



المناطق • سانور

الشراء في سانور: ما يدفعه المستأجرون لمدد طويلة وكم تكلف البيوت وأين تقع المنطقة الصحية

8 أكتوبر 2026 • 10 دقيقة قراءة • المناطق

سانور بلدة هادئة على الساحل الشرقي، يقيم مستأجروها أسابيع لا ليالي. نعرض ما تقوله الأرقام عن الأسعار والإيجارات والمنطقة الطبية الجديدة ومن تناسب المنطقة.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/sanur-property](https://riserealbali.com/ar/guides/sanur-property)

باختصار

تناسب عقارات سانور للبيع من يريد مستأجرين مستقرين لمدد طويلة أو قاعدة هادئة للسكن، لا أسعار الذروة الليلية. تؤجر الشقة بغرفة نوم واحدة بنحو 27.5 مليون روبية شهرياً للإقامة الطويلة (مسح إعلاناتنا، سبتمبر 2026)، وتضيف المنطقة الاقتصادية الخاصة الصحية، التي افتتحت في يونيو 2025، طلباً جديداً.

255 سريراً	41.26 هكتار	6.21 مليار روبية	27.5 مليون روبية
مستشفى بالي الدولي، افتتح في 2025	مساحة المنطقة الاقتصادية الخاصة الصحية في سانور	وسيط سعر الطلب لفيلا بالإيجار الطويل (leasehold)	وسيط الإيجار الشهري لشقة، إقامة طويلة

في هذا التقرير

01 هل سانور مكان جيد لشراء عقار في بالي؟	06 سانور أم كانجو: أيهما يناسبك؟
02 كم يدفع المستأجرون للإقامة في سانور؟	07 هل يستطيع الأجانب الشراء في سانور، وبأي سند؟
03 هل ينجح التأجير بالليلا في سانور؟	08 ماذا تفحص قبل الشراء في سانور؟
04 ما المنطقة الاقتصادية الخاصة في سانور، وهل تهم المالك؟	09 كيف تبدو الحياة اليومية في سانور؟
05 كم تكلف الفيلا أو الشقة في سانور؟	10 ماذا يعني هذا للمشتري

09 / 01

هل سانور مكان جيد لشراء عقار في بالي؟

نعم، إن اشترت لمستأجرين يقيمون شهراً فأكثر، أو لنفسك. وهي خيار ضعيف إن أردت آلة إيجار قصير تقوم على الأمواج والسرهر. تقع سانور على الساحل الشرقي داخل مدينة دنباسار (Denpasar)، ويحجب الشعاب المرجانية البحر عن الأمواج. لا ركوب أمواج فيها ولا غروب.

ما تحصل عليه بدلاً من ذلك بلدة عاملة. أرصفة تمتد على شوارع كثيرة، وممشى على الواجهة البحرية بطول نحو 5 كم يتبع الشاطئ. العيادات والمدارس والمتاجر قريبة بما يكفي للوصول إليها مشياً أو بدراجة نارية. في إعلان سانور النموذجي نرى مقاهي وصيدلية وسوبرماركت على بعد 50 إلى 400 متر، والممشى الساحلي بين 350 متراً و1.1 كم. والمطار على بعد 20 إلى 30 دقيقة بالسيارة.

يقوم الطلب على ثلاثة أمور: أقدم جالية أجنبية في الجزيرة، ومدرسة دولية، ومنذ 2025 تجمع مستشفيات. ولا يتوقف أي منها على المواسم السياحية. لذلك ترتفع الأسعار في سانور ببطء. نادراً ما تحدث فيها القفزات الحادة التي عرفها المشترون في قرى الساحل الغربي، ونادراً ما تهبط بشدة. للمقارنة الأوسع بين المناطق اقرأ دليل أفضل منطقة للشراء في بالي.

المصدر: معياناتنا وملاحظاتنا عن المنطقة منذ 2023

09 / 02

كم يدفع المستأجرون للإقامة في سانور؟

في الإقامة الطويلة تؤجر الشقة في سانور بوسيط نحو 27.5 مليون روبية شهرياً. ويمتد النطاق من 25.0 إلى 30.0 مليون روبية. وفيلا بثلاث غرف نوم وسيطها نحو 41.0 مليون روبية، بتفاوت واسع من 22.0 إلى 59.9 مليون روبية.

