



المناطق • مقارنة

أولواتو أم كانجو: أين تشتري أو تستأجر أو تسكن في بالي؟

3 أكتوبر 2026 • 10 دقيقة قراءة • المناطق

نحجز أولواتو ليالي أكثر بسعر أعلى، وتبيع كانجو أسرع وتبقي المدرسة والمقهى قريبين. نضع المنطقتين جنباً إلى جنب في الدخل والسعر والإيجار والحياة اليومية والتصنيف العمراني.

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

باختصار

اختر أولواتو للدخل الإيجاري والمحيط، وكانجو لسهولة البيع والخدمات اليومية. خلال 12 شهراً حتى يوليو 2026 بلغ متوسط الليلة في أولواتو 4.3 مليون روبية بإشغال 46%، مقابل 3.9 مليون روبية وإشغال 37.5% في كانجو (AirROI). وفل غرفتي النوم متقاربة السعر: وسيط 5.85 مليار روبية في أولواتو و5.46 مليار في كانجو.

26.1%
مقابل
3.6%

الإعلانات الواقعة في مناطق
زراعية أو محمية، أولواتو
مقابل بيرلوا في كانجو

5.85
مقابل 5.46 مليار روبية

وسيط سعر الطلب لفيلا بغرفتي نوم في كنالوجنا

46%
مقابل
37.5%

نسبة الليالي المحجوزة
خلال 12 شهراً حتى
يوليو 2026

4.3
مقابل 3.9 مليون روبية

متوسط سعر الليلة، أولواتو مقابل كانجو

في هذا التقرير

- | | |
|---|---|
| 01 أولواتو أم كانجو: أيهما أفضل؟ | 04 كم يبلغ الإيجار الطويل في أولواتو وفي كانجو؟ |
| 02 أيهما يربح أكثر من التأجير بالليلة؟ | 05 أيهما أفضل للسكن، أولواتو أم كانجو؟ |
| 03 كم تكلف الفيلا في أولواتو وفي كانجو؟ | 06 ما مخاطر التصنيف العمراني والرخصة في كل منهما؟ |

أولواتو أم كانجو: أيهما أفضل؟

يتوقف الجواب على ما ينتظره صاحب الفيلا منها. تدفع أولواتو أكثر عن الليلة المحجوزة وتحجز ليالي أكثر، فتتقدم في دخل الإيجار. وتتقدم كانجو في سهولة البيع والمدارس وقضاء الحاجات خلال عشر دقائق بالدراجة. المنطقتان تتبعان إدارة بادونج، ويفصل بينهما بالسيارة ساعة أو أكثر في الموسم.

نصوّر كانجو بلدة وأولواتو ساحلاً. كانجو شريط من قرى الشاطئ. وأولواتو هضبة من الحجر الجيري في قرية بيكاتو (Pecatu)، فيها فلل على حافة الجرف ومواقع أمواج لا يُوصل إليها إلا بالدرج. تعرض صفحتا كانجو وأولواتو عندنا أسعار كل منطقة وأسعار الدخول فيها.

أولواتو وكانجو في لمحة

أولواتو	كانجو
متوسط سعر الليلة	4.3 مليون روبية
الإشغال	37.5%
إعلانات التأجير المتنافسة	أقل بكثير
الشاطئ	رمل بركاني داكن، شاطئ مفتوح
يسيطر المسافة إلى أقرب مدرسة	2.4 كم
إلى المطار خارج الذروة	نحو 40 دقيقة
إعلانات في مناطق زراعية أو محمية	26.1%
	3.6% في بيرلوا

المصدر: AirROI، 12 شهراً حتى يوليو 2026، عبر صفحات المناطق لدينا؛ كتالوج Rise Real Bali وزياراتنا الميدانية، 2026–2023

أيهما يربح أكثر من التأجير بالليلة؟

أولواتو، في المعيارين. تأخذ نحو 10% زيادة عن الليلة وتمتلي 46% من الليالي مقابل 37.5%. هذا نحو 168 ليلة محجوزة في السنة مقابل 137، فيحقق الإعلان المتوسط في أولواتو إيراداً إجمالياً أعلى بنحو الثلث.

