

أبحاث Rise Real Bali · مشاريع فلل جديدة · 132 مشروعاً

مشاريع فلل جديدة في بالي: 280 فيلا تُباع على الخارطة قبل التسليم

18 نوفمبر 2026 · 5 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

يضم كتالوجنا 280 فيلا في 132 مشروعاً، على الخارطة أو قيد الإنشاء. يوضح هذا الدليل أين تقع هذه الفلل وكم تكلّف.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/new-villa-developments-bali/

باختصار

تعرض مشاريع الفلل الجديدة في بالي 280 فيلا في 132 مشروعاً، على الخارطة أو قيد الإنشاء. وسيط سعر الطلب 5.49 مليار روبية. تضم أولواتو وأوبود أكبر عدد من المشاريع الجديدة. الأرقام من لقطة بيانات Rise Real Bali بتاريخ 15 نوفمبر 2026.

280	5.49 مليار روبية	150	128.2 م²
فيلا قبل التسليم، 132 مشروعاً	وسيط سعر الطلب	على الخارطة، لم يبدأ البناء	وسيط مساحة المنزل، 255 فيلا

في هذا التقرير

01 أين تقع مشاريع الفلل الجديدة في بالي؟
02 كم تكلف الفيلا في مشروع جديد؟
03 على الخارطة أم قيد الإنشاء: ما الفرق؟
04 كيف تشتري في مشروع جديد بأمان؟
05 كيف يشتري الأجنبي فيلا في مشروع جديد؟
06 ماذا يعني هذا للمشتري
07 أسئلة شائعة
08 من أين نعرف ذلك

01 / 05

أين تقع مشاريع الفلل الجديدة في بالي؟

تتصدر أولواتو (Uluwatu) بـ 25 مشروعاً و56 فيلا. تليها أوبود (Ubud) بـ 23 مشروعاً و50 فيلا.

في نوسا دوا وكانجو وبوكيت 10 و10 و8 مشاريع على التوالي. وفي نوانو (Nuanu) 8 مشاريع، وأعلى وسيط سعر بين المناطق الكبرى.

لمعرفة كيف ينتقل البناء بين المناطق مع الوقت، راجع إلى أين يتجه البناء الجديد.

الفلل الجديدة حسب المنطقة

المنطقة	المشاريع	الفلل	الوسيط
أولواتو	25	56	5.21 مليار روبية
أوبود	23	50	5.97 مليار روبية
نوسا دوا	10	34	5.77 مليار روبية
أونغاسان	7	18	4.82 مليار روبية
نوانو	8	18	9.97 مليار روبية
بيريرينان	5	17	6.41 مليار روبية
كانجو	10	13	6.46 مليار روبية
بوكيت	8	13	4.07 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 15 نوفمبر 2026؛ النوع = فيلا، المرحلة = على الخارطة أو الأساسات أو الهيكل أو التشطيب؛ المناطق التي تضم عشر فلل على الأقل

02 / 05

كم تكلف الفيلا في مشروع جديد؟

وسيط سعر الفيلا قبل التسليم 5.49 مليار روبية. والنصف الأوسط بين 3.51 و8.44 مليار روبية.

وسيط الفلل المكتملة في الكتالوج 5.29 مليار روبية. وللمتر المربع، تُعرض الفلل الجديدة بـ 45 مليون روبية للمتر المربع، مقابل 42 مليون روبية للمتر المربع للمكتملة.

فلل غرفتي النوم هي الأكثر شيوعاً: 105 فلل بوسيط 5.16 مليار روبية. أما فلل غرفة النوم الواحدة فوسيطها 2.92 مليار روبية.

الفلل الجديدة حسب عدد غرف النوم

غرف النوم	الفلل	السعر
1	74	الوسيط 2.92 مليار روبية
2	105	الوسيط 5.16 مليار روبية
3	65	الوسيط 8.23 مليار روبية
4	27	الوسيط 12.64 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 15 نوفمبر 2026؛ حقلا عدد غرف النوم ومساحة المنزل؛ الوسيط حيث $n \leq 10$

03 / 05

على الخارطة أم قيد الإنشاء: ما الفرق؟

150 فيلا على الخارطة، بوسيط 4.59 مليار روبية. لم يبدأ البناء بعد، لذا يكون الانتظار أطول.

76 فيلا في مرحلة الأساسات أو الهيكل. و54 فيلا في مرحلة التشطيب، بوسيط 6.56 مليار روبية.

كلما تقدمت المرحلة قصر الوقت حتى التسليم وقلّت مخاطر البناء. تحقق من المرحلة في الموقع أو عبر الفيديو، لا من الكتيّب وحده.

