

التكاليف · الإيجار أم الشراء

الإيجار أم الشراء في بالي: الأرقام على مدى

24 سبتمبر 2026 · 8 دقيقة قراءة · **العائد**

سقّرنا الفيلا نفسها بغرفتين في كانجو بثلاث طرق: إيجار شهري، إيجار سنوي، وشراء بعقد إيجار طويل. والإجابة ل

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/rent-or-buy-in-bali>

باختصار

لمن يسكن الفيلا بنفسه، يفوز الإيجار عادة. عقد سنوي لفيلا بغرفتين في كانجو يكلف نحو 337 مليون روبية سنوياً. امتلاك فيلا إيجار طويل مشابهة بـ 5 مليار روبية يكلف نحو 420 مليون روبية سنوياً بين تناقص قيمة الإيجار والصيانة والتأسيس (نموذجنا). تأجير الفيلا نحو ثلاثة أشهر في السنة يقلل الفجوة.

22%	420 مليون روبية	337 مليون روبية
متوسط توفير	سنة من امتلاك فيلا إيجار طويل مشابهة بـ 5 مليار روبية، نموذجنا	إيجار سنة كاملة، فيلا بغرفتين في كانجو بعقد سنوي

في هذا التقرير

01	كم يكلف إيجار فيلا، منطقة تلو أخرى
02	العقد السنوي أرخص بنسبة 22%
03	كم يكلف امتلاك الفيلا نفسها كل عام
04	خمس سنوات جنباً إلى جنب
05	أين يتفوق الشراء: تأجيرها في غياباك
06	مقى ننصح بعدم الشراء
07	الاستئجار بشكل صحيح: العقد
08	احسب الأرقام على حالتك الخاصة
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

08 / 01

كم يكلف إيجار فيلا، منطقة تلو أخرى

لا تنشر بالي إحصاءات رسمية عن الإيجار طويل الأمد، فبنينا عيّنتنا الخاصة: 480 إعلان إيجار شهري وسنوي عبر سبتمبر 2026. التفاوت داخل المنطقة الواحدة أوسع من التفاوت بين المناطق. تعامل مع كل متوسط كمنتص منه، خصوصاً على العقود الأطول.

فيلا بغرفتين في كانجو تُعرض بمتوسط 36 مليون روبية شهرياً. بيريرينان وأوبود قريبتان من ذلك. أومالاس وأو وتابانان الأرخص في العيّنة.

إيجار الفلل طويل الأمد، متوسط سعر الطلب شهرياً		
المنطقة	غرفتا نوم	ثلاث غرف نوم
أولواتو	62.4 مليون روبية	96.8 مليون روبية
أومالاس	56.2 مليون روبية	62.4 مليون روبية
سيمينياك	40.0 مليون روبية	61.2 مليون روبية
بيريرينان	37.2 مليون روبية	62.4 مليون روبية
كانجو	36.0 مليون روبية	56.4 مليون روبية
أوبود	35.0 مليون روبية	72.4 مليون روبية
نوسا دوا	29.6 مليون روبية	—
كيدونجو، تابانان	28.7 مليون روبية	67.1 مليون روبية

المصدر: عتينة Rise Real Bali من 480 إعلان إيجار طويل الأمد، 7 سبتمبر 2026. أسعار طلب، لا عقود موف

08 / 02

العقد السنوي أرخص بنسبة 22%

عبر 41 زوجاً متطابقاً من منطقة ونوع فيلا، جاء العقد السنوي أقل بنسبة 22% من السعر الشهري عند المتوس تخفيض من 36 مليون روبية إلى نحو 28 مليون روبية شهرياً، أي 337 مليون روبية للسنة. تراوحت التخفيضات وكانت الأكبر على الفلل الواسعة.

المشكلة في التدفق التقدي. أغلب عقود الإيجار السنوية في بالي تطلب دفع السنة كاملة قبل الانتقال، إضافة إلى واحد. الكهرباء تُحسب بعدد منفصل وتصل إلى 2-4 مليون روبية شهرياً لفيلا بتكييف ومسبح. دفع سنتين أو خصماً إضافياً 15-20%.

