

Исследование Rise Real Bali · апартаменты и студии в Canggu

Апартаменты и студии в Canggu: 48 лотов в небольших комплексах

8 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

Квартира в Canggu обходится примерно вдвое дешевле виллы. В каталоге 48 апартаментов, студий и лофтов из 22 проектов.

Коротко

Медианная цена квартиры в Canggu — Rp 2,88 млрд (≈ $ 163 000) по 48 апартаментам, студиям и лофтам. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Медиана виллы в районе — Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000). Готовы 18 лотов из 48.

48	Rp 2,88 млрд (≈ $ 163 000)	18 из 48	44,65 м²
квартир в каталоге	медианная цена	готовых лотов	медианная площадь

В этом отчёте

01 Что продают в Canggu вместо больших домов?
02 Сколько стоит квартира в Canggu?
03 Можно ли купить готовую квартиру и сразу сдавать?
04 Сколько стоит квартира с мебелью?
05 Какой срок аренды земли у квартир в Canggu?
06 Как иностранцу купить квартиру в Canggu?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Что продают в Canggu вместо больших домов?

Высоких многоквартирных домов в Canggu почти нет. Квартиры строят в небольших комплексах на несколько десятков лотов.

В выборке 23 студий, 19 апартаментов и 6 лофтов. Медиана студий — Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000).

У апартаментов медиана Rp 2,74 млрд (≈ $ 155 000).

Лофты стоят Rp 2,12–5,27 млрд (≈ $ 120 000–298 000). Студии всего острова разобраны в исследовании студий на Бали.

Квартиры в Canggu по типу

Тип	Лотов	Цена
Студия	23	медиана Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000)
Апартаменты	19	медиана Rp 2,74 млрд (≈ $ 155 000)
Лофт	6	Rp 2,12–5,27 млрд (≈ $ 120 000–298 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Canggu, type = Apartment, Studio, Loft; медианы только при n ≥ 10

02 / 06

Сколько стоит квартира в Canggu?

Медиана выборки — Rp 2,88 млрд (≈ $ 163 000). Средняя половина лотов стоит Rp 2,39–3,92 млрд (≈ $ 135 000–221 000). Самый доступный лот — Rp 1,50 млрд (≈ $ 84 700).

Верх диапазона — Rp 6,99 млрд (≈ $ 395 000), это квартира с двумя спальнями. У 40 лотов из 48 одна спальня.

Медиана виллы в Canggu — Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000) по 52 виллам. Цены вилл — в исследовании вилл Canggu.

Квартиры в Canggu: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 2,88 млрд (≈ $ 163 000)	48 лотов
Средняя половина цен	Rp 2,39–3,92 млрд (≈ $ 135 000–221 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 1,50–6,99 млрд (≈ $ 84 700–395 000)	48 лотов
Медиана апартаментов каталога	Rp 2,66 млрд (≈ $ 150 000)	282 лотов

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; проданные исключены



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

Можно ли купить готовую квартиру и сразу сдавать?

Готовы 18 лотов, медиана Rp 2,74 млрд (≈ $ 155 000). Это заметная доля для острова, где большинство квартир строится.

На стадии фундамента 12 лотов, медиана Rp 2,43 млрд (≈ $ 137 000). На отделке 9, на каркасе 4.

Готовое жильё по всему острову — в исследовании готового жилья.

Квартиры в Canggu по стадии

Стадия	Лотов	Цена
Готово	18	медиана Rp 2,74 млрд (≈ $ 155 000)
Фундамент	12	медиана Rp 2,43 млрд (≈ $ 137 000)
Отделка	9	Rp 2,92–6,99 млрд (≈ $ 165 000–395 000)
Каркас	4	Rp 2,96–4,41 млрд (≈ $ 167 000–249 000)
Проект	2	Rp 1,95–2,12 млрд (≈ $ 110 000–120 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле stage; медианы только при n ≥ 10

04 / 06

Сколько стоит квартира с мебелью?

Полностью меблированы 12 лотов, их медиана — Rp 4,09 млрд (≈ $ 231 000). Ещё три продают под ключ.

Мебель поднимает цену, но экономит месяцы до первого гостя. У остальных лотов поле мебели не заполнено.

Что обычно входит в комплект — в статье о мебели в цене новостроек.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле furnishing

05 / 06

Какой срок аренды земли у квартир в Canggu?

Чаще всего — 30 лет, у 14 лотов, медиана Rp 2,74 млрд (≈ $ 155 000). Сроки 29 и 25 лет — по шесть лотов.

У 10 лотов срок в базе не указан. Встречаются и короткие сроки, от 22 лет.

Короткий срок снижает цену, но и время, за которое вложение должно окупиться.

Доходность считаем только по канону сайта. В базовом сценарии это 10–12% годовых до расходов. После расходов на управление и содержание, 16–20% выручки, остаётся около 10%, у части объектов — около 8%.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле lease_years; методика доходности Rise Real Bali

06 / 06

Как иностранцу купить квартиру в Canggu?

Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, а Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и воду на участке. У новостройки отдельно проверьте PBG и график платежей в договоре.

Сделку до подписания проверяют независимые нотариус PPAT и юрист. Подборка вариантов — в каталоге апартаментов, расходы владения посчитает калькулятор.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

Что это значит для покупателя

01 Медиана квартиры в Canggu — Rp 2,88 млрд (≈ $ 163 000). Вилла в районе стоит Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000).

02 Студий в выборке больше всего: 23 из 48.

03 Готовы 18 лотов, их можно сдавать сразу.

04 Срок аренды земли чаще всего 30 лет, но бывает и от 22 лет.

Частые вопросы

Сколько стоит студия в Canggu?

Медиана студий — Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000).

Во сколько раз квартира дешевле виллы в Canggu?

Примерно вдвое: Rp 2,88 млрд (≈ $ 163 000) против Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000).

Есть ли готовые квартиры?

Да, 18 лотов из 48.

Сколько стоит квартира с мебелью?

Медиана полностью меблированных — Rp 4,09 млрд (≈ $ 231 000).

Какая площадь у типичной квартиры?

Медиана — 44,65 м².

Какой срок аренды земли?

Чаще всего 30 лет, у части лотов 25 или 29 лет.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Canggu, type = Apartment, Studio, Loft; сравнение — виллы Canggu и апартаменты всего каталога; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. Цены пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1 и округлены до 0,01 млрд Rp. Средняя половина — от первого до третьего квартиля, квартили рассчитаны методом inclusive. Медианы публикуются только при n ≥ 10, для меньших групп указан диапазон. Названия 22 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/apartamenty-v-canggu.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

— Курс сайта: 17 700 Rp за $ 1

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

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41