الفلل الجديدة حسب مرحلة البناء

المرحلة	الفلل	الوسيط
على الخارطة	150	الوسيط 4.59 مليار روبية
الأساسات	21	الوسيط 3.80 مليار روبية
الهيكل	55	الوسيط 6.85 مليار روبية
التشطيب	54	الوسيط 6.56 مليار روبية

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 15 نوفمبر 2026؛ حقل المرحلة

04 / 05

كيف تشتري في مشروع جديد بأمان؟

تحقق من المطوّر وسند ملكية الأرض وتصريح البناء (PBG) قبل دفع أي عربون. دليلنا كيف تتحقق من مطوّر في بالي يسرد السجلات اللازمة.

اربط كل دفعة في العقد بمرحلة بناء يمكن رؤيتها. ودليل دفعات الشراء على الخارطة والتسليم يشرح الجداول المعتادة.

عند التسليم يجب أن تصدر شهادة صلاحية السكن (SLF). اربط الدفعة الأخيرة بها.

نعتمد فقط منهجية العائد المعتمدة في الموقع. السيناريو الأساسي 10–12% سنوياً قبل المصاريف. بعد الإدارة والصيانة، اللتين تأخذان 16–20% من الإيراد، يبقى نحو 10%، ونحو 8% لبعض العقارات.

المصدر: منهجية الشراء لدى Rise Real Bali؛ منهجية العائد لدى Rise Real Bali

05 / 05

كيف يشتري الأجنبي فيلا في مشروع جديد؟

يمكنك الشراء بالإيجار الطويل مباشرة، أو حيازة التملك الحر عبر شركتك PT PMA (حق مساطحة HGB، 30+20+30 سنة). ويبقى Hak Milik مقصوراً على المواطنين الإندونيسيين.

قبل دفع العربون، تحقق من التصنيف العمراني RDTR والشهادة والوصول القانوني للطريق وإمدادات المياه. وفي البناء الجديد راجع أيضاً تصريح PBG وجدول الدفعات في العقد.

اطلب من كاتب عدل أراضٍ (PPAT) ومحامٍ مستقلين مراجعة الصفقة قبل التوقيع. الخيارات الحالية في كتالوج الفلل.

المصدر: منهجية الشراء لدى Rise Real Bali؛ يجب أن يراجع مختصون مستقلون الهيكل القانوني

ماذا يعني هذا للمشتري

01 280 فيلا في 132 مشروعاً تُباع قبل التسليم.

02 وسيط سعر الطلب 5.49 مليار روبية.

03 تضم أولواتو وأوبود أكبر عدد من المشاريع الجديدة.

04 اربط الدفعات بمراحل البناء، والدفعة الأخيرة بشهادة SLF.

أسئلة شائعة

كم عدد مشاريع الفلل الجديدة في بالي؟

يضم كتالوجنا 132 مشروعاً فيها 280 فيلا قبل التسليم.

أين تقع معظم مشاريع الفلل الجديدة؟

في أولواتو (25 مشروعاً) وأوبود (23 مشروعاً).

كم سعر الفيلا على الخارطة في بالي؟

وسيط سعر الفيلا على الخارطة 4.59 مليار روبية.

هل الفيلا الجديدة أرخص من المكتملة؟

قبل التسليم يبلغ الوسيط 5.49 مليار روبية، مقابل 5.29 مليار روبية للفلل المكتملة.

ما الحجم الأكثر شيوعاً في المشاريع الجديدة؟

غرفتا نوم: 105 فلل بوسيط 5.16 مليار روبية.

هل يمكن للأجنبي الشراء على الخارطة في بالي؟

نعم، بالإيجار الطويل أو عبر شركة PT PMA تحوز حق المساطحة HGB.

من أين نعرف ذلك

المصدر: Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 15 نوفمبر 2026. العيّنة الرئيسية: النوع = فيلا، المرحلة = على الخارطة أو الأساسات أو الهيكل أو التشطيب؛ الفلل المكتملة للمقارنة فقط؛ استُبعدت الوحدات المباعة وجزر لومبوك وسومبا وسومباوا. هذه أسعار طلب لا صفقات منجزة. حُوّلت أسعار المصدر بسعر الصرف الثابت المعتمد في الموقع، 17,700 روبية، وقُرّبت إلى 0.01 مليار روبية. النصف الأوسط من الربيع الأول إلى الربيع الثالث بالطريقة الشاملة. الوسيط يشترط $n \geq 10$، والمجموعات الأصغر تظهر بنطاقات. مساحة المنزل مذكورة لـ 255 فيلا. تُحصى المشاريع حسب المنطقة. استُبدلت أسماء المشاريع الـ 132 بالرمز P001 والرموز التالية. الأسعار استرشادية وليست عرضاً. البيانات في جدول واحد: / assets/reports/new-villa-developments-bali.csv

— Rise Real Bali، جدول Airtable Units، لقطة 15 نوفمبر 2026

— سعر الصرف الثابت المعتمد في الموقع: 17,700 روبية

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 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: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

هذا الدليل على الموقع: riserealbali.com/ar/guides/new-villa-developments-bali/