ويشير إيراد الإعلان عند AirROI، المذكور في دليل عائد التأجير، إلى الاتجاه نفسه: 491 مليون روبية سنوياً في أولواتو مقابل نحو 380 مليون روبية في كانجو. والمتوسطان يشملان الاستوديوهات، فهما يصفان السوق ولا يصفان فيلتك.

نعطي صفحات المناطق عندنا 8-10% صافياً سنوياً لفيلا مختارة جيداً بإطلالة في أولواتو، و6-9% لفيلا في كانجو. وحالة كانجو الأساسية تفترض إشغال 70%، أي ما يقارب ضعف متوسط المنطقة. اختبر أي كتيّب عند 50%.

سنة أولواتو متفاوتة: ذروتان في يوليو-أغسطس وديسمبر، وهبوط في فبراير. أما مشكلة كانجو فالازدحام: قرابة 4,000 إعلان تتنافس على النزلاء أنفسهم.

4.3 مقابل 3.9 مليون روبية
46% مقابل 37.5%
8-10% مقابل 9-6%

متوسط سعر الليلة
أولواتو مقابل كانجو، AirROI، 12 شهراً حتى يوليو 2026
نسبة الليالي المحجوزة
المصدر والفترة نفسيهما
العائد الصافي لفيلا مختارة جيداً
سيناريونا الأساسي، وليس توقعاً

تتفوق أولواتو في الدخل لكل إعلان، لكن موسمها يتأرجح أكثر. اطلب أرقام فبراير، لا المتوسط السنوي.

المصدر: AirROI، 12 شهراً حتى يوليو 2026، عبر صفحات المناطق ودليل عائد التأجير لدينا؛ العائد الصافي من صفحات المناطق (نموذج Rise Real Bali)

08 / 03

كم تكلف الفيلا في أولواتو وفي كانجو؟

فلل غرفتي النوم متقاربة السعر. وسيط سعر الطلب في كتالوجنا 5.85 مليار روبية في أولواتو و5.46 مليار في كانجو، بفارق 7%. وعلى كل الإعلانات يبدو الفارق أوسع، 5.75 مليار روبية مقابل نحو 3.4 مليار، لأن كتالوج كانجو يضم استوديوهات وشققاً أكثر، وكتالوج أولواتو يضم فللاً كبيرة بإطلالات أكثر. قارن الشبيه بالشبيه.

أرض التملك الحر في وسط كانجو تكلف 1.2-2.5 مليار روبية للآر الواحد (100 م²). وفي Bukit يتراوح السعر بين 0.5 و1.5 مليار، والإطلالة تحدد معظمه (Magnum Estate، مايو 2026). وتختلف مراجعتان لأولواتو بمقدار الضعف، فاقراً الرقم نطاقاً. يبيّن دليل أسعار الأراضي أين يفترقان.

فلل بغرفتي نوم، أسعار الطلب في كتالوجنا، سبتمبر 2026

أولواتو	كانجو
الوسيط	5.85 مليار روبية
الأدنى	3.40 مليار روبية
الأعلى	10.11 مليار روبية
	5.46 مليار روبية
	3.38 مليار روبية
	9.80 مليار روبية

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026، محوّل إلى الروبية بالسعر الذي استخدمه موقعنا؛ Magnum Estate، مايو 2026، كما لُخص في دليل أسعار الأراضي لدينا

كم يبلغ الإيجار الطويل في أولواتو وفي كانجو؟

أولواتو أغلى، ونطاقها أوسع بكثير. وسيط الإيجار المطلوب لفيلا بغرفتي نوم 62.5 مليون روبية في الشهر هناك، مقابل 36.0 مليون في كانجو، وذلك من إعلان إيجار جمعناها في 7 سبتمبر 2026.

ويمتد نطاق أولواتو من 35.0 مليون روبية إلى 209.0 مليون، لأن فيلا على حافة الجرف وأخرى على الهضبة تقعان في العينة نفسها. فابن ميزانيتك على الفيلا التي تريدها لا على الوسيط.

والتوقيع لسنة كاملة بدل الدفع شهراً بشهر يخفض الإيجار المطلوب بوسيط 22% في العينة. هذا نحو 13.7 مليون روبية في الشهر لفيلا إيجارها 62.5 مليون، ونحو 7.9 مليون لفيلا إيجارها 36.0 مليون.