تقع إيجارات الشقق في نطاق ضيق، وهذا يدل على سوق ناضجة. هامش المساومة قليل، لكن المفاجآت قليلة أيضاً. العقد السنوي أرخص بنحو 22% شهرياً من الإقامة شهراً بشهر، فيقايز الملاك السعر بأسابيع شاغرة أقل.

هذه أسعار طلب من إعلانات الإيجار، لا صفقات موقعة. اعتبرها سقفاً للتفاوض. وإن كنت تنوي تأجير بيتك فاحسب الأرقام في حاسبة العائد بحالتين: السعر الليلي والإقامة الطويلة.

إيجارات الإقامة الطويلة في سانور، شهرياً

النوع	الأدنى	الوسيط	الأعلى
شقة	25.0 مليون روبية	27.5 مليون روبية	30.0 مليون روبية
فيلا بثلاث غرف نوم	22.0 مليون روبية	41.0 مليون روبية	59.9 مليون روبية

المصدر: إعلانات إيجار جمعيتها Rise Real Bali في 7 سبتمبر 2026 (480 إعلاناً، كل بالي)

هل ينجح التأجير بالليلة في سانور؟

ينجح، لكنه ليس الحالة الأساسية. أداء الإقامة القصيرة في هذه الجهة من الجزيرة متواضع. يضع معيار AirROI لاثني عشر شهراً حتى يوليو 2026 الإيجارات الخاصة في منطقة نوسا دوا المجاورة عند 1.5-1.8 مليون روبية لليلة وإشغال نحو 40%. أما كانجو فتتحقق نحو 3.8 مليون روبية لليلة بإشغال 37.5%.

حسابنا، لا توقع: 1.65 مليون روبية $\times$ 40% $\times$ 365 ليلة تعطي نحو 240 مليون روبية في السنة قبل التكاليف. أما شقة بإقامة طويلة بوسيط الإيجار فتدر نحو 330 مليون روبية خلال اثني عشر شهراً، بجهد أقل. الودعتان مختلفتان في الحجم، فاستخدم هذا اتجاهاً فقط.

الدرس العملي أن تحسب الحالتين لكل عقار. يعرض دليل عائد تأجير الفلل كيف يختلف العائد الإجمالي عن الصافي بعد خصم الإدارة والمرافق.

المصدر: AirROI، معايير التأجير قصير الأمد بحسب المنطقة، اثنا عشر شهراً حتى يوليو 2026؛ حساب Rise Real Bali

ما المنطقة الاقتصادية الخاصة في سانور، وهل تهم المالك؟

هي منطقة صحية مساحتها 41.26 هكتار (KEK Kesehatan Sanur) أنشئت بموجب اللائحة الحكومية 41 لعام 2022. وضعت الحكومة هدف استثمار 10.2 تريليون روبية، وهدف 123,000 إلى 240,000 مريض في السنة بحلول 2030. وافتتح الرئيس براوو المنطقة في 25 يونيو 2025.

ومحورها مستشفى بالي الدولي بـ 255 سريراً و 34 وحدة عناية مركزة و 8 غرف عمليات. يستقبل المرضى الخواص منذ أبريل 2025، ويركز على أمراض القلب والأورام والأعصاب والجهاز الهضمي والعظام. وتسعى المنطقة أيضاً إلى جلب أطباء أجانب إلى الجزيرة.

أثرها على المالك غير مباشر. يستأجر المرضى وذووهم قريباً من المستشفى لأسابيع، ونما الطلب على الإقامة الطويلة في شمال سانور. ليس لدينا رقم منشور لعدد المرضى الأجانب، فلا نذكر رقماً. وأهداف المنطقة خطط لا نتائج، فافقرأها هكذا.

وإن كانت الرعاية الصحية جزءاً من قرار انتقالك، فراجع الرعاية الصحية والتأمين في بالي.

المصدر: PP 41/2022 كما وصفتها وزارة التنسيق للشؤون الاقتصادية، 30 مايو 2023؛ Republika، 26 يونيو 2025؛ بوابة الشرطة الوطنية الإندونيسية، تقرير 26 يونيو 2025؛ s New Indonesia;39#What& 2025

كم تكلف الفيلا أو الشقة في سانور؟

وسيط سعر الطلب لفيلا بالإيجار الطويل (leasehold) في سانور 6.21 مليار روبية، بحسب دراسة Propertia للإعلانات في مارس 2026. وبغرفتي نوم 4.73 مليار روبية. وبثلاث غرف نوم 6.50 مليار روبية، وهو يكاد يساوي رقم كل الفلل.

