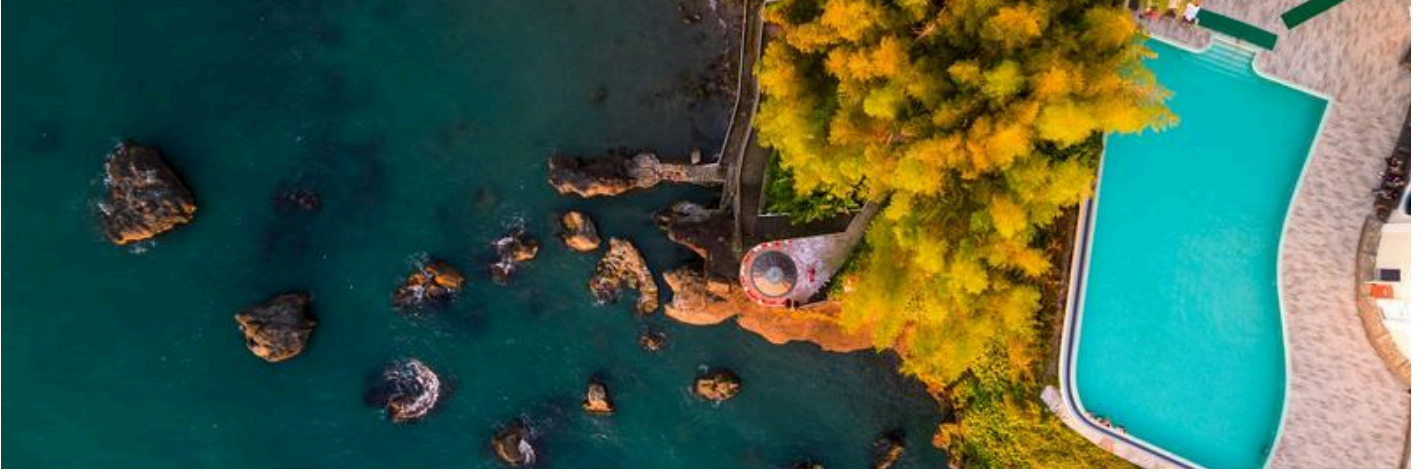




العائد · الفلل الكبيرة

كم يكلف شراء فيلا كبيرة في بالي؟ من 6 إلى 8 غرف نوم، حسب الغرفة وتكلفة التشغيل سنوياً

3 أكتوبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · العائد

الفلا الكبيرة تغيّر كل رقم: السعر لكل غرفة، وعدد الموظفين، والسعر الليلي المطلوب، والتصنيف الذي تقبل به. أخذنا فلل الغرف الست إلى الثماني في كتالوجنا وحسبنا كل واحدة.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/large-villa-bali>

باختصار

نمتد فلل 6 إلى 8 غرف نوم في كتالوجنا على 379-865 م² بأسعار من 9.52 مليار إلى 66.45 مليار روبية، أي 1.59-8.31 مليار روبية للغرفة. وكي تحقق صافي 6% سنوياً يجب أن يبلغ إيرادها الإجمالي 10% من سعرها. وطاقم من سبعة موظفين وحده يكلف نحو 28-38 مليون روبية شهرياً (تقديرنا).

38-28
مليون روبية

أجور شهرية لطاقم من سبعة موظفين، قبل المكافآت والتأمين

10% من السعر

الإيراد الإجمالي اللازم لصافي 6% سنوياً للمقيم ضريبياً

8.31-1.59
مليار روبية

السعر لكل غرفة نوم في الفلل نفسها

865-379 م²

مساحة المبنى في فلل 6 إلى 8 غرف نوم بكتالوجنا

في هذا التقرير

04 ما السعر الليلي الذي يتطلبه ثمن الفيلا؟

05 كم تكلف الفيلا الكبيرة في التشغيل؟

06 هل يمكن تأجير فيلا كبيرة بصورة قانونية؟

01 ما مساحة فيلا من 6 أو 7 أو 8 غرف نوم في بالي؟

02 كم تكلف الغرفة في فيلا كبيرة؟

03 من يشتري فيلا من 6 إلى 8 غرف نوم؟

ما مساحة فيلا من 6 أو 7 أو 8 غرف نوم في بالي؟

بين 379 و865 م² من المبني في كتالوجنا، أي 63-108 م² لكل غرفة نوم. هذه النسبة اختبار سريع للمخطط. الفيلا بـ63 م² لكل غرفة غرفها كبيرة لكن مساحتها المشتركة قليلة، وبـ108 م² يتسع المكان لمطبخ وصالات ومرافق للعاملين.

