



المناطق · وجهاً لوجه

أوبود أم كانجو: غابة وليال باردة مقابل بلدة شاطئية، وما تكلفه كل منهما

3 أكتوبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · المناطق

تتقارب أسعار الفلل والإيجارات الطويلة في المنطقتين، لكن كانجو تتقاضي عن الليلة قرابة الضعف، بينما تعطيك أوبود هواءً أبرد وغابة ولا شاطئ.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/ubud-vs-canggu>

باختصار

اختر كانجو للشاطئ وأكبر قاعدة مشترين وسهولة الخروج، وأوبود لإطلالات الغابة والليالي الأبرد والأرض الأرخص. خلال 12 شهراً حتى يوليو 2026 تقاضى الإعلان المتوسط في كانجو 3.79 مليون روبية لليلة وفي أوبود 2.00 مليون، بإشغال متقارب جداً نحو 36% (AirROI). أما أسعار الفلل والإيجارات الطويلة فمتقاربة في المنطقتين.

36.2%

مقابل
36.6%

الإشغال، كانجو
مقابل أوبود

3.79

مقابل 2.00 مليون روبية

متوسط سعر الليلة، كانجو مقابل أوبود

36.0

مقابل 35.0 م

وسيط الإيجار الشهري، فيلا بغرفة

3.38

مقابل 3.43 مليار روبية

وسيط سعر الطلب في كتالوجنا

في هذا التقرير

01 أوبود أم كانجو: أيهما يناسبك؟

03 كم تكلف الفيلا في أوبود وفي كانجو؟

02 أيهما يكسب أكثر من التأجير باليلة؟

04 كم يبلغ إيجار الفيلا الطويل في أوبود وكانجو؟

05	أيهما أفضل للسكن، أوبود أم كانجو؟
06	ماذا تفحص قبل الشراء في كل منهما؟
07	لمن تناسب كل منطقة؟
08	مقارنة بين فيلتين حقيقيتين
09	ماذا يعني هذا للمشتري
10	أسئلة شائعة
11	من أين نعرف ذلك

08 / 01

أوبود أم كانجو: أيهما يناسبك؟

كانجو تتفوق في الراحة وسهولة البيع، وأوبود في المكان وأسعار الأرض. أسعار الفلل والإيجارات الطويلة لا تكاد تختلف، فالخيار الحقيقي هو كيف تريد أن تقضي يوماً عادياً من أيام الأسبوع.

كانجو بلدة شاطئية في إدارة بادونج: المقاهي والنوادي الرياضية ومساحات العمل المشترك ومدرسة، كلها ضمن عشر دقائق بالدراجة. وتقع أوبود في إدارة جيانيار (Gianyar)، وسط الجزيرة، على ارتفاع نحو 210 أمتار عن البحر بين واديي نهرين. توقع حقول أرز واستوديوهات يوغا وليالي أبرد، وأقرب شاطئ جيد يبعد ساعة أو أكثر.

المسافة بين المنطقتين 30-35 كيلومتراً. قبل 7:30 صباحاً تستغرق الرحلة 50-60 دقيقة، وفي ذروة المساء 100-130. وفي دليل المقارنة بين المناطق جدول أوقات القيادة كاملاً.

أوبود و كانجو في لمحة

أوبود	كانجو
الشاطئ	باتو بولونج (Batu Bolong)، على بعد 4-8 دقائق من فيلا نموذجية
الارتفاع	نحو 6-7 م
نهاراً / ليلاً	أدفاً، عند مستوى البحر
إلى المطار	40-50 دقيقة
ساعة أو أكثر إلى الساحل	
نحو 213 م	
23.9-21.2 / 28.8-26.4 درجة مئوية	
نحو 90 دقيقة، وحتى 120 في الذروة	

المصدر: معانيات Rise Real Bali وبيانات المناطق، 2023-2026؛ Copernicus DEM GLO-90 عبر Open-Meteo، 3 أكتوبر 2026؛ Weather Atlas، المعدلات المناخية لأوبود؛ Bali Discovery و Baliholidaysecrets.com، أوقات القيادة، 2026

08 / 02

أيهما يكسب أكثر من التأجير باليلة؟

كانجو تكسب أكثر لكل إعلان، لكن لأن النزلاء يدفعون سعراً أعلى فقط، فالمنطقتان تمثلتان بنسبة متقاربة من ليايهما. في الأشهر الاثني عشر حتى يوليو 2026 حقق الإعلان المتوسط في كانجو إيراداً إجمالياً 376 مليون روبية، وفي أوبود 206 مليون.

