

الاستثمار · نموذج على 10 سنوات

# هل الاستثمار العقاري في بالي مربح؟ نموذج

25 سبتمبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · أبحاث السوق · الخطوة 1 من 4

أخذنا فيلا عادية بإيجار طويل في كانجو وتابعتها عشر سنوات، من دفعة الحجز حتى البيع. الجواب لا يتعلق ببالي

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/is-bali-property-a-good-investment>

## باختصار

قد يكون مربحاً إذا اشتريت من أجل دخل الإيجار ودفعت سعراً عادلاً مقابل السنوات المتبقية من عقد الإيجار. في نموذجنا على عشر سنوات، فيلا بإيجار طويل في كانجو بسعر 4 مليار روبية تعيد نحو 1.5 ضعف رأس المال المستثمر، بمعدل عائد داخلي (IRR) قريب من 5%. عند إشغال 50% وأسعار ثابتة، بالكاد تسترد رأس مالك.

| نحو 5%                                                                                                  | 1.5×                                                                    | 6%–0%         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| معدل العائد الداخلي (IRR) على عشر سنوات لفيلإا بإيجار طويل في كانجو بسعر 4 مليار روبية، حالتنا الأساسية | ما يعود من رأس المال خلال عشر سنوات، إيجاراً وبيعاً، في الحالة الأساسية | العائد الصافي |

## في هذا التقرير

|    |                                                                |    |                                      |
|----|----------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------|
| 01 | سوق العقارات في بالي في 2026: الطلب مستقر والعرض يتوسع         | 07 | مقّ نتجج بالي كاستثمار، ومقّ لا نتجج |
| 02 | الفيللا التي بنينا عليها النموذج، ولماذا هذه الأرقام           | 08 | كيف تختبر فيلا قبل دفع الحجز         |
| 03 | ثلاث نتائج على مدى عشر سنوات                                   | 09 | اختبر فيلا حقيقية مقابل النموذج      |
| 04 | لماذا يهم عقد الإيجار أكثر من العائد                           | 10 | ماذا يعني هذا للمشتري                |
| 05 | استرداد رأس المال يستغرق 11 سنة فأكثر، لا 7                    | 11 | أسئلة شائعة                          |
| 06 | كونك غير مقيم ضربياً يكلفك نحو 1.4 نقطة من معدل العائد الداخلي | 12 | من أين نعرف ذلك                      |

01 / 09

## سوق العقارات في بالي في 2026: الطلب مستقر والعرض يتوسع

استقبلت بالي 6.95 مليون زائر أجنبي في 2025، أعلى رقم مسجّل على الإطلاق (BPS بالي). وسجّلت الفترة ه بنسبة 1.98% عن الأشهر نفسها من 2025، وجاء يوليو أول شهر في العام يتجاوز مستواه في 2025 بفارق ضئيل عند مستوى قياسي، وهذه هي الخلفية لأي عملية شراء هذا العام.

المتحرك الحقيقي هو العرض. خلال العام المنتهي في سبتمبر 2026، نما عدد إعلانات الإيجار القصير في بيريرينان الإيراد لكل إعلان 27.9% (AirROI). خسرت كانجو 23.1% وأوبود 19.3%. القلل الجديدة تنقسم الضيوف أو مبني على إشغال العام الماضي أصبح متجاوزاً بالفعل.

التغيّر الثالث تنظيمي. بدأت وزارة السياحة الإندونيسية حذف الإيجارات غير المرخّصة من منصات الحجز اعتباراً بالنسبة إلى المشتري، هذا خبر جيد بشرط واحد: القلل المرخّصة تواجه منافسة أقل من السوق الرمادية، والفي رخصة لا تستطيع أن تكسب بشكل قانوني.

| 6.95 مليون                          | 1.98%–                                        | من 19% إلى 28%                                              |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| الوافدون الأجانب في 2025، رقم قياسي | يناير-يوليو 2026 مقارنة بالأشهر نفسها من 2025 | الإيراد لكل إعلان في أوبود وكانجو وبيريرينان، على أساس سنوي |