22%	شهر واحد	4-2 مليون روبية
متوسط خصم العقد السنوي	التأمين المعتاد	الكهرباء شهرياً، خارج الإيجار

المصدر: عتينة إيجار Rise Real Bali، 7 سبتمبر 2026؛ Knowmads Bali وBali Villa Hub بشأن التأمين

08 / 03

كم يكلف امتلاك الفيلا نفسها كل عام

فيلا بغرفتين في كانجو متوسط سعر طلبها 4.96 مليار روبية في كتالوجنا، فنمودجنا يفترض 5 مليار روبية بعقد إ التكلفة الأولى هي الزمن. عقد الإيجار يفقد قيمته كلما مضت مدته، وبعد خمس سنوات تباع فيلا متبقي لها 20 هذا التناقص إلى 200 مليون روبية سنوياً.

ثم تأتي مصاريف التشغيل. نخصص 3% من قيمة الفيلا سنوياً للإصلاحات واستبدال ما يُتلفه المناخ، إضافة إلى الأرض والمباني والتأمين. مقدماً تدفع أجر كاتب العدل (بحد أقصى 1% من قيمة العقد)، والفحص القانوني، و خمس سنوات. المرافق واحدة سواء استأجرت أو امتلكت، لذا نستبعدھا.

امتلاك فيلا إيجار طويل 5 مليار روبية في كانجو، متبقي 25 سنة، نمودجنا	
البند	سنوياً
تناقص قيمة الإيجار، السعر + 25 سنة	200 مليون روبية
الإصلاحات والاستبدال، 3% من القيمة	150 مليون روبية
ضريبة الأرض والمباني، التأمين	15 مليون روبية
كاتب العدل، الفحص القانوني، باقة الأثاث، مرة واحدة	55 مليون روبية
الإجمالي	420 مليون روبية

المصدر: نموذج تكاليف Rise Real Bali، سبتمبر 2026؛ متوسط كتالوج Rise Real Bali لفلل الغرفتين في أجور كاتب العدل

08 / 04

خمس سنوات جنباً إلى جنب

ضع الخيارات بجانب بعضها ويخسر المشتري الذي يسكن الفيلا طوال الوقت. خمس سنوات بعقود سنوية تكّ الامتلاك يكلف نحو 2.10 مليار روبية. الإيجار الشهري هو الطريقة الأعلى للسكن هنا بـ 2.16 مليار روبية، فإن كنت سنوي أولاً.

تعديل صادق آخر: 5 مليار روبية التي تملكها يمكن أن تربح شيئاً في مكان آخر. بنسبة 5% سنوياً، ذلك يعني 0 من عائد فائت على جانب المالك، وتتسع الفجوة إلى نحو 1.7 مليار روبية على خمس سنوات.

السكن في فيلا بغرفتين في كانجو لمدة خمس سنوات

الإيجار، عقود سنوية

الشراء والسكن فيها

الإيجار الشهري

نمو الأسعار وتضخم الإيجار والعائد الذي يمكن أن يحققه المال في مكان آخر مستبعدة من السيناريو الأساسي.

المصدر: نموذج وعينة إيجار Rise Real Bali، سبتمبر 2026

08 / 05

أين يتفوق الشراء: تأجيرها في غيابك

الشراء يعود بنتيجة في الأشهر التي تغيب فيها، حين تكسب الفيلا. في نموذج العائد لدينا، فيلا كانجو بغرفتين بسد إشغال 60% ترك للمالك المقيم ضربياً نحو 27 مليون روبية لكل شهر تأجير، بعد الإدارة والصيانة والضريبة. الفجوة بين الامتلاك والعقد السنوي نحو 84 مليون روبية سنوياً. ثلاثة أشهر من التأجير تغطيها. غير المقيم يحت على الإيجار 20% بدل 10%، فخطط لأربعة أشهر تقريباً. لكن احسب أيضاً عائد الـ 5% الفائت، وحق سنة كاملة تماماً بهذا السعر. الشراء ينجح حين تعامل الفيلا كاستثمار تستخدمه أيضاً، وتأجيرها قانونياً يحتاج رخصة تأجير، التأجير السياحي.