المتوسطان يخلطان الاستوديوهات بالفلل الكبيرة. وخليط أوبود يميل إلى غرف بيوت الضيافة الصغيرة، وهذا يسحب المؤشر إلى الأسفل بالنسبة لفيللا بمسبح. في سيناريونا الأساسي تحقق فيلا بمسبح وإطلالة على الغابة أو النهر 7-9% صافياً في السنة عند إشغال 70%، وفيلا مختارة جيداً في كانجو 6-9%. هذه تقديراتنا، وإشغال 70% يقارب ضعف متوسط أي من المنطقتين. يعرض دليل عائد التأجير الحساب، ويعرض دليل الإشغال المواسم شهراً بشهر.

المؤشر	كانجو	أوبود
متوسط سعر الليلة	3.79 مليون روبية	2.00 مليون روبية
الإشغال	36.2%	36.6%
الإيراد السنوي لكل إعلان	376 مليون روبية	206 مليون روبية
تغير الإيراد لكل إعلان	-23.1%	-19.3%
تغير عدد الإعلانات	-8.0%	+43.2%
صافي المالك لكل إعلان متوسط	226 مليون روبية	123 مليون روبية

هبط الإيراد لكل إعلان في المنطقتين لأن المعروض الجديد سبق النزلاء. أضافت أوبود 43.2% إعلانات جديدة، بينما فقدت كانجو 8.0% ومع ذلك هبط إيرادها.

المصدر: بيانات AirROI من أغسطس 2025 إلى يوليو 2026، محوّلَة إلى الروبية بسعر موقعنا؛ صافي المالك من نموذج Rise Real Bali الذي يترك للمالك المقيم 60%: الإدارة 18%، والصيانة والشغور 12%، والضريبة 10%

08 / 03

كم تكلف الفيلا في أوبود وفي كانجو؟

التكلفة متقاربة. في سبتمبر 2026 كان وسيط سعر الطلب في كتالوجنا 3.43 مليار روبية في أوبود و3.38 مليار في كانجو، مع احتساب الشقق والفلل معاً.

في كانجو تدفع ثمن العنوان وقلة القطع الفارغة. وفي أوبود تحصل على أرض أكبر ومبنى أكبر، وغالباً مع إطلالة. تُباع الأرض بالآر، وهو 100 م². تتراوح قطع وسط كانجو بين 1.2 و2.5 مليار روبية للآر، وقطع أوبود بين 0.4 و1.2 مليار. ونطاق أوبود نفسها واسع: وسط أوبود يُعرض بين 1.5 و2.5 مليار، وسايان (Sayan) وبيجينج (Pejeng) بين 600 و900 مليون، وتيجالالانج (Tegallalang) وتامباكسرينج (Tampaksiring) بين 250 و500 مليون. وفي دليل أسعار الأراضي الجدول الكامل.

3.43 مليار روبية	3.38 مليار روبية	1.2–2.5 مقابل 0.4–1.2 مليار روبية
أوبود، وسيط سعر الطلب كتالوجنا، سبتمبر 2026	كانجو، وسيط سعر الطلب الكتالوج نفسه، الشهر نفسه	الأرض للآر، وسط كانجو مقابل أوبود أسعار طلب، 2026

المصدر: وسيط أسعار الإعلانات المنشورة في كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026؛ أسعار طلب الأراضي من دليل أسعار الأراضي لدينا، المبني على Brighton (7 فبراير 2026) وIndo-Terraz (14 يناير 2026)

كم يبلغ إيجار الفيلا الطويل في أوبود و كانجو؟

لفلل غرفتي النوم، وسيط الإيجار المطلوب 35.0 مليون روبية في الشهر في أوبود و36.0 مليون في كانجو. والعينة 480 إعلان إيجار جُمعت في 7 سبتمبر 2026.

ونطاق أوبود واسع، من 21.2 مليون روبية إلى 56.2 مليون، فالقرية التي تختارها تحرك الإيجار أكثر من البلدة. أما كانجو فمن 25.0 مليون إلى 62.4 مليون. وعبر العينة كلها خفّض التوقيع لسنة كاملة بدل الإيجار الشهري سعر الطلب بوسيط 22%.

فيلا بغرفتي نوم، الإيجار الشهري المطلوب: الأدنى والوسيط والأعلى

المنطقة	غرفتان
كانجو	25.0 / 36.0 / 62.4 مليون روبية
أوبود	21.2 / 35.0 / 56.2 مليون روبية

المصدر: الإيجارات مطلوبة لا موقّعة، وحُوّلت إلى الروبية بسعر موقعنا؛ إعلانات جمعتها Rise Real Bali في 7 سبتمبر 2026 (480 إعلاناً)

أيهما أفضل للسكن، أوبود أم كانجو؟

كانجو إن أردت أن تصل إلى كل شيء مشياً، وأوبود إن أردت مساحة وهواءً أبرد. ولا هدوء في أي منهما وقت الذروة.