ونوسا دوا، المنطقة الهادئة الأخرى في الجنوب الشرقي، وسيط الفيلا فيها 6.59 مليار روبية. ووسيط فيلا بغرفتي نوم أقل، 3.52 مليار روبية. تتقارب المنطقتان في السعر تقريباً، فاختر بحسب نمط الحياة لا بالسعر المعلن.

هذه أسعار طلب لا مبيعات. الصفقات التفاوضية تستقر أدنى، وأسعار المطورين للمشاريع الجديدة تتبع قائمة أسعار المطور. تصفح العقارات الحالية أو صفحة منطقة سانور لترى المعروض الآن. وللصورة على مستوى الجزيرة راجع كم تكلف الفيلا في بالي.

وسيط أسعار الطلب، فلل الإيجار الطويل، مارس 2026

كل الفل	سانور	نوسا دوا
6.21 مليار روبية	6.59 مليار روبية	
غرفتا نوم	4.73 مليار روبية	3.52 مليار روبية
ثلاث غرف نوم	6.50 مليار روبية	6.59 مليار روبية

المصدر: دراسة Propertia للإعلانات، بيانات مارس 2026، نُشرت في 8 أبريل 2026

09 / 06

سانور أم كانجو: أيهما يناسبك؟

سانور تناسب من يقدر الهدوء والخدمات والإقامة الطويلة. وكانجو تناسب من يريد حياة اجتماعية وأمواجاً وسوق إقامة قصيرة. الاختيار يتعلق بنمط معيشتك أولاً، ثم بالسعر.

المستأجر هو الفرق الحقيقي بينهما. في كانجو يحجز الضيوف أربع ليالٍ. وفي سانور تحجز الأسر وزوار العلاج والمقيمون لمدد طويلة، فتتمد الحجوزات أسابيع أو سنة. ويصل كثير من المشترين إلى سانور بعد سنة أو سنتين في مكان آخر، حين تصبح المدرسة والطبيب والهدوء أهم من النادي الشاطئي. قارن الساحل الغربي في الحياة في بالي: المزايا والعيوب وفي صفحة منطقة كانجو.

سانور وكانجو في نظرة سريعة

سانور	كانجو
البحر	شواطئ أمواج ورمال سوداء
المساء	هادئ
المستأجر المعتاد	أسر بإقامة طويلة وزوار للعلاج
إلى المطار	نحو 20-30 دقيقة
السعر الليلي، إيجار خاص	غير منشور بصورة مستقلة
	نحو 3.8 مليون روبية

المصدر: AirROI، اثنا عشر شهراً حتى يوليو 2026؛ معايناتنا وملاحظاتنا عن المنطقة منذ 2023

09 / 07

هل يستطيع الأجانب الشراء في سانور، وبأي سند؟

لا يستطيع الأجنبي حيازة تملك حر (Hak Milik) في إندونيسيا. الطرق التي تنجح هي الإيجار الطويل (Hak Sewa)، أو حق الانتفاع (Hak Pakai) للمقيمين، أو شركة مملوكة لأجانب (PT PMA). لكل طريق مدة وتكلفة، فافراً أولاً هل يستطيع الأجانب شراء عقار في بالي.

في سانور عقود إيجار قديمة كثيرة وُقِّعت في التسعينيات والألفينيات. تحقق دائماً من السنوات المتبقية، فالقيمة تنخفض كلما تناقصت المدة. يشرح دليل الإيجار الطويل والتملك الحر علاوة التملك الحر وأثر المدة المتبقية القصيرة على إعادة البيع. ويغطي تمديد عقد الإيجار مسألة التمديد.

وللساحل قاعدة إضافية. تفرض اللوائح الوطنية ارتداداً ساحلياً لا يقل عن 100 متر من أعلى خط للمد (Perpres 51/2016)، وتحدد الخطط المحلية الخط بدقة. قرب البحر، راجع تصنيف الأرض قبل أن تراجع السعر.