نمو الأسعار يمكن أن يقلب النتيجة. سيناريونا الأساسي يفترض أن قيمة الفيلا تنخفض بمعدل تناقص إيجار 4% سنوياً، فذلك النمو يلغي تقريباً تناقص الإيجار، ويفوز الشراء على خمس سنوات حق من دون تأجير. خلال 2024-2026 (Magnum Estate)، لكن النمو الماضي ليس وعداً.

المصدر: نموذج عائد Rise Real Bali: يحتفظ المالك بنحو 60% من الإيراد كمقيم ضريبي؛ PP 34/2017؛ Magnum Estate، يونيو 2026

08 / 06

مقى ننصح بعدم الشراء

نثني المشترين عن الشراء أكثر مما نتوقع. هذه هي الحالات التي يكون فيها الإيجار الإجابة الصادقة.

استأجر إن كان	الشراء منطقي إن كان
- أقل من ثلاث سنوات على الجزيرة ولم تعرف بعد أي منطقة تناسبك - تريد الفيلا لسكنك فقط ولن تؤجرها - أقل من 20 سنة متبقية من الإيجار، مسقّرة وكأنها لا تُحسب - القطعة مصنّقة كأرض زراعية - هذا آخر مدخراتك، لأن بيع فيلا في بالي يستغرق أشهراً لا أياماً	- ستبقى خمس سنوات أو أكثر - ستؤجر الفيلا في غيابك - أنت أو شركتك قادران على حمل رخصة تأجير - السعر لكل سنة متبقية من الإيجار متوازن مع

المصدر: ممارسة مشتري Rise Real Bali، 2023-2026

08 / 07

الاستئجار بشكل صحيح: العقد

لا يحتاج عقد الإيجار كاتب عدل ليكون صحيحاً، لكن العقد الموثّق لدى كاتب عدل يحمل أقوى قوة إثبات عند ن يجب أن يُكتب بالإنдонيسية إلى جانب الإنجليزية. ما لم ينص العقد على غير ذلك، النسخة الإندونيسية هي الس يقرأها لك.

تفصيلان يحميانك. بموجب القانون المدني (المادة 1576)، بيع الفيلا لا ينهي عقد إيجارك، والمالك الجديد يرث الحماية بقدر قوة عقد موقع ومؤوَّخ يصف العقار بدقة. تأكد أيضاً أن مؤجّرك يبلّغ عن إقامتك للهجرة كما يقتض عنوانك في النظام مكان سكنك فعلاً.

قبل الدفع
- شهادة الأرض، مع مطابقة اسم المالك للموقع - مدة عقد الإيجار الأصلي إن كانت الفيلا نفسها على أرض مستأجرة - عقد بلّغتين يحدد النسخة السائدة - جرد بالصور عند التسليم - قائمة محددة بأسباب حجز التأمين

احسب الأرقام على حالتك الخاصة

غَيّر السعر أو المنطقة أو عدد أشهر غيابك وتتغيّر الإجابة. دليلنا كم تكلف الفيلا يعطي أسعار الطلب حسب المن يغطي الفاتورة الشهرية. أرسل لنا الفيلا التي تفكّر فيها وخططك للسنوات الخمس القادمة، ونحسب لك العمو

ماذا يعني هذا للمشتري

01 لمن يسكن الفيلا طوال الوقت، الإيجار بعقد سنوي أرخص من امتلاك فيلا إيجار طويل.

02 الانتقال من الإيجار الشهري إلى السنوي يوفر 22% عند المتوسط.

03 تأجير الفيلا نحو ثلاثة أشهر سنوياً يقلل الفجوة للمالك المقيم ضريبياً.

04 احسب تناقص قيمة الإيجار، لأن عقد الإيجار الطويل يفقد قيمته كل سنة تمضي.