المصدر: BPS بالي، 2025 ويناير-يوليو 2026، عبر وكالة أنتارا، 1 سبتمبر 2026؛ AirROI، الاثني عشر شهراً الذي وزارة السياحة الإندونيسية، الحذف من المنصات اعتباراً من 1 أغسطس 2026

09 / 02

## الفيلا التي بنينا عليها النموذج، ولماذا هذه الأرقام

اخترنا الصفقة الأكثر شيوعاً التي نراها: فيلا بمسبح وغرفتي نوم في كانجو بسعر 4 مليار روبية، بإيجار طويل تبقى نحو 10% إضافية فوق السعر لتكاليف الإغلاق والتجهيز: كاتب العدل، الفحص القانوني، الأثاث، واحتياطي نقدي الفعلي إلى 4.4 مليار روبية.

تُؤجّر الفيلا بسعر 2.5 مليون روبية لليلة، أقل من متوسط كانجو، لأن هذا المتوسط يضم فللاً أكبر. يحتفظ المالك الإدارة (18%)، الصيانة والليالي الفارغة (12%)، والضريبة النهائية 10% للمقيمين ضريبياً في إندونيسيا. نخفض الإشغال المخطط ريثما تجمع الفيلا تقييماتها، ونضع ميزانية 200 مليون روبية لتجديد الأثاث في السنة السادسة

| مدخلات فيلا بغرفتي نوم بإيجار طويل بسعر 4 مليار روبية في كانجو، نموذجنا | القيمة          | المصدر                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| السعر، تبقى 30 سنة                                                      | 4.0 مليار روبية | متوسط سعر الطلب لفيلا بغرفتي نوم، كتالوجنا          |
| تكاليف الإغلاق والتجهيز                                                 | 0.4 مليار روبية | كاتب العدل، الفحص القانوني، الأثاث، الاحتياطي       |
| سعر الليلة، السنة الأولى                                                | 2.5 مليون روبية | أقل من متوسط كانجو البالغ 3.79 مليون روبية (AirROI) |
| حصة المالك                                                              | نحو 60%         | بعد الإدارة والصيانة والشغور والضريبة 10%           |
| السنة الأولى                                                            | 70% من الخطة    | وقت لبناء التقييمات والمراجعات                      |
| تكاليف البيع عند الخروج                                                 | 8.5%            | الوسيط وكاتب العدل والضريبة على البيع               |

المصدر: نموذج العائد وكتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026؛ AirROI، كانجو، الاثني عشر شهراً الماضية؛ ال بشأن الضريبة النهائية 10% على الإيجار

09 / 03

## ثلاث نتائج على مدى عشر سنوات

الإشغال يحزّك النتيجة أكثر من أي عامل آخر، فشغلنا ثلاث حالات. في الحالة الحذرة، تُحجز الفيلا نصف ليايلها، المشتري في النهاية أقل بنسبة 10% مما يقترحه حساب الإيجار. الحالة الأساسية تحجز 60% وتترك الأسعار والإندونيسي، نحو 2.5% سنوياً. الحالة القوية تحجز 70% بنمو سنوي 5%.

الفارق واسع. الحالة الحذرة تعيد 4.65 مليار روبية من أصل 4.4 مليار روبية مستثمرة، أي أن المال بقي عشر شيء. الحالة الأساسية تعيد 6.48 مليار روبية، أي نحو 1.5 ضعف المبلغ. الحالة القوية تقارب مضاعفته.

