

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · АПАРТАМЕНТЫ В NUSA DUA

Апартаменты в Nusa Dua: цены 63 планировок, спальни и сроки владения

24 октября 2026 · ≈ 5 мин · **Исследования**

Что стоят апартаменты в Nusa Dua, показывают данные нашей базы: 63 планировки в 10 проектах. Типичный вариант стоит Rp 2,48 млрд (≈ $ 139 900).

КОРОТКО

Апартаменты в Nusa Dua стоят Rp 2,48 млрд (≈ $ 139 900) по медиане. Расчёт — по 63 планировкам базы Rise Real Bali на 24 октября 2026 года. Средняя половина рынка — Rp 2,00 млрд – Rp 3,95 млрд. Метр стоит Rp 60,5 млн (≈ $ 3 416). Сдано 13 из 59 планировок с указанной стадией.

63	Rp 2,48 млрд	Rp 60,5 млн	13
планировок	медианная цена	медиана за м²	готовых, сданных

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоят апартаменты в Nusa Dua?
02 Сколько стоят апартаменты с разным числом спален?
03 Готовый объект или строящийся?
04 Что входит в цену: бассейн, вид, площадь?
05 На какой срок и в какой форме продают?
06 Как иностранцу купить апартаменты в Nusa Dua?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

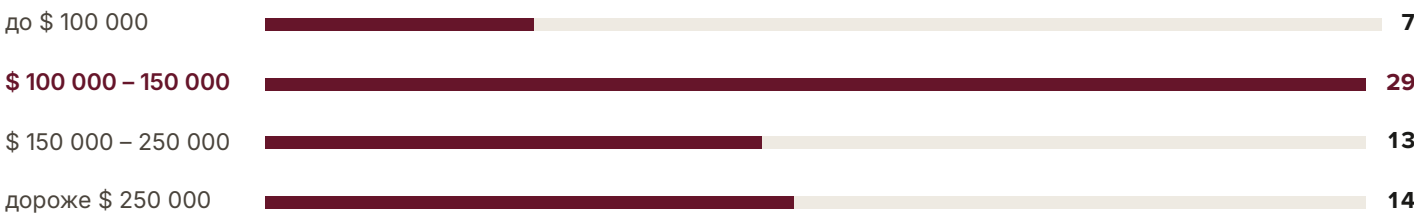
Сколько стоят апартаменты в Nusa Dua?

Медиана — Rp 2,48 млрд (≈ $ 139 900). Средняя половина рынка — Rp 2,00 млрд – Rp 3,95 млрд.

До $ 100 000 включительно стоят 7 квартир. Дороже $ 250 000 — 14 квартир.

Метр стоит Rp 60,5 млн (≈ $ 3 416) по медиане. Общая картина по острову — в исследовании цен новостроек.

Апартаменты в Nusa Dua по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; 63 планировок с ценой.

02 / 06

Сколько стоят апартаменты с разным числом спален?

Больше всего планировок с одной спальней — 46.

Одна спальня — 46, две — 12, три — 4, четыре и больше — 1.

Медиану показываем там, где планировок десять и больше. Остальное — в таблице данных.

Апартаменты в Nusa Dua по числу спален

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
1	46	Rp 2,19 млрд (≈ $ 123 950)	34 м²	Rp 64,1 млн (≈ $ 3 620)
2	12	Rp 6,76 млрд (≈ $ 382 000)	120 м²	Rp 54,9 млн (≈ $ 3 104)
3	4	—	—	—
4 и больше	1	—	—	—

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026



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

Готовый объект или строящийся?

Стадия указана у 59 планировок из 63. Сданных — 13, на стройке — 38, на старте продаж — 8.

Готовый объект можно осмотреть и сразу сдавать. Строящийся стартует дешевле, оплата идёт частями по графику застройщика.

Что дешевле на старте и как растёт цена — в исследовании «Стадия стройки и цена».

Стадия готовности и цена, медианы

СТАДИЯ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ
Сдан, можно въехать	13	Rp 6,80 млрд (≈ $ 384 020)
Строится: фундамент, каркас, отделка	38	Rp 2,29 млрд (≈ $ 129 400)
Off-plan и предпродажи	8	—

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

04 / 06

Что входит в цену: бассейн, вид, площадь?

Бассейн в комплексе отмечен у 37 квартир из 63: общий — 37, свой — 0. У остальных поле пустое.

Вид на океан указан у 1 квартиры. Площадь по медиане — 42 м².

Как вид меняет цену — в исследовании «Вид на океан и цена».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

05 / 06

На какой срок и в какой форме продают?

Срок лизхолда указан у 59 планировок. Медиана — 30 лет.

Фрихолд иностранцу оформляют через PT PMA, право HGB 30+20+30; в этой выборке таких предложений нет.

Что значат сроки и продление — в материале о лизхолде и фрихолде.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

06 / 06

Как иностранцу купить апартаменты в Nusa Dua?

Иностранец покупает в лизхолд — долгосрочную аренду с правом продажи и наследования. Фрихолд возможен через свою компанию PT PMA.

Порядок такой: проверка застройщика и зоны, бронь с задатком, договор у нотариуса, оплата по графику, приёмка.

Подробно — какие документы нужны. Район на карте — Nusa Dua. Цены района — в отдельном исследовании.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; срок лизхолда указан у 59 планировок

Что это значит для покупателя

01 Апартаменты в Nusa Dua — Rp 2,48 млрд (≈ $ 139 900) по медиане.

02 Средняя половина рынка — Rp 2,00 млрд – Rp 3,95 млрд.

03 Сдано 13 из 59 планировок с указанной стадией.

04 Больше всего предложений с одной спальней.

05 Иностранец покупает в лизхолд, фрихолд — через PT PMA.

Частые вопросы

Сколько стоят апартаменты в Nusa Dua?

Медиана — Rp 2,48 млрд (≈ $ 139 900). Средняя половина цен — Rp 2,00 млрд – Rp 3,95 млрд.

Можно ли купить апартаменты в Nusa Dua до $ 100 000?

Таких планировок 7 из 63.

Сколько стоит метр в Nusa Dua?

Медиана — Rp 60,5 млн (≈ $ 3 416).

Есть ли готовые объекты?

Да, сдано 13 планировок. Медиана — Rp 6,80 млрд (≈ $ 384 020).

Сколько проектов в продаже?

В базе 10 проектах; в статусе «в продаже» 47 планировок.

Может ли иностранец купить?

Да, в лизхолд. Фрихолд — через PT PMA, право HGB 30+20+30.

Как проверить застройщика?

Смотрим разрешения PBG, зону участка и документы продавца. Список — в материале о документах.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 24 октября 2026 года. Выборка — апартаментов, студий и пентхаусов в Nusa Dua: 63 планировок в 10 проектах. В выборку входят и проданные (3), и заблокированные (7), и без статуса (6); в продаже — 47. 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 63 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Стадии: «строится» — фундамент, каркас и отделка вместе. 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-v-nusa-dua.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

— Курс рупии — справочный 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