



المناطق · سيمينياك و كانجو

سيمينياك أم كانجو؟ أي منطقة في بالي تناسب إقامتك وبيتك وأموالك

8 أكتوبر 2026 · 10 دقيقة قراءة · المناطق

سيمينياك منطقة مكتملة وأنيقة وقريبة من المطار. كانجو أحدث عهداً، وأعلى صوتاً بمقاهيها وأمواجهها، والبناء فيها مستمر. الاختيار الصحيح يحدده ما ستفعله بالعقار.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/seminyak-vs-canggu](https://riserealbali.com/ar/guides/seminyak-vs-canggu)

باختصار

تناسب سيمينياك من يريد منطقة مكتملة ومطاراً على بعد نصف ساعة وأعلى سعر ليلي في الجزيرة، 4.92 مليون روبية. وتناسب كانجو من يريد الأمواج والمقاهي وأعمق سوق لإعادة البيع. بلغ إيراد الإعلان المتوسط خلال سنة انتهت في يوليو 2026 نحو 514 مليون روبية في سيمينياك ونحو 376 مليون روبية في كانجو (AirROI).

30-25 مقابل 50-40 دقيقة الطريق بالسيارة إلى المطار	1,615 مقابل 3,920 عدد إعلانات التأجير قصير الأمد في سيمينياك مقابل كانجو	38.0% مقابل 36.2% نسبة الإشغال على منصات الحجز	4.92 مقابل 3.79 مليون روبية متوسط السعر الليلي في سيمينياك مقابل كانجو
--	---	---	--

في هذا التقرير

01 أيهما أفضل: سيمينياك أم كانجو؟	04 كم تكلف الفيلا في سيمينياك مقارنة بكانجو؟
02 سيمينياك أم كانجو للإقامة والسكن: كيف يبدو الأسبوع العادي	05 كم بقي من مدة الإيجار؟ وكم ستحتفظ بالعقار؟
03 سيمينياك أم كانجو للاستثمار: أيهما يحقق دخلاً أعلى من التأجير باليلة؟	06 هل الإيجار الطويل أرخص في سيمينياك أم في كانجو؟

07	أي شاطئ أفضل، سيمينياك أم كانجو؟
08	ما حال الازدحام، وماذا عن المدارس والمستشفيات؟
09	من يختار سيمينياك ومن يختار كانجو؟
10	ماذا يعني هذا للمشتري
11	أسئلة شائعة
12	من أين نعرف ذلك

09 / 01

أيهما أفضل: سيمينياك أم كانجو؟

لا تتفوق إحداهما في كل شيء. سيمينياك هي المنطقة الناضجة المرتبة: مطاعم وبوتيكات ونوايا شاطئية، ومطار قريب، وأرض شبه معدومة للبناء. وكانجو هي المنطقة التي تتحرك: أمواج ومساحات عمل مشتركة ومقاهٍ وسلسلة طويلة من المشاريع الجديدة. تفصل بينهما نحو عشر دقائق على الخريطة. أما في زحام المساء فقد تبدوان جزيرتين مختلفتين.

سيمينياك وكانجو في نظرة سريعة

سيمينياك	كانجو
المرحلة	منطقة ناضجة وأرض فارغة قليلة
الرواد	أزواج وإجازات قصيرة ووجبات إفطار متأخر
الشاطئ	شاطئ رملي عريض ونوايا شاطئية وأمواج لينة
أقرب شاطئ من فيلا نموذجية	بيتيتنغت (Petitenget) نحو 5 دقائق
الطريق إلى المطار	30-25 دقيقة
المشروع الجديد المعتاد	شقق في مشاريع صغيرة من 8 إلى 20 وحدة
	سوق أساسي ما زال ينمو
	راكبو أمواج وعاملون عن بُعد وأسر شابة
	باتو بولونج (Batu Bolong)، موج مناسب للمبتدئين
	باتو بولونج من 4 إلى 8 دقائق
	50-40 دقيقة
	فلل، وكثير منها في جهة منجوي (Mengwi)