| العائد على كل روبية واحدة مستثمرة، عشر سنوات                                                                | حذرة | أساسية | قوية |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|------|
| المالك مقيم ضريبياً في إندونيسيا. الدخل لا يُعاد استثماره. تجديد الأثاث في السنة السادسة مدرج في كل الحالات |      |        |      |

| عشر سنوات لفيلا بإيجار طويل في كانجو بسعر 4 مليار روبية، باستثمار 4.4 مليار روبية، نموذجنا | الحالة           | الإيجار المحضّل، 10 سنوات | البيع بعد التكاليف | الإجمالي العائد |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| حذرة: إشغال 50%، أسعار ثابتة                                                               | 2.46 مليار روبية | 2.20 مليار روبية          | 4.65 مليار روبية   |                 |
| أساسية: إشغال 60%، +2.5% سنوياً                                                            | 3.36 مليار روبية | 3.12 مليار روبية          | 6.48 مليار روبية   |                 |
| قوية: إشغال 70%، +5% سنوياً                                                                | 4.45 مليار روبية | 3.98 مليار روبية          | 8.43 مليار روبية   |                 |

المصدر: نموذج Rise Real Bali على عشر سنوات، سبتمبر 2026؛ افتراض التضخم من هدف بنك إندونيسيا ±1%

09 / 04

## لماذا يهيم عقد الإيجار أكثر من العائد

الإيجار الطويل عدّاد تنازلي. بعد عشر سنوات، يتبقى لفيلتنا 20 سنة بدل 30، ويدفع المشتري التالي ثمن 20 سنة الأسعار 2.5% سنوياً، يجلب البيع أقل من سعر الشراء. الإيجار هو من يقوم بالعمل، والخروج لا يعيد سوى جز

لهذا نسعر الإيجار الطويل لكل سنة متبقية. 4 مليار روبية مقابل 30 سنة تعادل نحو 133 مليون روبية لكل سنة بعشرين سنة متبقية فقط بالسعر ذاته، وتصبح كل سنة 200 مليون روبية، وينخفض العائد بمقدار الثلث قبل التمديد يساعد فقط إذا حدد العقد سعر التمديد وشروطه. دليلنا لتمديد عقد الإيجار الطويل يوضح ما يجب طلبه.

مع حق الانتفاع (Hak Pakai)، أو شركة تحمل حق مساطحة (HGB)، تتجدد المدة بحكم القانون لا بحسب المساران أعلى تكلفة عند التأسيس، وفي بالي لا يُطبَّق Hak Pakai إلا على المنازل التي يبدأ سعرها من 5

المصدر: نموذج Rise Real Bali؛ قرار ATR/BPN 1241/2022 بشأن الحد الأدنى للسعر لتملك الأجانب؛ الشأن الحقوق على الأرض

09 / 05

## استرداد رأس المال يستغرق 11 سنة فأكثر، لا 7

غالباً ما تذكر الكتيبات فترة استرداد من ست إلى سبع سنوات. هذا الرقم يقسم السعر على إيراد سنة واحدة إجماعاً على ما يصل فعلاً إلى المالك، وتحتاج الحالة الأساسية نحو 12 سنة من الإيجار لاسترداد 4.4 مليار روبية. عند 10 سنوات.

لا شيء من هذا يجعل الفيلا أصلاً سيئاً. إنه يعني أن البيع في النهاية جزء من عائدك، وأن الإيجار القصير يجعل الإيجاري يفضل الفجوة بين العائد الإجمالي والصافي حسب المنطقة.

المصدر: نموذج العائد لدى Rise Real Bali، سبتمبر 2026

09 / 06

## كونك غير مقيم ضريبياً يكلفك نحو 1.4 نقطة من معدل الإيجار

إن لم تكن مقيماً ضريبياً في إندونيسيا، تأخذ المادة 26 من قانون ضريبة الدخل 20% من الإيجار الإجمالي، ضريبة المقيم، ما لم تخفّضها اتفاقية ضريبية. في حالتنا الأساسية، هذا التغيير وحده يخفض معدل العائد الداخلي من ويقتطع 600 مليون روبية من دخل عشر سنوات.

قد يفرض بلدك ضريبة على الدخل نفسه مرة أخرى، مع خصم لما استقطعته إندونيسيا. تحقق من ذلك قبل عائد 5% يخفّضه مكتب الضرائب لديك إلى النصف ليس عائد 5%.