احسب الغرف كما تحسبها رخصة البناء (PBG). فإعلان يقول «ثماني غرف» قد يعدّ غرف المكتب وسكن العاملين. وبطاقات كتالوجنا تذكر غرف النوم فقط. افتح فلل سيمينياك وحافة الجرف وبالانجان ونونجالان لترى المخططات والصور.

فلل 6 إلى 8 غرف نوم في كتالوجنا، سبتمبر 2026

الفيلا	غرف النوم	المبنى · القطعة	السعر	للغرفة	نوع الحيازة
سيمينياك	6	379 م ² · 640 م ²	9.52 مليار روبية	1.59 مليار روبية	إيجار 18 سنة، مكتملة
أولواتو، حافة الجرف	6	608 م ² · 650 م ²	30.33 مليار روبية	5.05 مليار روبية	إيجار 25 سنة، التسليم يونيو 2027
بالانجان	7	600 م ² · 1,277 م ²	25.38 مليار روبية	3.63 مليار روبية	إيجار 34 سنة، مكتملة
نونجالان	8	865 م ² · 697 م ²	66.45 مليار روبية	8.31 مليار روبية	الأرض ملك حر (Hak Milik) باسم المالك، التسليم فبراير 2027

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، الإعلانات المنشورة، سبتمبر 2026؛ أسعار البائع محوّلة إلى الروبية بسعر الصرف 17,917 روبية، تحويلنا

كم تكلف الغرفة في فيلا كبيرة؟

بين 1.59 مليار و8.31 مليار روبية، أي تفاوت خمسة أضعاف. يفسّر الحجم جزءاً منه. وتفسّر الإطلالة وقطعة على حافة الجرف وشكل الحيازة الباقي. قارن إيجارين بسعر السنة الواحدة من مدة الإيجار لا بالسعر المعلن، فيتسع الفارق: 529 مليون روبية للسنة في سيمينياك مع بقاء 18 سنة، و746 مليون روبية في بالانجان مع 34، و1.21 مليار روبية في فيلا الجرف مع 25.

الفيلا ذات الغرف الثماني قائمة على أرض ملك حر لا يحوزها الفرد الأجنبي مباشرة. ومعظم المشترين بهذا السعر ينشئون PT PMA تحوز الأرض بحق HGB، أو يوقّعون عقد إيجار طويلاً مع المالك. وكل هيكل منهما يحدد مدتك، فاحسمها في العقد قبل دفعة الحجز.

المصدر: كتالوج Rise Real Bali والملخصات القانونية للإعلانات، سبتمبر 2026؛ السعر لكل سنة إيجار حسابنا

من يشتري فيلا من 6 إلى 8 غرف نوم؟

ثلاث فئات من المشترين، ولكل منها اختبار مختلف. العائلات الكبيرة والأصدقاء الذين يتقاسمون بيتاً يريدون الغرف والملكية. ومستثمرو التأجير يريدون الحجوزات الجماعية، مثل حفلات الزفاف والخلوات وعائلتين أو ثلاث في إجازة واحدة. والشركاء في الملكية يتقاسمون كلفة فيلا لا يشتريها أحدهم وحده.

جانب الطلب أضيق مما تقوله الإعلانات. يستطيع زوجان حجز أي فيلا، أما مجموعة من 14 شخصاً فلا تحجز إلا القليل. ولم نجد بيانات حجز علنية مقسمة حسب عدد غرف النوم: صفحة AirROI عن بالي مثلاً تعرض متوسطات لكل الإعلانات. والدليل الوحيد هو كشف المنصة الخاص بالفيلات نفسها.