المصدر: بيانات المناطق لدينا وزياراتنا الميدانية منذ 2023

09 / 02

سيمينياك أم كانجو للإقامة والسكن: كيف يبدو الأسبوع العادي

تقوم الحياة في سيمينياك على القرب. تمشي إلى العشاء، والمطار على بعد نصف ساعة. ثمن ذلك الكثافة: أزقة ضيقة ومواقف قليلة وضجيج في الشوارع الأقرب إلى النوادي الشاطئية. كانجو تعطيك مزيداً لتفعله في النهار. مقاهٍ وصالات رياضية ومساحات عمل ودروس ركوب أمواج، وكلها على بعد دقائق من بعضها. العقبة هي الطرق: أزقة لا يمكن توسيعها، وهي التي تحدد إيقاع كل مساء. إقامة أسبوع أو أسبوعين؟ اختر سيمينياك للمطاعم والغروب، وكانجو للأمواج. تخطط لسنة كاملة؟ حدّد أين ستعمل وأين سيدرس الأولاد قبل أن تنظر إلى الفيلا.

المصدر: بيانات المناطق لدينا وزياراتنا الميدانية منذ 2023

سيمينياك أم كانجو للاستثمار: أيهما يحقق دخلاً أعلى من التأجير بالليلة؟

سيمينياك تحقق أكثر لكل إعلان. في السنة المنتهية في يوليو 2026 حتى الإعلان المتوسط في سيمينياك نحو 514 مليون روبية، مقابل نحو 376 مليون روبية في كانجو. السعر الليلي في سيمينياك أعلى بنحو 1.1 مليون روبية، ونسبة الإشغال أعلى قليلاً. المنطقتان تضعفان معاً. هبط الإيراد لكل إعلان 18.1% في سيمينياك و23.1% في كانجو. وفي كانجو أكثر من ضعف عدد الإعلانات، 3,920 مقابل 1,615، فيتوزع الضيوف على عدد أكبر. أما معروض سيمينياك فانكمش 15.5% بعد خروج الإعلانات الأضعف. هذه متوسطات تشمل الاستوديوهات والفلل الكبيرة معاً. الفيلا الجيدة الإدارة بمسبح ومواقف يجب أن تتجاوزها، والفيلا العادية ستبقى دونها. يبين دليل عائد التأجير كيف نحسب عقاراً واحداً.

اختبار واحد يفيد. خذ صافي دخل المالك من الإعلان المتوسط واسأل: ما السعر الذي يحوله إلى عائد صافي 8%؟ في سيمينياك هذا السعر نحو 3.86 مليار روبية، وهو أعلى من وسيط كتالوجنا، 2.64 مليار روبية. وفي كانجو نحو 2.82 مليار روبية، أقل من الوسيط 3.38 مليار روبية. فالعقار العادي في سيمينياك داخل كتالوجنا يجتاز الاختبار بسهولة أكبر، بينما على الفيلا العادية في كانجو أن تبذل جهداً أكبر.

سوق التأجير قصير الأمد، من أغسطس 2025 إلى يوليو 2026

المؤشر	سيمينياك	كانجو
متوسط السعر الليلي	4.92 مليون روبية	3.79 مليون روبية
نسبة الإشغال	38.0%	36.2%
الإيراد السنوي لكل إعلان	514 مليون روبية	376 مليون روبية
التغير في الإيراد لكل إعلان	-18.1%	-23.1%
الإعلانات على المنصات	1,615	3,920
التغير في عدد الإعلانات	-15.5%	-8.0%

الإيراد ليس ربحاً. يبقى للمالك في نموذجنا نحو 60% من الإيراد بعد الإدارة وتكاليف التشغيل، فتصبح 514 مليون روبية في سيمينياك نحو 308 ملايين في السنة، و376 مليون روبية في كانجو نحو 226 مليوناً.

المصدر: تقارير AirROI لمنطقتي سيمينياك وكانجو (أغسطس 2025 - يوليو 2026)، وأرقامها بالروبية وفق سعر الصرف الذي يعتمد عليه الموقع؛ حصة المالك واختبار 8% من تقديرنا المبني على وسيطات الكتالوج

كم تكلف الفيلا في سيمينياك مقارنة بكانجو؟

سيمينياك أعلى في سعر المتر من الأرض وفي سعر الفيلا. أكبر دراسة للإعلانات وجدناها هي تقرير Propertia عن أسعار الطلب في أبريل 2026، وفيه أن وسيط سعر البيت التملك الحر 11.06 مليار روبية في سيمينياك و8.44 مليار روبية في كانجو. أما وسيطات الإيجار الطويل (leasehold) فهي 6.68 مليار روبية و5.97 مليار روبية.