تتراوح حرارة النهار في أوبود بين 26.4 و28.8 درجة مئوية، والليل بين 21.2 و23.9، طوال السنة. ويمتد موسم المطر من نوفمبر إلى مارس، بـ147 مم من الأمطار في ديسمبر مقابل 23 مم في أغسطس. والرطوبة تدور حول 82-85%، فخصّص في ميزانيتك بنداً لمكافحة العفن.

المدارس والأطباء أقرب إلى كانجو. تخدم المنطقة مدرسة Canggu Community School، والعيادات قريبة. أما Green School فتقع في سيبانج (Sibang)، بين أوبود ودينباسار، ومستشفيات أوبود الأكبر تبعد 40 دقيقة على الأقل. ويذكر دليلانا عن المدارس الدولية والرعاية الصحية الرسوم والمواقع.

المصدر: Weather Atlas، المعدلات المناخية لأوبود؛ دليل مناطق Rise Real Bali ومواقع المدارس من مواقعها الرسمية، 2026

ماذا تفحص قبل الشراء في كل منهما؟

في أوبود افحص الأرض أولاً، وفي كانجو افحص الشارع والرخصة. فأجمل القطع في أوبود هي غالباً التي لا يُسمح بالبناء عليها.

مشهد السوباك (subak) لمدرجات الأرز في بالي مدرج في قائمة التراث العالمي لدى اليونسكو منذ 2012، بمساحة 19,519.9 هكتاراً، ويشمل حوض Pakerisan في إدارة جيانبار. ابحث عن القطعة في خريطة BHUMI وفي المخطط التنظيمي (RDTR) لجيانبار قبل دفعة الحجز. وبيّن دليل التصنيف العمراني الطريقة.

ومخاطر كانجو احتكاك لا أرض. بدأت الفرق إعادة بناء طريق Umalas-Subak Sari في 12 مايو 2026، وهو عمل يستغرق 210 أيام بميزانية 74 مليار روبية، ويبقى نفق بتكلفة 3.2 تريليون روبية مجرد خطة (انظر دليل البنية التحتية). وفي المنطقتين يتطلب التأجير بالليلة رخصة تأجير (NIB)، ومنذ 1 أغسطس 2026 أزيلت منصات الحجز المشغّلين غير المرخصين من قوائمها. يشرح دليل الرخصة الخطوات.

✓ تصنيف القطعة بالتحديد في أوبود، وبعدها عن أراضي السوباك

✓ إمداد الماء وسعة الكهرباء، وهما أهم في القرى الأعلى على المنحدر

✓ ما يُسمح ببنائه على المدرجات المقابلة للطريق

✓ حصولك على PBG وSLF وNIB قبل التأجير بالليلة

المصدر: مركز التراث العالمي لدى اليونسكو، المشهد الثقافي لإقليم بالي، أُدرج في 2012؛ Detik عن طريق Subak Umalas-Sari، 29 يونيو 2026؛ موعد الحذف من وزارة السياحة، كما في دليل الرخصة

08 / 07

لمن تناسب كل منطقة؟

في مراجعات صفقاتنا بين 2023 و2026، بدأ كثير من المشترين من الساحل ثم أضافوا أوبود بعد سنة أو سنتين. تعطي أوبود سعر دخول أقل، ونزلياً مختلفاً، وموسماً مختلفاً. وكأصل وحيد تناسب من سيسكنها جزءاً من السنة ويؤجرها في الباقي.

أوبود تناسب

- من سيقوم جزءاً من السنة ويريد لبالي باردة ومساحة وأشجاراً
- ملاكاً يستهدفون اليوغا والمعتكفات ونزلاء الإقامة الشهرية
- مشترين يفضلون أرضاً أرخص ويقبلون بيعاً أبطأ

كانجو تناسب

- من قد يعرض فيلته للبيع خلال خمس سنوات ويحتاج أكبر عدد ممكن من المشترين
- عائلات تريد المدرسة والطبيب والمقهى قرب البيت
- ملاك تأجير في فيلتهم مسبح وموقف سيارات وشاطئ على بعد مشي قصير

08 / 08

مقارنة بين فيلتين حقيقتين

متوسطات المنطقة لا تروي القصة كلها. قارن إعلانين: فيلا بغرفتي نوم وإطلالة على الغابة في أوبود بسعر 4.52 مليار روبية، وفيلا بغرفتي نوم ومسبح في كانجو بسعر 3.98 مليار روبية.

ابداً بصفحتي أوبود وكانجو، ثم افتح الكتالوج واختر فيلا في كل منهما. أرسل لنا الإعلانين ونحسب عليهما الأرقام نفسها. وللمقارنة بين بلدين شاطئيتين متجاورتين، اقرأ المقارنة بين كانجو وييريرينان.