المصدر: AirROI، بيانات سوق بالي، آخر اثني عشر شهراً حتى 12 سبتمبر 2026؛ ممارسة Rise Real Bali

ما السعر الليلي الذي يتطلبه ثمن الفيلا؟

قاعدة بسيطة ترسم الحد. المالك المقيم ضريبياً في إندونيسيا يحتفظ بنحو 60% من الإيراد الإجمالي بعد الإدارة والصيانة والليالي الفارغة والضريبة النهائية 10%. فكي تحقق الفيلا صافي 6% من ثمنها يجب أن يبلغ إيرادها الإجمالي 10% منه كل سنة. وغير المقيم يحتفظ بنحو 50% ويحتاج 12%. وعند إشغال 60%، يتحول ذلك إلى الأسعار الليلية في الجدول، وهي ما يتطلبه الثمن لا ما يدفعه السوق.

قارن كل سعر بما تتقاضاه فلل كبيرة مشابهة فعلاً على منصات الحجز قبل أن تكون رأياً. وبيّن دليل عائد التأجير كيف تفصل عقد الإيجار عن الدخل.

السعر الليلي اللازم لصافي 6% سنوياً عند إشغال 60%، مالك مقيم ضريبياً

الفيلا	الإيراد الإجمالي اللازم سنوياً	السعر الليلي اللازم	للغرفة
سيمينياك، 6 غرف	952 مليون روبية	4.35 مليون روبية	0.72 مليون روبية
بالانجان، 7 غرف	2.54 مليار روبية	11.6 مليون روبية	1.66 مليون روبية
أولواتو حافة الجرف، 6 غرف	3.03 مليار روبية	13.9 مليون روبية	2.31 مليون روبية
نونجالان، 8 غرف	6.65 مليار روبية	30.3 مليون روبية	3.79 مليون روبية

هذه الأسعار تتجاهل مدة الإيجار. في الفيلا المؤجرة بعقد طويل، جزء من دخل كل سنة هو ثمن شرائك يعود إليك.

المصدر: حساب Rise Real Bali من أسعار الكتالوج؛ حصة المالك 60% من نموذج العائد لدينا

كم تكلف الفيلا الكبيرة في التشغيل؟

معظمها أشخاص. فيلا بهذا الحجم تحتاج مديراً وعدة عاملات تنظيف وبستانياً أو فني مسبح وحراس ليل. خذ سبعة موظفين بأسعار السوق في دليل مصاريف التشغيل: مدير وثلاث عاملات تنظيف وبستاني وحارسان. تبلغ الأجور 28-38 مليون روبية شهرياً، قبل مكافأة الأعياد السنوية (THR) وتأمين BPJS بنحو 10-11.7% من الأجور.

الحد القانوني أقل. حدّد مرسوم 2026 أدنى أجر شهري في بادونج بـ 3,791,002 روبية، فيكلّف ستة عمال بهذا الأجر 22.7 مليون روبية. وعملياً يتقاضى الموظف الماهر أكثر. والكهرباء هي البند الكبير الآخر. عندعرفة 1,699.53 روبية للكيلوواط ساعة لتوصيل 3,500 فولت أمبير فأكثر، تكلف كل 1,000 كيلوواط ساعة 1.70 مليون روبية. وبيت فيه ستة أو ثمانية مكيفات ومضخة مسبح يستهلك آلاف الكيلوواط ساعة، فاطلب فواتير PLN لاثني عشر شهراً.

الماء يكبر مع عدد الغرف أيضاً. سجّل جنوب بادونج في 2024 عجزاً قدره 1,250 لتراً في الثانية، وفي سبتمبر 2025 عرضت إدارة بادونج تحلية مياه بنحو 30,000 روبية للمتر المكعب للمستخدمين التجاريين. اسأل كيف تحصل الفيلا على مائها وكم يتسع خزانها عند الإشغال الكامل.