كتالوجنا يروي قصة مختلفة لأن مخزونه مختلف. وسيطه في سيمينياك 2.64 مليار روبية، ومعظمه شقق وفلل صغيرة مكتملة. ووسيطه في كانجو 3.38 مليار روبية، ومعظمه فلل. قارن الشيء بما يماثله.

الأرض تتبع الترتيب نفسه. تُطلب قطع التملك الحر بين 1.5 و3.0 مليار روبية للآر (100 م²) في سيمينياك وأومالاس (Umalas)، وبين 1.2 و2.5 مليار روبية في وسط كانجو. الجدول الشامل لأنحاء الجزيرة في دليل أسعار الأراضي.

11.06 مليار روبية وسيط سعر الطلب للتملك الحر في سيمينياك Propertia، أبريل 2026، إعلاناً 123	8.44 مليار روبية وسيط سعر الطلب للتملك الحر في كانجو Propertia، أبريل 2026، إعلاناً 345	6.68 مقابل 5.97 مليار روبية وسيط سعر الطلب للإيجار الطويل في سيمينياك وكانجو Propertia، أبريل 2026، عقود 25 سنة فأكثر
---	--	---

المصدر: بيانات سوق الفلل لدى Propertia (أبريل 2026) بالروبية وفق سعر الصرف الذي يعتمد الموقع؛ وسيطات كتالوجنا لستمبر 2026؛ Magnum Estate (أواخر مايو وأوائل يونيو 2026)؛ مراجعة Brighton للأراضي (فبراير 2026). كلها أسعار طلب، لا صفقات مسجلة.

09 / 05

كم بقي من مدة الإيجار؟ وكم ستحتفظ بالعقار؟

عقود سيمينياك قصيرة. نرى في عقارات كثيرة 19-25 سنة متبقية، لأن الأرض تداولتها الأيدي عقوداً والعقود الحالية تتناقص. وكانجو فيها عقودها القديمة أيضاً، فراجع مدة الإيجار هناك كذلك.

المدة القصيرة تغيّر الحساب. نقيّم كل عقار في سيمينياك عند تاريخ الخروج وبتكلفة التمديد. العقد الذي بقي منه 20 سنة يحتاج سعراً أقل من عقد بقي منه 28 سنة، ولو تطابقت الفيلتان في الشكل. يشرح دليل الإيجار الطويل والتملك الحر المفضلة، ويعرّف القاموس تناقص مدة الإيجار.

✓ السنوات المتبقية من العقد عند التسليم، لا عند التوقيع

✓ من يدفع تكلفة التمديد وبأي سعر، مكتوباً في العقد

✓ شهادة الأرض وتصنيف القطعة بعينها في المخطط التنظيمي (RDTR)

✓ هل يحق لصاحب عقد الإيجار تأجير الفيلا من الباطن لضيوف باليلة

المصدر: بيانات المناطق لدينا، سبتمبر 2026، وممارستنا في الفحص القانوني

09 / 06

هل الإيجار الطويل أرخص في سيمينياك أم في كانجو؟

المنطقتان متقاربتان في التكلفة. يضع دليل Bali Villa Realty الصادر في سبتمبر 2026 إيجار فيلا أو بيت حديث بغرفة نوم واحدة بين 150 و300 مليون روبية في السنة في سيمينياك وبيتيتنجت، وبين 150 و350 مليون روبية في كانجو. أي أن نطاق كانجو يمتد أعلى فقط.

وبالنسبة إلى غرفتي النوم، تُظهر عينتنا من 480 إعلاناً في منطقة كانجو في سبتمبر 2026 وسيطاً قدره 36.0 مليون روبية في الشهر. ويضع دليل تكلفة المعيشة لدينا فيلا بغرفتي نوم ومسبح عند 20-35 مليون روبية في الشهر في أي من المنطقتين. وعقد السنة الكاملة المدفوع مقدماً يخفض الإيجار الشهري.

سيمينياك وبيتيتنجت	150 مليون روبية	300 مليون روبية
كانجو	150 مليون روبية	350 مليون روبية

المصدر: دليل إيجارات Bali Villa Realty الصادر في 9 سبتمبر 2026؛ مسحنا الخاص لإعلانات الإيجار، 480 إعلاناً من أوائل سبتمبر 2026

09 / 07

أي شاطئ أفضل، سيمينياك أم كانجو؟

لتعلم ركوب الأمواج، كانجو. باتو بولونج موج على قاع رملي، وعلى الشاطئ لوح للإيجار كل بضعة أمتار، والموجة بطيئة ولينة. وشاطئ سيمينياك قرب دابل سيكس (Double Six) وبيتيتنجت يناسب المبتدئين والمتوسطين أيضاً، لكن فيه تيارات سحب وأمواج تنكسر دفعة واحدة.