الإيجار الشهري، أسعار الطلب: الأدنى · الوسيط · الأعلى

الفيلا	أولواتو (BUKIT)	كانجو
غرفتان	35.0 · 62.5 · 209.0 مليون روبية	25.0 · 36.0 · 62.5 مليون روبية
3 غرف	50.0 · 96.8 · 124.9 مليون روبية	40.0 · 56.3 · 124.8 مليون روبية

المصدر: مسح Rise Real Bali لـ 480 إعلان إيجار طويل في 7 سبتمبر 2026؛ هذه أسعار طلب لا عقود موقّعة، محوّلّة إلى الروبية بالسعر الذي يستخدمه موقعنا

أيهما أفضل للسكن، أولواتو أم كانجو؟

كانجو إن أردت قضاء حاجاتك بدراجة نارية، وأولواتو إن كان المحيط هو الغاية. تجمع كانجو المدرسة والأطباء والنوادي الرياضية ومساحات العمل المشترك في دائرة عشر دقائق. وفي أولواتو محلات ومقاهٍ وعيادات أيضاً، لكنها متفرقة على الهضبة.

الفرق الأوضح هو طريق المدرسة. بحسب إعلانات الكتالوج، تبعد أقرب مدرسة أو روضة وسيطاً 695 م في كانجو و2.4 كم في أولواتو. ويذكر دليل المدارس الدولية الرسوم.

رمل كانجو داكن بركاني، وأمواجها صالحة طوال السنة. ورمل أولواتو مرجاني أبيض، وكل شاطئ تقريباً يقع أسفل درج في الجرف، وأفضل موسم للأمواج من أبريل إلى أكتوبر.

ولا مفرّ من الازدحام في أيّ منهما. فمقطع طوله 5 كم في كانجو كان يستغرق 10-15 دقيقة قد يتجاوز الساعة وقت الذروة (Bali Discovery، يونيو 2026)، وتعيد الفرق بناء طريق Umalas-Subak Sari منذ 12 مايو 2026. وحول أولواتو ثبّنت إدارة بادونج في 2 يوليو 2026 قيود الانعطاف المسائية على مدخل بيكاتو. يتابع دليل البنية التحتية الأمرين.

اسأل عن الماء في أي من المكانين. تعاني بادونج عجزاً يقارب 1,200 لتر في الثانية، وفي موسم الجفاف تعتمد أجزاء من شبه جزيرة أولواتو على صهاريج تنقل الماء.

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026، وزيارتنا الميدانية، 2023-2026؛ Bali Discovery، 22 يونيو 2026؛ Detik، 29 يونيو 2026؛ Antara Bali، 5 يونيو 2026؛ Detik، 17 سبتمبر 2024؛ Bali Post، 2026

ما مخاطر التصنيف العمراني والرخصة في كل منهما؟

خطر أولواتو في الأرض. في قاعدة بياناتنا يقع 26.1% من إعلاناتها داخل مناطق زراعية أو محمية، حيث يُمنع البناء والتأجير القانوني معاً. وتسجل بيكاتو، القرية التي تمتد على جنوب أولواتو، 27.9%. وفي بيراو، أكثف أجزاء كانجو، النسبة 3.6%.

وخطر كانجو في الرخصة. جزء من المنطقة، خصوصاً حول Mengwi، مصنّف سكنياً، والتأجير بالليلة هناك يتطلب الرخصة المناسبة أولاً. ومنذ 1 أغسطس 2026 تحذف منصات الحجز المشغّلين الذين لا يحملون رخصة. يشرح دليل رخصة التأجير الخطوات.

ويمتد شريط محمي على الشاطئ في بينجين (Bingin) أيضاً، وتتوقف التراخيص عنده. وفي 21 يوليو 2025 أزالَت السلطات 48 منشأة بُنيت داخله (Metro TV و Detik).

وفي المكانين راجع السلسلة نفسها قبل دفعة الحجز: تصنيف القطعة في المخطط التنظيمي (RDTR)، ورخصة البناء (PBG)، وشهادة صلاحية الاستخدام (SLF)، ورخصة التأجير (NIB). ويبين دليل التصنيف العمراني طريقة البحث.

