

أبحاث Rise Real Bali · فلل في أوبود · 50 مشروعاً

# فلل للبيع في أوبود: أسعار 91 نوع وحدة، وغرف النوم ومدة الإيجار

20 نوفمبر 2026 · 4 دقيقة قراءة · أبحاث السوق

تضم قاعدة بياناتنا 91 نوع وحدة من الفلل في أوبود ضمن 50 مشروعاً. والنموذجي منها يكلّف 4.96 مليار روبية.

اقرأ على الموقع: https://riserealbali.com/ar/guides/ubud-villas-for-sale/

## باختصار

وسيط سعر الفيلا في أوبود 4.96 مليار روبية، بحسب 91 نوع وحدة في قاعدة بيانات Rise Real Bali بتاريخ 24 أكتوبر 2026. النصف الأوسط بين 3.88 مليار و6.73 مليار روبية. وسيط سعر المتر المربع 41.3 مليون روبية. 32 نوع وحدة مكتملة، والباقي قيد الإنشاء.

| 91 | 4.96 مليار روبية | 41.3 مليون روبية | 32 |
|---|---|---|---|
| أنواع الوحدات | وسيط السعر | وسيط سعر المتر المربع | مكتملة |

## في هذا التقرير


01 كم تكلف الفلل في أوبود؟
02 كيف يتغير السعر حسب عدد غرف النوم؟
03 جاهزة أم قيد الإنشاء؟
04 ماذا يشمل العرض: المسبح والإطلالة والأرض؟
05 مدة الإيجار وشكل الملكية
06 كيف يشتري الأجنبي في أوبود؟
07 ماذا يعني هذا للمشتري
08 أسئلة شائعة
09 من أين نعرف ذلك

01 / 06

## كم تكلف الفلل في أوبود؟

الوسيط 4.96 مليار روبية، والنصف الأوسط بين 3.88 مليار و6.73 مليار روبية. 21 نوع وحدة تكلّف 3.54 مليار روبية أو أقل، و12 تتجاوز 8.85 مليار روبية. راجع أسعار البناء الجديد في بالي.

**فلل أوبود حسب شريحة السعر**

| شريحة السعر | أنواع الوحدات |
|---|---|
| حتى 3.54 مليار روبية | 21 |
| 3.54 مليار – 6.20 مليار روبية | 45 |
| 6.20 مليار – 8.85 مليار روبية | 13 |
| أكثر من 8.85 مليار روبية | 12 |

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم أسعار وعروض المطوّرين، لقطة 24 أكتوبر 2026.

02 / 06

## كيف يتغير السعر حسب عدد غرف النوم؟

غرفة نوم واحدة: 22 نوع وحدة، غرفتان: 42، ثلاث غرف: 16، أربع غرف أو أكثر: 9. يُعرض الوسيط فقط حيث توجد عشرة أنواع وحدات أو أكثر.

**فلل أوبود حسب عدد غرف النوم**

| غرف النوم | أنواع الوحدات | وسيط السعر | وسيط المساحة | وسيط سعر المتر المربع |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 22 | 2.99 مليار روبية | 77 م² | 40.1 مليون روبية |
| 2 | 42 | 4.91 مليار روبية | 119 م² | 40.4 مليون روبية |
| 3 | 16 | 7.12 مليار روبية | 200 م² | 36.8 مليون روبية |
| 4 أو أكثر | 9 | — | — | — |

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم أسعار وعروض المطوّرين، لقطة 24 أكتوبر 2026

03 / 06

## جاهزة أم قيد الإنشاء؟

مرحلة البناء معروفة لـ 82 من 91 نوع وحدة: 32 مكتملة، و24 قيد الإنشاء، و26 على الخارطة. العقار المكتمل يمكن معاينته وتأجيره فوراً. وغير المكتمل يبدأ بسعر أقل ويُدفع على أقساط. راجع فلل جاهزة من الملاك.