المصدر: قانون ضريبة الدخل، المادة 26؛ النظام الحكومي PP 34/2017؛ نموذج Rise Real Bali

09 / 07

## مقّي تنجح بالي كاستثمار، ومقّي لا تنجح

نتي كثيرين عن الشراء بانتظام. النمط ثابت، وله علاقة ضئيلة بأي منطقة راجحة هذا العام.

| مرجّع أن ينجح                                                                                                                                                                                                                                                                                         | مرجّع أن يخيب الأمل                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>أفق زمني سبع سنوات فأكثر</li><li>25 سنة على الأقل متبقية من الإيجار، أو تمديد مُسرّع في العقد</li><li>منطقة تسمح بالإقامة السياحية وخصّة يمكن للفيلا الحصول عليها فعلاً</li><li>أرقام تصمد عند إشغال 50%، لا عند 70% فقط</li><li>مال لا تحتاجه لسنوات</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>عائد يُذكر إجمالاً بلا بنود تكلفة تحته</li><li>إيجار أقل من 20 سنة، مُسرّع وكأن المدة لا</li><li>قطعة أرض زراعية أو داخل خط التراجع الساسي</li><li>خطة لبيعها بسرعة</li><li>تسجيل الأرض باسم وسيط</li></ul> |

المصدر: ممارسة مشتري Rise Real Bali، 2023–2026

09 / 08

## كيف تختبر فيلا قبل دفع الحجز

شغل توقعات البائع عند إشغال 50% وبأسعار الليلة الحالية، لا أسعار الموسم الماضي. إن استمرت الفيلا في توافر صافياً ولو بضع نقاط، فلديك هامش أمان. وإن لم تعمل إلا عند 70%، فأنت تراهن على الحالة الجيدة.

ثم تحقق من ثلاثة أمور لا يستطيع النموذج إصلاحها لاحقاً: التصنيف بموجب المخطط التنظيمي المحلي (TR) صلاحية الاستخدام، وعدد السنوات المتبقية من إيجار الأرض. قائمة الفحص القانوني لدينا تغطي الثلاثة بالترتيب.

|    |                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | خفّض الإشغال إلى 50%<br>إذا هبط العائد الصافي دون 5%، فالسعر أعلى مما تستحقه المنطقة. |
| 02 | اقسم السعر على السنوات المتبقية<br>قارن تكلفة كل سنة حيازة بفلل مشابهة قريبة.         |

### 03 يطبق نسبة ضريبتك الخاصة

10% للمقيم، 20% لغير المقيم، بالإضافة إلى ما يضيفه بلدك.

### 04 سقّر الخروج

قيّم الإيجار بعشر سنوات أقل، واخصم 8.5% لتكاليف البيع.

المصدر: ممارسة Rise Real Bali، 2023–2026

09 / 09

## اختبر فيلا حقيقية مقابل النموذج

اختر فيلا من كتالوجنا، أو ابدأ بصفحة منطقة مثل أولواتو أو أوبود. أرسل لنا الإعلان وإقامتك الضريبية والمدة وسنشغل الحالات الثلاث على تلك الفيلا بالذات قبل أن تدفع أي شيء.

## ماذا يعني هذا للمشتري

01

في حالتنا الأساسية، فيلا بإيجار طويل في كانجو بسعر 4 مليار روبية تعيد نحو 1.5 ضعف المبلغ المستثمر خلال عشر من 5%.

02

الإشغال يحدد النتيجة: 50% بالكاد يسترد رأس المال، و70% يقارب مضاعفته.

03

في الإيجار الطويل، الإيجار هو من يحقق العائد، والبيع لا يعيد سوى جزء من رأس المال، فالسنوات المتبقية هي ما ي

04

يخسر المالك غير المقيم نحو 1.4 نقطة من معدل العائد الداخلي بسبب استقطاع 20%.

## أسئلة شائعة

### هل شراء عقار في بالي استثمار جيد في 2026؟

قد يكون كذلك لمن يريد دخل إيجار على أفق سبع سنوات فأكثر. نموذجنا على عشر سنوات لفيلا بإيجار طويل كانجو بسعر 4 مليار روبية يعطي معدل عائد داخلي نحو 5% في الحالة الأساسية، و0.7% إذا بقي الإشغال عند 50%، و9% عند إشغال 70% مع ارتفاع الأسعار (Rise Real Bali، سبتمبر 2026).