المصدر: صفحات مناطق Rise Real Bali لأولواتو وبيكاتو وبيراو وكانجو، سبتمبر 2026؛ Detik و Metro TV، 21 يوليو 2025؛ موعد الحذف من المنصات في دليل الرخصة لدينا

لمن تناسب كل منطقة؟

كانجو هي نقطة البداية لمعظم عملائنا. ومن يبدأون بأولواتو يصلون إليها غالباً في عامهم الثاني أو الثالث على الجزيرة. هذا ما رأيناه في مراجعات صفحتنا بين 2023 و2026، وليس قاعدة.

كانجو تناسب

- ملاكاً قد يبيعون خلال خمس سنوات ويريدون أوسع قاعدة مشترين
- عائلات تريد مدرسة وطبيباً ومقهى على بعد عشر دقائق
- من يبدأون بالإيجار، في أعمق سوق للإيجار الطويل في الجزيرة

أولواتو تناسب

- مشترين يريدون دخل التأجير بالليلة ويتحملون تقوياً موسمياً
- عشاق ركوب الأمواج والمحيط ممن يسافرون كثيراً ولا تضرهم مسافة القيادة لبقية الحاجات
- مشترين يفحصون التصنيف والماء قطعة قطعة

مقارنة بين فيلتين حقيقتين

المتوسطات لا تكفي. إعلانان حقيقيان في كتالوجنا يوضحان الباقي: فيلا بغرفتي نوم وإطلالة على المحيط في غرب أولواتو بنحو 5.3 مليار روبية على عقد 31 سنة، وفيلا بغرفتي نوم ومسبح في كانجو بنحو 5.7 مليار روبية على عقد 24 سنة.

عن كل سنة من العقد، تكلف فيلا أولواتو أقل بنحو 28% من فيلا كانجو، التي أرضها أكبر بنحو ثلاثة أضعاف. والتصنيف السكني في كانجو يعني أيضاً أن تتحقق من رخصة التأجير بالليلة أولاً.

افتح فيلا أولواتو وفيلا كانجو، ثم اطلب منا تمريرهما على نموذج العائد نفسه. وفي الجوار، يفعل دليل المقارنة بين كانجو وبيريرينان الشيء نفسه.

أولواتو	كانجو
سعر الطلب	نحو 5.3 مليار روبية
العقد	نحو 5.7 مليار روبية
السعر لكل سنة عقد	نحو 171 مليون روبية
البناء - الأرض	نحو 238 مليون روبية
اكتمل البناء	نحو 127.5 م ² · 143 م ²
التصنيف بحسب قاعدة بياناتنا	سياسي
	سكني

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، سبتمبر 2026، محوّلًا إلى الروبية بالسعر الذي يستخدمه موقعنا؛ السعر لكل سنة عقد من حسابنا

ماذا يعني هذا للمشتري

- ٠١ تتصدر أولواتو في الدخل: 4.3 مليون روبية لليلة بإشغال 46%، مقابل 3.9 مليون بإشغال 37.5% في كانجو.
- ٠٢ فلل غرفتي النوم متقاربة السعر، بوسيط 5.85 مليار و5.46 مليار روبية، فاختر بحسب استخدامك للبيت لا بحسب السعر.
- ٠٣ الإيجار الطويل هو الموضع الذي تكون فيه كانجو أرخص: وسيط إيجار فيلا بغرفتي نوم 36.0 مليون روبية في الشهر، مقابل 62.5 مليون في أولواتو.
- ٠٤ في أولواتو افحص التصنيف أولاً، ف26.1% من الإعلانات في مناطق مقيّدة. وفي كانجو افحص رخصة التأجير أولاً.

أسئلة شائعة

هل أولواتو أم كانجو أفضل للاستثمار؟

نحقق أولواتو دخلاً أعلى لكل إعلان: 4.3 مليون روبية لليلة وإشغال 46%، مقابل 3.9 مليون و37.5%. أما كانجو فأسهل في البيع لأن فيها أعرق قاعدة مشترين. اختر أولواتو للدخل إن كان تصنيف القطعة نظيفاً، وكانجو إن كانت سرعة الخروج أهم.

