

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · АПАРТАМЕНТЫ И ВИЛЛЫ

Апартаменты или вилла на Бали: что дороже, что больше и что обещает доход

16 октября 2026 · ≈ 7 мин · **Исследования**

Вилла на Бали стоит вдвое дороже апартаментов, а метр в ней на 43% дешевле. Сравниваем 572 планировки вилл и 315 апартаментов: цену, площадь, стадию и заявленную доходность.

КОРОТКО

Медианная вилла в базе Rise Real Bali стоит Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000), апартаменты — Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000). Метр в апартаментах дороже на 43%: Rp 62,9 млн против Rp 43,9 млн. Вилла с одной спальнёй дороже квартиры всего на 17%, но больше на 55%. Срез — 16 октября 2026 года.

Rp 5,29 млрд
медианная вилла

Rp 2,65 млрд
медианные апартаменты

+43%
метр в апартаментах дороже

15% и 13,3%
заявленная доходность

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоят вилла и апартаменты на Бали?
02 Почему метр в апартаментах дороже, чем в вилле?
03 Что выгоднее при одинаковом числе спален?
04 В каком районе разница между виллой и апартаментами больше?
05 Что чаще продают готовым: виллу или апартаменты?
06 Что приносит больше: вилла или апартаменты?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоят вилла и апартаменты на Бали?

Медианная вилла стоит Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000), медианные апартаменты — Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000). Вилла дороже вдвое.

Средняя половина вилл — от Rp 3,63 млрд до Rp 8,39 млрд. У апартаментов — от Rp 2,12 млрд до Rp 3,95 млрд.

Студии и таунхаусы для сравнения тоже в таблице. Цены по районам — в хабе «Цены новостроек Бали».

Новостройки Бали по типу жилья: цена, площадь и цена метра, медианы

ТИП	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	СРЕДНЯЯ ПОЛОВИНА ЦЕН	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла	572	Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000)	Rp 3,63 млрд – Rp 8,39 млрд	132 м²	Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479)
Апартаменты	315	Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000)	Rp 2,12 млрд – Rp 3,95 млрд	44 м²	Rp 62,9 млн (≈ $ 3 556)
Студия	99	Rp 2,29 млрд (≈ $ 129 504)	Rp 1,93 млрд – Rp 2,83 млрд	35 м²	Rp 63,2 млн (≈ $ 3 571)
Таунхаус	45	Rp 4,99 млрд (≈ $ 281 750)	Rp 4,03 млрд – Rp 6,42 млрд	104 м²	Rp 45,8 млн (≈ $ 2 590)
Пентхаус	36	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	Rp 2,95 млрд – Rp 7,56 млрд	98 м²	Rp 56,9 млн (≈ $ 3 216)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; типы с 10+ планировками

02 / 06

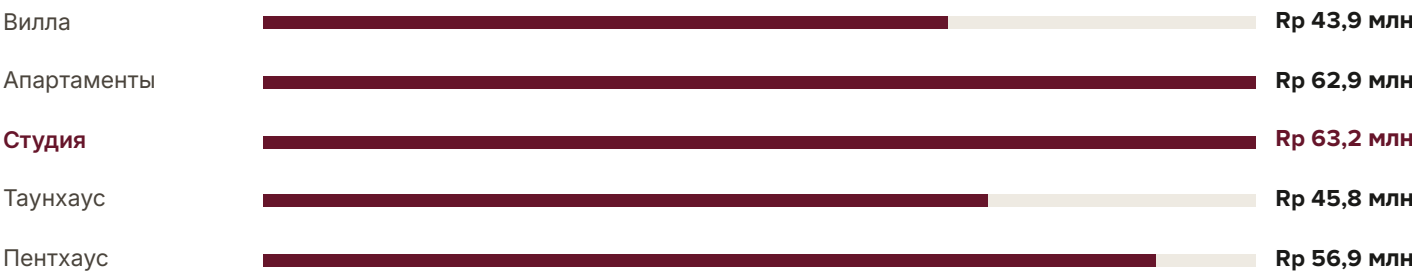
Почему метр в апартаментах дороже, чем в вилле?

Метр в апартаментах стоит Rp 62,9 млн (≈ $ 3 556), в вилле — Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479). Апартаменты дороже на 43%.

Причина — в площади и составе. Медианная вилла занимает 132 м², апартаменты — 44 м². Кухня, санузел и инженерия в маленькой площади дают дорогой метр.

При этом цена виллы включает участок: медиана — 155 м². Метр дома дешевле, хотя в нём уже сидит земля.

Медианная цена м² по типу жилья, Rp млн



> Сравнивать виллу и апартаменты по цене метра нельзя. Сравнивайте цену входа, площадь и доход на вложенные деньги.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; участок указан у 324 планировок вилл

Дмитрий Рогов

Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

Что выгоднее при одинаковом числе спален?

С одной спальней вилла дороже апартаментов всего на 17%: Rp 3,00 млрд против Rp 2,57 млрд. Зато она больше на 55%: 65 м² против 42 м².

С двумя спальнями картина обратная. Медианные апартаменты стоят Rp 5,29 млрд, вилла — Rp 5,03 млрд.

Апартаментов с двумя спальнями в базе мало — 35 планировок. Рынок апартаментов на Бали — это в основном одна спальня: 239 из 315.