أسئلة شائعة

هل الأفضل الإيجار أم الشراء في بالي؟

إذا كنت ستسكن الفيلا فقط، الإيجار أرخص عادة. فيلا بغرفتين في كانجو تكلف نحو 337 مليون روبية سنوياً بعد سنوي، مقابل نحو 420 مليون روبية سنوياً لامتلاك فيلا إيجار طويل مشابهة بـ5 مليار روبية (نموذجنا، سبتمبر 2026). الشراء يتفوق إذا أجرت الفيلا نحو ثلاثة أشهر سنوياً.

كم يكلف إيجار فيلا في بالي طويل الأمد؟

في عيّنتنا لسبتمبر 2026، بلغ متوسط إيجار فيلا بغرفتين 36 مليون روبية شهرياً في كانجو، و37.2 مليون في بيريرينان، و35 مليون في أوبود، و62.4 مليون في أولواتو. العقد السنوي أرخص بنحو 22%.

هل يجب دفع سنة كاملة مقدّماً للإيجار في بالي؟

أغلب عقود الإيجار السنوية تطلب السنة كاملة قبل الانتقال، إضافة إلى تأمين بقيمة إيجار شهر تقريباً. دفع سنت ثلاث سنوات مقدّماً قد يجلب خصماً إضافياً 15-20%.

ماذا يحدث لعقد إيجاري إذا باع المالك الفيلا؟

بموجب المادة 1576 من القانون المدني الإندونيسي، البيع لا ينهي عقد إيجار قائماً ما لم ينص العقد نفسه على ذلك. المالك الجديد يرث التزامات المؤجّر، ولهذا يهم وجود عقد موقع ومؤرّخ.

هل يمكن للأجنبي شراء منزل في بالي من دون تصريح إقامة؟

نعم، عبر الإيجار الطويل. حق الانتفاع (Hak Pakai) يحتاج تصريح إقامة. غير المقيم يدفع أيضاً استقطاعاً 20 على دخل الإيجار بدل الضريبة النهائية 10% للمقيمين.

من أين نعرف ذلك

الإيجارات من عيّنتنا الخاصة لـ480 إعلان إيجار طويل الأمد في تسع مناطق، جُمعت في 7 سبتمبر 2026. هي أ تغلق عادة أقل. خصم العقد السنوي هو المتوسط عبر 41 زوجاً من منطقة ونوع فيلا لها إعلانات شهرية وسنو يستخدم متوسط سعر طلب فلل الغرفتين في كانجو في كتالوجنا ويفترض 25 سنة متبقية من الإيجار، مع توزيع 3% من القيمة سنوياً، إضافة إلى ضريبة الأرض والمباني والتأمين. التكاليف لمرة واحدة تغطي كاتب العدل واللا موزّعة على خمس سنوات. دخل الإيجار يستخدم نموذج العائد لدينا بسعر 2.5 مليون روبية ليلة ونسبة إشغال بنحو 60% كمقيم ضريبي. نمو الأسعار وتضخم الإيجار والقيمة الزمنية للمال مستبعدة من السيناريو الأساسي نموذج لا وعد بدخل.

— عيّنة Rise Real Bali من 480 إعلان إيجار طويل الأمد، 7 سبتمبر 2026

— كتالوج ونموذج عائد Rise Real Bali، سبتمبر 2026

— Propertia، تكلفة المعيشة في بالي حسب المنطقة، 2026؛ Knowmads Bali، استئجار فيلا في بالي، 2026

— Magnum Estate، أسعار عقارات بالي 2026، 3 يونيو 2026

— PP 34/2017، قانون ضريبة الدخل، المادة 26

— القانون المدني الإندونيسي، المادتان 1576 و1870

— القانون 24/2009 واللائحة الرئاسية 63/2019 بشأن لغة العقد، عبر Hukumonline، 10 يونيو 2024

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Rise Real Bali, Dmitrii Rogov.

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 ت
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)
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/rent-or-buy-in-bali](https://riserealbali.com/ar/guides/rent-or-buy-in-bali)