وللغروب والنوادي الشاطئية، سيمينياك. الشاطئ عريض ويمتلئ آخر النهار. اسبح بين الأعلام فقط، حيث ينتشر المنقذون. وتيارات السحب تمتد على الساحل الغربي كله، فلا يناسب أي من الشاطئين الأطفال الصغار الذين يحتاجون ماءً هادئاً. من يريد ذلك يتجه شرقاً إلى سانور.

المصدر: Surf Indonesia، دليل موقع شاطئ سيمينياك، 2026؛ Bali Holiday Secrets، شاطئ سيمينياك، 2026؛ زيارتنا الميدانية منذ 2023

09 / 08

ما حال الازدحام، وماذا عن المدارس والمستشفيات؟

المنطقتان تزدهمان في ساعات الذروة. وتزيد كانجو هذه السنة مشكلة أخرى: بدأت أشغال الطريق بين سوباك ساري وأومالاس (Umalas – Subak Sari) في منتصف مايو وتستمر نحو سبعة أشهر بميزانية 74 مليار روبية (Detik، 29 يونيو 2026). ويُخطط لترام من المطار يمر بسيمينياك وصولاً إلى كانجو، وتستهدف الحكومة وضع حجر الأساس في مارس 2027. ويتابعه دليل البنية التحتية لدينا.

المدارس أسهل في كانجو. رسوم مدرسة كانجو المجتمعية (Canggu Community School) للعام 2026-2027 بين 117 و272 مليون روبية في السنة، ويعرض دليل المدارس الدولية المدارس الأخرى. وفي كتالوجنا تبعد أقرب مدرسة أو روضة عن إعلانات سيمينياك بوسيط 278 متراً، وعن إعلانات كانجو بوسيط 695 متراً. والمستشفيات خارج المنطقتين، وغالباً يقصد سكان سيمينياك مستشفى BIMC في كوتا.

المصدر: تقرير Detik عن أشغال الطريق بين سوباك ساري وأومالاس، 29 يونيو 2026؛ كتالوجنا، سبتمبر 2026؛ صفحات رسوم المدارس 2026-2027؛ دليلنا عن البنية التحتية والمدارس

من يختار سيمينياك ومن يختار كانجو؟

اختر سيمينياك إن أردت منطقة مكتملة ومطاراً قريباً وعقاراً تحتفظ به للدخل الإيجاري، بشرط أن تكون مدة الإيجار كافية. واختر كانجو إن أردت الأمواج ومجتمعاً نشطاً وأكبر عدد من المشترين عند البيع. والأسر التي لديها أولاد في سن المدرسة تستقر غالباً في أومالاس، بين المنطقتين. اطلع على صفحات سيمينياك وكانجو وأومالاس، ثم افتح الكتالوج واختر عقاراً واحداً من كل منطقة. أرسل لنا اختيارك ونحسب العقارين بالطريقة نفسها. يدفع البائع أو المطور أتعابنا، فالخدمة لك بلا مقابل.

سيمينياك تناسب

كانجو تناسب

- مشترياً يريد مطاراً قريباً وعشاءً على الأقدام
- مستثمراً يطلب أعلى سعر ليلي في الجزيرة، إن كانت مدة الإيجار كافية
- إجازات قصيرة بلا دراجة نارية
- راكبي الأمواج والعاملين عن بُعد في سنتهم الأولى بالجزيرة
- مشترياً يهيمه إعادة بيع سريعة
- أسراً تريد مدارس دولية وصالات رياضية قريبة

ماذا يعني هذا للمشتري

- 01 سيمينياك تحقق أكثر لكل إعلان، 514 مليون روبية مقابل 376 مليوناً في السنة، لكن إيرادها هبط 18.1% في السنة حتى يوليو 2026.
- 02 في كانجو 3,920 إعلان تأجير مقابل 1,615 في سيمينياك، فتتنافس كل فيلا على الضيوف بحدة أكبر.
- 03 تطلب سيمينياك سعراً أعلى للبيت في بيانات Propertia لأبريل 2026، وعقود الإيجار فيها قصيرة غالباً، 19-25 سنة. راجع السنوات المتبقية قبل السعر.
- 04 الإيجار الطويل متقارب: فيلا بغرفة نوم واحدة بين 150 و300 مليون روبية في السنة في سيمينياك، وبين 150 و350 مليون روبية في كانجو.