Вилла и апартаменты с одной, двумя и тремя спальнями, медианы

ФОРМАТ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла, 1 спальня	136	Rp 3,00 млрд (≈ $ 169 500)	65 м²	Rp 47,8 млн (≈ $ 2 700)
Апартаменты, 1 спальня	239	Rp 2,57 млрд (≈ $ 145 000)	42 м²	Rp 64,1 млн (≈ $ 3 620)
Вилла, 2 спальни	223	Rp 5,03 млрд (≈ $ 284 000)	120 м²	Rp 41,9 млн (≈ $ 2 368)
Апартаменты, 2 спальни	35	Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000)	93 м²	Rp 56,4 млн (≈ $ 3 188)
Вилла, 3 спальни	138	Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500)	192 м²	Rp 42,9 млн (≈ $ 2 426)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; апартаменты с тремя спальнями (7 планировок) — данных мало

04 / 06

В каком районе разница между виллой и апартаментами больше?

Сильнее всего разрыв в Uluwatu: метр в апартаментах дороже на 58%. Меньше всего — в Nusa Dua, там разница 12%.

В Nusa Dua виллы продают по Rp 54,1 млн за метр — дороже, чем в других районах. Поэтому и разрыв узкий.

Подробно по районам — в исследованиях Uluwatu, Ubud и Canggu.

Цена м² вилл и апартаментов по районам, медиана

РАЙОН	ВИЛЛ	ВИЛЛА, ЗА М²	АПАРТАМЕНТОВ	АПАРТАМЕНТЫ, ЗА М²	РАЗНИЦА
Uluwatu	125	Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479)	111	Rp 69,3 млн (≈ $ 3 916)	+58%
Ubud	91	Rp 41,3 млн (≈ $ 2 334)	31	Rp 55,0 млн (≈ $ 3 110)	+33%
Canggu	59	Rp 39,8 млн (≈ $ 2 247)	27	Rp 56,5 млн (≈ $ 3 191)	+42%
Nusa Dua	44	Rp 54,1 млн (≈ $ 3 056)	58	Rp 60,6 млн (≈ $ 3 421)	+12%
Ungasan	46	Rp 40,5 млн (≈ $ 2 287)	33	Rp 57,6 млн (≈ $ 3 253)	+42%

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin; районы, где и вилл, и апартаментов 10+

05 / 06

Что чаще продают готовым: виллу или апартаменты?

Виллы чаще продают готовыми. Сданы 32% вилл с указанной стадией и 17% апартаментов.

На проект апартаментов в базе приходится 3,6 планировки, на проект вилл — 1,9. Апартаменты строят крупнее.

Своим бассейном отмечены 254 виллы из 257, где поле заполнено. У апартаментов бассейн почти всегда общий: 107 из 118.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; стадия указана у 440 планировок вилл и 281 планировки апартаментов

06 / 06

Что приносит больше: вилла или апартаменты?

Застройщики обещают апартаментам больше: медиана 15% годовых по 77 планировкам. У вилл — 13,3% по 72 планировкам.

Это заявленные цифры, а не наш расчёт. В них не всегда видно, учтена ли доля управляющей компании.

Как проверять обещанный доход — в исследовании «Заявленная доходность». Как работает управление — в статье «Управление недвижимостью на Бали».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; доходность указана у 77 планировок апартаментов и 72 планировок вилл

Что это значит для покупателя

01 Медианная вилла вдвое дороже апартаментов: Rp 5,29 млрд против Rp 2,65 млрд.

02 Метр в апартаментах дороже на 43% — из-за маленькой площади.

03 С одной спальней вилла дороже на 17%, а больше на 55%.

04 Готовыми продают 32% вилл и 17% апартаментов.

05 Заявленная доходность: апартаменты 15%, виллы 13,3%. Проверяйте по рынку.

Частые вопросы

Что дешевле на Бали: вилла или апартаменты?

Апартаменты. Медиана — Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000) против Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000) у виллы.

Где дороже квадратный метр: в вилле или в апартаментах?

В апартаментах — Rp 62,9 млн (≈ $ 3 556). В вилле метр стоит Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479), на 43% дешевле.

Сколько стоит вилла с одной спальней на Бали?

Медиана — Rp 3,00 млрд (≈ $ 169 500) за 65 м². Апартаменты с одной спальней — Rp 2,57 млрд (≈ $ 145 000) за 42 м².

Что дешевле с двумя спальнями?

Вилла: Rp 5,03 млрд (≈ $ 284 000) против Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000) у апартаментов. Но апартаментов с двумя спальнями мало — 35.

Что чаще продают готовым?

Виллы: сданы 32% вилл с указанной стадией. У апартаментов — 17%.

Какая доходность у апартаментов и вилл на Бали?

Застройщики заявляют 15% для апартаментов и 13,3% для вилл. Это их цифры, а не наш расчёт.

Что выбрать для сдачи в аренду?

Считайте доход на вложенную сумму, загрузку района и расходы на управление. Цена метра для выбора не годится.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 16 октября 2026 года. Выборка — все планировки с ценой: 572 планировки вилл и 315 апартаментов, для сравнения — студии, таунхаусы и пентхаусы. В выборку входят и проданные (80), и заблокированные (34), и без статуса (112); в продаже — 661. Так же считали в хабе «Цены новостроек». Цены — минимальные по прайсу каждой планировки, «от», в долларах США; в рупиях по курсу 17 700 Rp за $ 1. Цена за м² — по 836 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin. Стадия указана у 440 планировок вилл и 281 планировки апартаментов. Заявленная доходность — цифра застройщика, а не наш расчёт. Названия проектов не публикуем, в таблице данных они заменены номерами. Показатели, посчитанные меньше чем по 10 планировкам, не публикуем. Это рыночная статистика, а не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей: /assets/reports/apartamenty-ili-villa-v-cifrah.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за $ 1

— Исследование «Заявленная доходность новостроек Бали» Rise Real Bali, срез 09.10.2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

Вопрос по статье?
Оставьте телефон — ответит брокер

ПОДЕЛИТЬСЯ WhatsApp Telegram Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/



Дмитрий Рогов
Брокер · Rise Real Bali

На связи