مليون روبية شهرياً.

كم يجب أن أخصص فوق سعر الشراء؟

نحو 10%. على فيلا إيجار طويل 5 مليار روبية يغطي ذلك كاتب العدل (بسقف 1% من قيمة العقد)، والفحص القانوني، وياقة أثاث بـ175-290 مليون روبية إن كانت الفيلا غير مفروشة، وتكاليف الإطلاق واحتياطي السنة الأولى.

لماذا يختلف سعر فيلتيين متشابهتين هذا الاختلاف؟

غالباً بسبب السنوات المتبقية من الإيجار والموقع الدقيق. اقسم كل سعر على المدة المتبقية: فيلا بـ5 مليار روبية تكلف 167 مليون روبية لكل سنة حيازة بـ30 سنة متبقية، و250 مليون روبية بـ20 سنة.

من أين نعرف ذلك

الأسعار من كتالوجنا الخاص: كل إعلان منشور بسعر محدد حتى سبتمبر 2026، مع احتساب المشاريع بسعره الخاص. المتوسطات والأرباع إحصاءات ترتيب بسيطة، مقسمة حسب النوع وعدد الغرف والمنطقة؛ استُبعدت بأقل من عشر فلل. سعر المتر المربع يستخدم الإعلانات التي تذكر المساحة السكنية. المتوسطات العامة للسوق والبيع والمدة المتبقية من عقود الإيجار من دراسة Propertia لكل الإعلانات النشطة التي رصدتها في مارس 2026 أسعار مقاولين لعام 2026. رُوجعت القواعد الضريبية على النصوص القانونية ومصدرين ثانويين لكل بند في س عملة أخرى، استخدمنا سعر الصرف المعتمد في الموقع. كتالوجنا يغطي إعلانات مدققة فقط، فهو يصف ما يمكن في الجزيرة.

— كتالوج Rise Real Bali، الإعلانات المنشورة، سبتمبر 2026

— Propertia، تحليل 16,316 إعلاناً عقارياً في بالي، بيانات مارس 2026

— Magnum Estate، أسعار عقارات بالي 2026، مايو-يونيو 2026

— Balitecture وJasaBangunVilla، تكلفة البناء للمتر المربع في بالي، 2026

— Kontraktor Kolam Renang Bali، أسعار بناء وصيانة المسابح، 2026

— القانون 1/2022 (HKPD) بشأن BPHTB؛ 34/2016 PP بشأن ضريبة دخل النقل؛ 24/2016 PP بشأن أجور كاتب العدل والPPAT

— قرار وزاري 1241/2022 ATR/BPN بشأن الحد الأدنى للسعر للأجانب

— 131/2024 PMK بشأن ضريبة القيمة المضافة، عبر Tirta وOrtax، 2025

— 101/2014 PMK و228/2019 PMK بشأن المُثَنَّنين العموميين

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 قد جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكمل 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/how-much-does-a-villa-in-bali-cost