### ما العائد الإيجاري الواقعي لفيلا في بالي؟

بعد الإدارة والصيانة والشغور والضريبة، نرى أن الفلل المُدارة جيداً تعيد 6–10% سنوياً. أفضل المواقع مثل أوبود قد تصل إلى 8–12%. أرقام الكتيبات 15–20% غالباً ما تكون الإيراد الإجمالي مقسوماً على السعر.

### كم يستغرق استرداد رأس المال في فيلا ببالى؟

من الإيجار وحده، نحو 12 سنة عند إشغال 60%، وأقرب إلى 10 سنوات عند 70%، بعد احتساب كاتب العدل والآثا والاحتياطي التقدي. ست أو سبع سنوات عادة ما تعي أن الحساب استخدم الإيراد الإجمالي.

### هل ترتفع أسعار العقارات في بالي؟

تقدّر الوكالات نمو أسعار الأراضي بين 15% و30% خلال 2024–2026، لكن فيلا بإيجار طويل تفقد قيمة أيضاً كلما قصرت مدتها. حالتنا الأساسية تفترض نمواً 2.5% سنوياً، ورغم ذلك يعيد البيع أقل من سعر الشراء بعد عشر سنوات.

### هل سوق العقارات في بالي مشبع؟

أجزاء منه نعم. خلال العام المنتهي في سبتمبر 2026، نما عدد إعلانات الإيجار القصير في بيريرنان 45.6% بينما هبط الإيراد لكل إعلان 27.9% (AirROI). حافظت أولواتو وحدها على إيرادها لكل إعلان، من بين المناطق التي تتبعها AirROI لحسابنا.

## من أين نعرف ذلك

يتابع النموذج فيلا واحدة على مدى عشر سنوات: فيلا بمسيح وغرفتي نوم في كانجو بسعر 4 مليار روبية، تبقي 10% لكاتب العدل والفحص القانوني والآثا والاحتياطي التقدي. الإيراد هو سعر الليلة  $365 \times$  نسبة الإشغال من الخطأ. يحتفظ المالك بـ 60% من الإيراد بعد رسوم إدارة 18%، وصيانة ولبال فارغة 12%، والضريبة النهائية 50% لغير المقيم بعد استقطاع 20%. تجديد أثاث بقيمة 200 مليون روبية يقع في السنة السادسة. يُقيّم العائد متبقية، مع نمو بحسب معدل كل حالة، ويُخصم 8.5% للعمولة وكاتب العدل والضريبة. نحسب معدل العائد السنوية، دون إعادة استثمار الدخل. أرقام السوق من BPS بالي وAirROI. تعامل معه كنموذج؛ فهو لا يُعد بديلاً

- BPS إقليم بالي، الوافدون الأجانب، 2025 ويناير-يوليو 2026
- AirROI، بيانات الإيجار القصير في بالي حسب المنطقة، الاثني عشر شهراً الماضية حتى سبتمبر 2026
- وزارة السياحة الإندونيسية، حذف الإيجارات غير المرخصة اعتباراً من 1 أغسطس 2026
- بنك إندونيسيا، هدف التضخم لعام 2026
- النظام الحكومي PP 34/2017 وقانون ضريبة الدخل، المادة 26
- النظام الحكومي PP 18/2021 بشأن الحقوق على الأرض؛ قرار ATR/BPN 1241/2022
- Magnum Estate، أسعار عقارات بالي 2026
- كتالوج ونموذج العائد ونموذج العشر سنوات لدى Rise Real Bali، 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 يدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تـ جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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](https://wa.me/6281237692133)  
هذا الدليل على الموقع: [riserealbali.com/ar/guides/is-bali-property-a-good-investment](https://riserealbali.com/ar/guides/is-bali-property-a-good-investment)