مرحلة البناء والسعر، الوسيط

| المرحلة | أنواع الوحدات | وسيط السعر |
|---|---|---|
| مكتملة | 32 | 5.04 مليار روبية |
| قيد الإنشاء | 24 | 5.97 مليار روبية |
| على الخارطة والبيع المسبق | 26 | 4.14 مليار روبية |

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم أسعار وعروض المطوّرين، لقطة 24 أكتوبر 2026

04 / 06

## ماذا يشمل العرض: المسبح والإطلالة والأرض؟

المسبح الخاص مذكور لـ 33 نوع وحدة، والمسبح المشترك لـ 1، والحقل الفارغ لا يعني غياب المسبح. مساحة الأرض مذكورة لـ 63، والوسيط 247 م². راجع أسعار الفلل بمسبح خاص.

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم أسعار وعروض المطوّرين، لقطة 24 أكتوبر 2026

05 / 06

## مدة الإيجار وشكل الملكية

مدة الإيجار مذكورة لـ 63 نوع وحدة، والوسيط 30 سنة. لا توجد عروض تملك حر في هذه العيّنة. ويمكن للأجانب التملك الحر فقط عبر شركة PT PMA (حق مساطحة HGB، 30+20+30). راجع الإيجار الطويل مقابل التملك الحر.

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم أسعار وعروض المطوّرين، لقطة 24 أكتوبر 2026

06 / 06

## كيف يشتري الأجنبي في أوبود؟

يشتري الأجانب بالإيجار الطويل، وهو عقد طويل الأمد يمكن بيعه وتوريثه. والتملك الحر ممكن عبر شركتك PT PMA.

الخطوات: تحقق من المطوّر والتصنيف العمراني، احجز بعربون، وقّع لدى كاتب العدل، ادفع وفق الجدول، ثم استلم العقار. راجع كيف تشتري عقاراً في بالي وأسعار أوبود بالتفصيل. صفحة المنطقة: أوبود.

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم أسعار وعروض المطوّرين، لقطة 24 أكتوبر 2026

## ماذا يعني هذا للمشتري

01 وسيط سعر الفيلا في أوبود 4.96 مليار روبية.

02 النصف الأوسط بين 3.88 مليار و6.73 مليار روبية.

03 32 من 82 نوع وحدة معروفة المرحلة مكتملة.

04 يشتري الأجانب بالإيجار الطويل أو عبر PT PMA.

## أسئلة شائعة

### كم سعر الفيلا في أوبود؟
الوسيط 4.96 مليار روبية، والنصف الأوسط بين 3.88 مليار و6.73 مليار روبية.

### هل يمكن الشراء في أوبود بأقل من 3.54 مليار روبية؟
21 نوع وحدة من 91.

### كم سعر المتر المربع؟
الوسيط 41.3 مليون روبية للمتر المربع.

### هل توجد عقارات مكتملة؟
نعم، 32 نوع وحدة مكتملة.

### هل يمكن للأجانب الشراء؟
نعم، بالإيجار الطويل، أو بالتملك الحر عبر شركة PT PMA.

### كم عدد المشاريع المدرجة؟
50 مشروعاً، و63 نوع وحدة مُعلَّمة كمعروضة للبيع.

## من أين نعرف ذلك

المصدر: قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، المبنية من قوائم أسعار المطوّرين وجداول التوفر والعروض؛ لقطة 24 أكتوبر 2026. العيّنة: فلل في أوبود، 91 نوع وحدة في 50 مشروعاً. تشمل العيّنة 13 نوع وحدة مُعلَّمة كمباعة و6 محجوبة، كما في مقال أسعار بالي العام. الأسعار هي أدنى سعر في القائمة لكل نوع وحدة، بالروبية، بالسعر المرجعي للموقع 17,700 روبية. سعر المتر المربع يستند إلى 84 نوع وحدة لها سعر ومساحة؛ واستُبعدت القيم الشاذة تحت 8.9 مليون روبية وفوق 266 مليون روبية للمتر المربع. النصف الأوسط = من الربيع الأول إلى الربيع الثالث. العائد المعلن رقم المطوّر وليس تقديرنا. استُبدلت أسماء المشاريع بأرقام في جدول البيانات. لا تُعرض إحصاءات لأقل من 10 أنواع وحدات. إحصاءات سوق، لا تقييم لأي عقار. البيانات في جدول واحد: assets/reports/ubud-villas-for-sale.csv/

— قاعدة بيانات مشاريع Rise Real Bali (Airtable)، قوائم أسعار وعروض المطوّرين، لقطة 24 أكتوبر 2026

— التحويل إلى الروبية بالسعر المرجعي للموقع (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/ubud-villas-for-sale/