أجور طاقم من سبعة موظفين، شهرياً، توضيحنا

الوظيفة	العدد	النطاق الشهري
مدير الفيلا	1	8-12 مليون روبية
عاملات التنظيف	3	10.5-13.5 مليون روبية
بستاني أو في مسبح	1	3-4 مليون روبية
حراس الليل	2	2.6-8.0 مليون روبية
إجمالي الأجور	7	27.7-37.5 مليون روبية

المصدر: أسعار السوق من Bali Villa Hub (21 فبراير 2026) و Solar Property Bali (3 يونيو 2026)؛ الأجور الدنيا من مرسوم حاكم بالي M/HK/2025-1021/03؛ تعرفه PLN لربيع يوليو-سبتمبر 2026؛ Detik (17 سبتمبر 2024 و 3 سبتمبر 2025)؛ حجم الطاقم توضيحنا

08 / 06

هل يمكن تأجير فيلا كبيرة بصورة قانونية؟

نعم، إذا اتفقت المنطقة والتراخيص ورمز النشاط. التأجير قصير الأمد يتطلب رخصة بناء (PBG) وشهادة صلاحية استخدام (SLF) ومنطقة تسمح بالإقامة السياحية ورخصة نشاط (NIB) برمز نشاط الفلل. أما رمز الضيافة المنزلية (pondok wisata) فيغطي غراً في بيت يسكنه مالكه، فلا يناسب فيلا بهذا الحجم. ويعرض دليل رخصة التأجير السلسلة كاملة.

ويستحق التصنيف نظرة ثانية عند هذا الحجم. من الفلل الأربع في الجدول، تضع قاعدة بيانات إعلاناتنا اثنتين في مناطق سياحية واثنتين في مناطق سكنية، وقد تقيّد المنطقة السكنية التأجير باليلة حتى بعد حصولك على رخصة. نتحقق من كل منطقة مقابل مستخرج RDTR قبل أي دفعة حجز (انظر دليل التصنيف العمراني). ومنذ 1 أغسطس 2026 تحذف المنصات المشغلين غير المرخصين.

المصدر: لائحة وزير السياحة 6/2025؛ وزارة السياحة، الحذف من 1 أغسطس 2026؛ قاعدة بيانات إعلانات Rise Real Bali. سبتمبر 2026

08 / 07

ماذا تفحص قبل شراء فيلا كبيرة؟

نمو البيوت الكبيرة عادةً أثناء البناء وتتأخر أوراقها، فراجع الملف مقابل المبنى غرفةً غرفة.

- ✓ عدد غرف النوم والمساحة في PBG يطابقان الإعلان
- ✓ لكل غرفة نوم حمامها الخاص
- ✓ توصيل PLN مناسب للبيت كله، لا لنصف المكيفات فقط
- ✓ خزان الصرف وإمداد المياه مناسبان لبيت ممتلئ
- ✓ التصنيف مؤكد بمستخرج RDTR، وخصة التأجير تغطي هذا العنوان بالذات
- ✓ سنوات الإيجار المتبقية، وأي تمديد مسعر كتابةً

المصدر: ممارسة Rise Real Bali في الفحص القانوني، 2023-2026

08 / 08

شاهد الفلل الكبيرة بنفسك

افتح صفحة أولواتو أو سيمينياك، أو تصفح الكتالوج للفلل أعلاه. أخبرنا بإقامتك الضريبية وكيف ستستخدم البيت، ونحسب لك السعر الليلي الذي يتطلبه قبل أن تدفع دفعة حجز.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 تمتد فلل 6 إلى 8 غرف نوم في كتالوجنا على 379-865 م² وبين 1.59 و8.31 مليار روبية للغرفة، ففارقن بالغرفة لا بالسعر المعلن.

02 كي يحقق المالك المقيم ضريبياً صافي 6% سنوياً يحتاج إيراداً إجمالياً بنسبة 10% من الثمن. وهذا يحدد السعر الليلي قبل أن يذكر أحد عائداً.

03 الموظفون أكبر بند تشغيل. وطاقم من سبعة يكلف نحو 28-38 مليون روبية شهرياً أجوراً.

04 افحص المنطقة والإيجار أولاً. فقد تقيّد المنطقة السكنية التأجير باليلة، وإيجار قصير المدة يقلل ما تجلبه الفيلا عند البيع.

أسئلة شائعة

ما مساحة فيلا من 8 غرف نوم في بالي؟

نبلغ مساحة المبنى في الفيلا ذات الغرف الثماني في كتالوجنا 865 م² على قطعة 697 م²، أي 108 م² للغرفة. وتتراوح فلل الست والسبع غرف بين 379 و608 م². راجع عدد الغرف والمساحة المعتمدين في PBG قبل أن نصدّق أي إعلان.