أسئلة شائعة

هل سيمينياك أفضل من كانجو؟

يتوقف ذلك على الهدف. سيمينياك منطقة مكتملة ويمكن التنقل فيها مشياً، وتبعد 25-30 دقيقة عن المطار، وفيها أعلى سعر ليلي في الجزيرة، 4.92 مليون روبية. وكانجو فيها الأمواج ومجتمع أكبر وأعمق سوق لإعادة البيع. وللدخل الإيجاري حققت سيمينياك أكثر لكل إعلان في السنة حتى يوليو 2026.

أيهما أنسب لزائرياتي أول مرة، سيمينياك أم كانجو؟

سيمينياك تناسب أول إجازة: المطاعم والنوادي الشاطئية والغروب قريبة من بعضها، والمطار قريب. وكانجو تناسب إقامة أطول فيها دروس ركوب أمواج ومقاهٍ ومساحات عمل. ويمكنك تقسيم الرحلة بين المنطقتين، فبينهما نحو عشر دقائق على الخريطة.

هل العيش في كانجو أرخص من سيمينياك؟

ليس بفارق كبير. فيلا بغرفة نوم واحدة تُؤجّر بين 150 و300 مليون روبية في السنة في سيمينياك وبيتيتنجت، وبين 150 و350 مليون روبية في كانجو (Bali Villa Realty، سبتمبر 2026). وأسعار المطاعم متقاربة في المنطقتين بحسب دليل تكلفة المعيشة لدينا. الفارق الأكبر في سعر الشراء.

هل سيمينياك مكان جيد لشراء عقار استثماري؟

نعم، بشرط أن تكون مدة الإيجار كافية. تحقق سيمينياك أعلى سعر ليلي في الجزيرة، لكن الإشغال 38.0% وهبط الإيراد لكل إعلان 18.1% في سنة. وكثير من العقود لم يبق منها سوى 19-25 سنة، فاحسب تاريخ الخروج وتكلفة التمديد في السعر.

أي شاطئ أفضل، سيمينياك أم كانجو؟

باتو بولونج في كانجو أفضل لتعلّم ركوب الأمواج، وسيمينياك تتفوق في الغروب والنوادي الشاطئية. في الشاطئين تيارات قوية، فاسبح بين الأعلام حيث ينتشر المنقذون. ولا يناسب أي منهما الأطفال الصغار الذين يحتاجون ماءً هادئاً.

من أين نعرف ذلك

السعر الليلي والإشغال والإيراد لكل إعلان وأعداد الإعلانات هي متوسطات AirROI لكل منطقة من أغسطس 2025 إلى يوليو 2026، معروضة بالروبية وفق سعر الصرف الذي يعتمده الموقع. كل متوسط يخلط الاستوديوهات بالفلل الكبيرة. أسعار الشراء هي أسعار طلب: وسيطات Propertia لأبريل 2026 معاد حسابها بالروبية، وسيطات كتالوجنا لسبتمبر 2026. الإيجارات من دليل Bali Villa Realty لسبتمبر 2026 ومن مسحنا. حصة المالك من الإيراد تقدير منا. مدد الإيجار من بيانات المناطق لدينا.

— تقارير AirROI للتأجير قصير الأمد في سيمينياك وكانجو، أغسطس 2025 إلى يوليو 2026

— Propertia، بيانات سوق الفلل في بالي، أبريل 2026

— وسيطات أسعار الطلب في كتالوجنا، سبتمبر 2026

— Bali Villa Realty، كم تبلغ الإيجارات في بالي، 9 سبتمبر 2026

— مسحنا لإعلانات الإيجار: 480 إعلاناً، أوائل سبتمبر 2026

— Magnum Estate، دليل أسعار العقارات، مايو ويونيو 2026

— Brighton، مراجعة أسعار الأراضي، فبراير 2026

— تقرير Detik عن أشغال الطريق بين سوباك ساري وأومالاس، 29 يونيو 2026

— Surf Indonesia، دليل موقع شاطئ سيمينياك، 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 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 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/seminyak-vs-canggu](https://riserealbali.com/ar/guides/seminyak-vs-canggu)