هل أولواتو أرخص من كانجو؟

يتوقف على ما تشتريه. وسيط سعر الطلب لفيل بغرفتي نوم 5.85 مليار روبية في أولواتو و5.46 مليار في كانجو. والأرض أرخص في Bukit: 0.5–1.5 مليار روبية للآر مقابل 1.2–2.5 مليار. وإيجار فيلا بغرفتي نوم أعلى في أولواتو: 62.5 مليون روبية مقابل 36.0 مليون.

كم تبعد أولواتو عن كانجو؟

ساعة أو أكثر بالسيارة، وأطول في الموسم وعند ذروة المساء. من كانجو قد يستغرق الوصول إلى المطار وحده 90 دقيقة يوم الجمعة، بينما تبعد أولواتو عنه نحو 40 دقيقة خارج الذروة. تعامل معهما كقاعدتين منفصلتين، لا كمسافة عمل يومية.

هل أولواتو مناسبة للعائلات؟

يمكن، لكن طريق المدرسة أطول. بحسب إعلانات الكتالوج، وسيط الرحلة إلى أقرب مدرسة أو روضة 2.4 كم في أولواتو و695 م في كانجو. والعائلات التي تريد مدرسة دولية على بعد عشر دقائق تستقر عادةً في كانجو أو بيراوا (Berawa) أو أومالاس (Umalas).

هل يستطيع الأجنبي شراء فيلا في أولواتو أو كانجو؟

نعم، والقواعد واحدة في المنطقتين. يحصل الأجنبي على الأرض بعقد إيجار طويل، أو بحق الانتفاع (Hak Pakai) مع تصريح إقامة، أو يملك عبر شركة برأس مال أجنبي (PT PMA). أما التملك الحر باسمه الشخصي فغير متاح له. وأياً كان المسار، راجع تصنيف القطعة ورخصة التأجير قبل أي دفعة حجز.

من أين نعرف ذلك

الأسعار الليلية والإشغال هي متوسطات AirROI لـ 12 شهراً حتى يوليو 2026، كما تظهر في صفحتي أولواتو وكانجو لدينا. وتذكر أدلة أخرى في الموقع اقتطاعات قريبة من البيانات نفسها، مثل 36.2% لكانجو، لاختلاف العينات والتواريخ. والمتوسطات تخلط الاستوديوهات بالفلل الكبيرة. العوائد الصافية سيناريوهاتنا الأساسية، وليست توقعات. أسعار الكتالوج هي أسعار طلب منشورة في سبتمبر 2026، محوَّلة إلى الروبية بالسعر الذي استخدمه موقعنا، ومقارنة غرفتي النوم تحتسب الفلل فقط. أرقام الإيجار الطويل أسعار طلب في مسحنا لـ 480J إعلاناً في 7 سبتمبر 2026، مع اعتبار Bukit كلها كتلة واحدة. الليالي المحجوزة والسعر لكل سنة عقد والفوارق المثوية من حسابنا. ملاحظات الشاطئ والأمواج والقيادة من زيارتنا الميدانية. نسب التصنيف من قاعدة بيانات إعلاننا، والمخطط التنظيمي (RDTR) هو الذي يحسم كل قطعة. لا شيء هنا استشارة قانونية.

— AirROI، بيانات التأجير قصير المدى في أولواتو وكانجو، 12 شهراً حتى يوليو 2026

— كتالوج Rise Real Bali للإعلانات المنشورة، سبتمبر 2026؛ صفحات مناطق أولواتو وبيكاتو وبيراوا وكانجو

— مسح Rise Real Bali 480J إعلان إيجار طويل، 7 سبتمبر 2026

— Magnum Estate، أسعار الأراضي في بالي، مايو 2026

— Detik وMetro TV، إزالة مباني بينجين، 21 يوليو 2025

— Bali Discovery، ازدحام كانجو، 22 يونيو 2026؛ Detik، أعمال طريق Umalas، 29 يونيو 2026؛ Antara Bali، خطة مرور بيكاتو، 5 يونيو 2026

— Detik، عجز مياه جنوب بادونج، 17 سبتمبر 2024؛ Bali Post، عجز مياه بادونج، يونيو 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 للمطوِّرين 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](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/uluwatu-vs-canggu](https://riserealbali.com/ar/guides/uluwatu-vs-canggu)