كم تكلف فيلا 6 غرف نوم في بالي؟

يعرض كتالوجنا فيلا بست غرف في سيمينياك ب9.52 مليار روبية بإيجار 18 سنة، وأخرى على حافة جرف في أولواتو ب30.33 مليار روبية بإيجار 25 سنة. وتفسّر المساحة والإطلالة ومدة الإيجار والتشطيب هذا الفارق البالغ ثلاثة أضعاف.

هل الفيلا الكبيرة استثمار أفضل من الصغيرة؟

ليس بالضرورة. السعر لكل غرفة أقل في بعض الفلل الكبيرة، لكن مجموعات أقل تستطيع حجزها، ولم نجد بيانات حجز علنية حسب عدد الغرف. اطلب كشف المنصات لاثني عشر شهراً، واختبر العائد عند إشغال 50%.

كم تكلفة موظفي فيلا كبيرة في بالي؟

طاقم من سبعة، مدير وثلاث عاملات تنظيف وبستاني وحارسان، يكلف نحو 28-38 مليون روبية شهرياً أجوراً، إضافة إلى مكافأة الأعياد السنوية والتأمين. وأدنى أجر قانوني في بادونج 3,791,002 روبية للعامل.

هل يستطيع الأجانب شراء فيلا كبيرة في بالي؟

نعم، عبر الإيجار الطويل، أو حق الانتفاع (Hak Pakai) للمقيمين بتصريح إقامة، أو PT PMA تحوز الأرض بحق HGB. ولا يستطيع الفرد الأجنبي تملك أرض ملك حر باسمه. وهذا يشمل فلل التملك الحر مثل فيلا الغرف الثماني.

من أين نعرف ذلك

بيانات الفلل من الإعلانات المنشورة في كتالوجنا في سبتمبر 2026. الأسعار هي أسعار طلب البائعين محوَّلة إلى الروبية بسعر 17,917 روبية، وهو سعر JISDOR في 25 سبتمبر 2026، فتتحرك أرقام الروبية مع سعر الصرف. والسعر لكل غرفة ولكل سنة إيجار والأسعار الليلية اللازمة حسابنا. وهدف الـ 6% وحصة المالك الـ 60% من نموذج عائد التأجير لدينا، حيث تأخذ الإدارة 18% والصيانة والليالي الفارغة الـ 12% والضريبة الـ 10% للمقيمين. وأجور الموظفين نطاقات سوقية من مصدري لتوظيف العاملين في بالي، والطاقم توضيحنا، والحد الأدنى للأجور وتعرفة الكهرباء رسميان. وأرقام الماء من تقريرين لـ Detik. لم نجد بيانات حجز علنية مقسمة حسب عدد غرف النوم. والمناطق كما هي مسجلة في قاعدة بيانات إعلاناتنا، وتؤكد مقابل RDTR قبل أي دفعة حجز. هذه ليست استشارة قانونية.

— كتالوج Rise Real Bali، الإعلانات المنشورة، سبتمبر 2026

— نموذج عائد Rise Real Bali، سبتمبر 2026؛ سعر JISDOR في 25 سبتمبر 2026

— مرسوم حاكم بالي رقم M/HK/2025-1021/03 عن أجور 2026 الدنيا؛ تعرفه PT PLN لربيع يوليو-سبتمبر 2026

— Bali Villa Hub، دليل رواتب عملي الفلل، 21 فبراير 2026؛ Solar Property Bali، 3 يونيو 2026

— Detik Bali، شح المياه في جنوب بادونج، 17 سبتمبر 2024؛ Detik Bali، التحلية والخط الجديد، 3 سبتمبر 2025

— لائحة وزير السياحة رقم 6 لعام 2025؛ وزارة السياحة، حذف الإيجارات غير المرخصة من 1 أغسطس 2026

— AirROI، بيانات سوق التأجير قصير الأمد في بالي، آخر اثني عشر شهراً حتى 12 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.

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 للمطوِّرين 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 وتغير 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 محام ومستشار ضريبي إندونيسيين. 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](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/large-villa-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/large-villa-bali)