المصدر: Perpres 51/2016 بشأن الارتداد الساحلي، كما أوردته أمانة مجلس الوزراء، يونيو 2016؛ ممارسة الفحص القانوني لدى Rise Real Bali

09 / 08

ماذا تفحص قبل الشراء في سانور؟

ابدأ بمدة الإيجار والموقع على الخريطة والضجيج. ثلاثة فحوص تحسم معظم نتائج سانور.

السنوات المتبقية: اطلب رؤية شهادة الإيجار، واحصل على موافقة مكتوبة من المؤجر على أي نقل قبل أن توقّع. الموقع: البيوت القريبة من ممشي الواجهة البحرية تُؤجر أسرع من تلك الواقعة على طريق نجوراه راي (Ngurah Rai Bypass)، حيث يضر ضجيج السير بالصف الثاني. والمشي إلى عيادة يهم المستأجرين لمدد طويلة، فقيس زمنه. واطلب كذلك رخصة البناء (PBG) وشهادة صلاحية الاستخدام (SLF) مستعيناً بقائمة الفحص القانوني لدينا.

وأخيراً اختبر حالة التأجير. اطلب من البائع أو المدير اثني عشر شهراً من الحجوزات أو العقود الفعلية. وإن استعنت بمدير فحارن شروطه بأتعاب الإدارة المعتادة. نعمل بسعر المطور أو البائع، ولا تدفع شيئاً مقابل التعريف.

المصدر: ملفات صفقاتنا وفحوصاتنا منذ 2023

09 / 09

كيف تبدو الحياة اليومية في سانور؟

بطيئة، وتُقطع مشياً، وتناسب الأسر. تدرّس مدرسة بالي آيلاند (Bali Island School)، التي تأسست عام 1986، برنامج البكالوريا الدولية من سن 3 إلى 18. وتتبع مدرسة سانور المستقلة (Sanur Independent School) المنهج البريطاني للأعمار من 2 إلى 15. وكلتاهما داخل المنطقة، فرحلة المدرسة دقائق. وللخيارات على مستوى الجزيرة راجع دليل المدارس الدولية.

ومن ميناء سانور تبحر العبّارات إلى نوسا بينيدا (Nusa Penida) في 40 إلى 45 دقيقة، بتذاكر تبدأ من 117,000 روبية ونحو 15 مشغلاً (جداول الناقلين، سبتمبر 2026). والطقس الهائج يلغي الرحلات، فتحقق في يوم السفر.

الشعاب تُبقي الماء هادئاً، لكن المد والجزر يهيم. عند الجزر قد تمشي مسافة طويلة على رمل مبتل قبل أن يعمق الماء بما يكفي للسباحة. والسباحة أسهل عند المد. بعض المشترين يجدون المنطقة هادئة أكثر من اللازم، وهذه أكثر شكاوى نسمعها. استأجر شهراً قبل أن تلتزم. ستعرف خلال أسبوعين هل يناسبك الإيقاع، وكلفة الإيجار أقل بكثير من كلفة شراء خاطئ.

المصدر: قاعدة بيانات المدارس الدولية، جداول رسوم 2026/2027؛ جداول مواعيد وتعرفات مشغلي العبّارات، سبتمبر 2026؛ معياناتنا وملاحظاتنا عن المنطقة منذ 2023

ماذا يعني هذا للمشتري

سانور تكسب من الإقامات الطويلة: وسيط إيجار الشقة نحو 27.5 مليون روبية شهرياً.

01

وسيط سعر الطلب لفيلا بالإيجار الطويل 6.21 مليار روبية، قريب من نوسا دوا عند 6.59 مليار روبية.

02

تغطي المنطقة الصحية 41.26 هكتار، وفي مستشفى بالي الدولي 255 سريراً. اعتبر الأهداف خططاً.

03

قبل أي شيء، تأكد من السنوات المتبقية في عقد الإيجار ومن موضع خط الارتداد الساحلي.

04

أسئلة شائعة

هل سانور مكان جيد للاستثمار العقاري؟

نعم، للإيجار الطويل وللملاك الذين يسكنون فيها بأنفسهم. وسيط إيجار الشقة نحو 27.5 مليون روبية شهرياً، ولا يتوقف الطلب على المواسم السياحية. نمو الأسعار بطيء، فلا تشتري منتظراً قفزة سريعة. راجع مدة الإيجار واحسب التأجير بالليلة والتأجير السنوي قبل أن تلتزم.