ماذا يعني هذا للمشتري

تقاربت أسعار الفلل: وسيط 3.43 مليار روبية في أوبود و3.38 مليار في كانجو.

01

سعر الليلة في كانجو يقارب ضعف أوبود، 3.79 مليون روبية مقابل 2.00 مليون، بالإشغال نفسه.

02

أسئلة شائعة

كم تبعد أوبود عن كانجو؟

نحو 30-35 كيلومتراً؛ 50-60 دقيقة بالسيارة خارج الذروة، و100-130 في ذروة المساء. يختار أكثر الملاك قاعدة واحدة ويزورون الأخرى في عطلة نهاية الأسبوع بدل التنقل اليومي. والمطار أقرب إلى كانجو، 40-50 دقيقة، منه إلى أوبود، نحو 90.

هل أوبود أرخص من كانجو؟

في الأرض نعم: آر وسط كانجو يُعرض بين 1.2 و2.5 مليار روبية، وفي أوبود بين 0.4 و1.2 مليار فقط. وفي الفيلا الجاهزة بالكاد: كان وسيط سعر الطلب في كتالوجنا في سبتمبر 2026 نحو 3.43 مليار روبية في أوبود و3.38 مليار في كانجو. والإيجارات الطويلة متطابقة كذلك.

أيهما أفضل في عائد التأجير، أوبود أم كانجو؟

لا تتفوق إحداها في المتوسطات، فكلتاهما تحجز نحو 36% من ليايها. في سيناريونا الأساسي تحقق فيلا بمسبح وإطلالة في أوبود 7-9% صافياً عند إشغال 70%، وفيلا مختارة جيداً في كانجو 6-9%. والعقار هو الذي يحسم، فاحسب الفيلا بعينها قبل أن تقارن المنطقتين.

هل أوبود مناسبة للسكن الدائم؟

نعم، إن كنت تستغني عن البحر. تبقى الليالي بين 21 و24 درجة مئوية، وفي البلدة يوغا وطعام وثقافة. وتوقع موسم مطر رطباً من نوفمبر إلى مارس، وساحلاً يبعد ساعة أو أكثر، ومستشفيات أكبر تبعد 40 دقيقة أو أكثر عن البلدة.

هل يمكن البناء أو التأجير على حقول الأرز في أوبود؟

غالباً لا. مدرجات السوباك محمية، والتصنيف المحلي يحمي أراضي زراعية أكثر بكثير مما يغطيه حد التراث. راجع القطعة في BHUMI وفي RDTR جيانيار قبل أي دفعة حجز. والتأجير بالليلة يتطلب أيضاً رخصة تأجير (NIB)، مع رخصة البناء PBG وشهادة صلاحية الاستخدام SLF.

من أين نعرف ذلك

أرقام التأجير هي متوسطات AirROI لاثني عشر شهراً من أغسطس 2025 إلى يوليو 2026، محوَّلة إلى الروبية بسعر موقعنا من دون تعديل. والإيجارات الطويلة أسعار طلب في عينة 7 سبتمبر 2026 من 480 إعلاناً، محوَّلة بالسعر نفسه. وتشمل وسائط الكتالوج الإعلانات المنشورة من كل الأنواع، أما أسعار الأراضي فهي أسعار طلب لا صفقات مسجلة، ويأتي الارتفاع عن سطح البحر من نموذج أقمار صناعية بدقة 90 متراً.

— مسح Rise Real Bali لإعلانات الإيجار الطويل، 480 إعلاناً، 7 سبتمبر 2026

— وسيط أسعار الطلب في كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026

— Brighton، 7 فبراير 2026؛ Indo-Terra، 14 يناير 2026 (أسعار الأراضي)

— مركز التراث العالمي لدى اليونسكو، المشهد الثقافي لإقليم بالي، 2012

— Weather Atlas، أوبود؛ Detik، 29 يونيو 2026؛ Open-Meteo، الارتفاع، 3 أكتوبر 2026

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

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

يُنشر هذا التقرير بموجب ترخيص CC BY 4.0. يجوز الاقتباس منه وإعادة نشره واستخدام أرقامه ونصوصه لأغراض تجارية، بشرط ذكر «Rise Real Bali» وتسمية الترخيص ووضع رابط إلى هذه الصفحة. لا يشمل الترخيص الصور والتصاميم ثلاثية الأبعاد: حقوقها للمطوّرين وأصحاب الحقوق الآخرين.

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 إندونيسيين. 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: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/ubud-vs-canggu](https://riserealbali.com/ar/guides/ubud-vs-canggu)