هل سانور أفضل من كانجو؟

يتوقف ذلك على ما تريد. سانور أهدأ ويمكن قطعها مشياً وقرية من المدارس والمستشفيات، ومستأجروها يقيمون أسابيع. وكانجو فيها الأمواج والحياة الاجتماعية وسوق الإقامة القصيرة. ينتقل كثير من المشترين إلى سانور بعد سنة أو سنتين في كانجو، حين تصبح الخدمات أهم من الشهر.

هل يستطيع الأجنبي شراء فيلا في سانور؟

ليس بالتملك الحر. يستخدم الأجانب الإيجار الطويل، أو حق الانتفاع (Hak Pakai) إن كانوا يحملون تصريح إقامة، أو شركة مملوكة لأجانب (PT PMA). كثير من عقود سانور قديمة، فتأكد من السنوات المتبقية ومن حق النقل. ويجب أن يراجع كاتب عدل العقد قبل أن تدفع دفعة الحجز.

كم تبعد سانور عن المطار؟

نحو 20 إلى 30 دقيقة بالسيارة، بحسب السير على طريق نجوراه راي. وهذا أقصر من الطريق إلى كانجو الذي يستغرق 40 إلى 60 دقيقة. وأوبود على بعد نحو 45 إلى 50 دقيقة من سانور. أضف وقتاً في ساعات الذروة.

ما المنطقة الاقتصادية الخاصة في سانور؟

منطقة صحية مساحتها 41.26 هكتار في دنباسار، أنشئت بموجب اللائحة الحكومية 41 لعام 2022 وافتتحت في 25 يونيو 2025. محورها مستشفى بالي الدولي بـ255 سريراً. وتستهدف الحكومة 123,000 إلى 240,000 مريض سنوياً بحلول 2030، لكنها أهداف لا نتائج.

من أين نعرف ذلك

الإيجارات الشهرية من أسعار طلب في 480 إعلان إيجار في بالي جمعناها في أوائل سبتمبر 2026، محوَّلة بسعر 17,636 روبية. العينة الخاصة بسانور صغيرة، فافقراً الأرقام دليلاً لا حكماً. أسعار الشراء هي وسيطات Propertia لأسعار الطلب في مارس 2026،

لا مبيعات مسجلة. السعر الليلي والإشغال من معايير AirROI لاثني عشر شهراً حتى يوليو 2026؛ ولم نجد رقماً منشوراً مستقلاً لسانور، فنعرض نوسا دوا المجاورة وكانجو. وحقائق المنطقة الاقتصادية الخاصة من بيان وزارة التنسيق للشؤون الاقتصادية في 30 مايو 2023 وتقارير صحفية عن افتتاح 25 يونيو 2025؛ وعدد الأسرّة من تقرير صحفي واحد ومواد المستشفى نفسه. لم نستطع تأكيد حصة المرضى الأجانب فتركناها. أسعار العبّارات وبيانات المدارس من المشغلين وجدول رسوم المدارس. الحسابات التي نصفها بأنها منا تستخدم الأرقام المعروضة. هذه ليست استشارة قانونية.

- إعلانات إيجار جمعتها Rise Real Bali في 7 سبتمبر 2026 (480 إعلاناً، كل بالي)
- دراسة Propertia للإعلانات، بيانات مارس 2026، نُشرت في 8 أبريل 2026
- AirROI، معايير التأجير قصير الأمد بحسب المنطقة، اثنا عشر شهراً حتى يوليو 2026
- وزارة التنسيق للشؤون الاقتصادية، بيان صحفي عن KEK Kura Kura و KEK Sanur، 30 مايو 2023
- Republika، المنطقة الاقتصادية الصحية في سانور وافتتاح مستشفى بالي الدولي، 26 يونيو 2025
- s New Indonesia;#39What&، مستشفى بالي الدولي سيوظف أطباء أجانب، 2025
- أمانة مجلس الوزراء الإندونيسي، Perpres 51/2016 بشأن الارتداد الساحلي، يونيو 2016
- قاعدة بيانات المدارس الدولية، Bali Island School و Sanur Independent School، 2026/2027

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 محام ومستشار ضريبي إندونيسيّين. 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/sanur-property](https://riserealbali.com/ar/guides/sanur-property)