

Исследование Rise Real Bali · Sanur · 10 проектов

Апартаменты в Sanur: 21 объект в 10 проектах

25 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

Sanur — спокойный район на восточном берегу юга Бали, рядом с Denpasar. В нашем каталоге 21 объект на продажу: апартаменты, таунхаусы, студии, лофты.

Коротко

Медианная цена апартаментов в Sanur — 13,6 млн ₽ (≈ $ 165 000) по 21 предложению из 10 проектов. Цены идут от 8,2 млн ₽ до 86,6 млн ₽ (≈ $ 98 900–1 050 300). Медианная площадь — 62 м². Готовых объектов 5. Это срез базы Rise Real Bali от 25 ноября 2026 года.

21	13,6 млн ₽ (≈ $ 165 000)	62 м²	5
объектов в продаже	медианная цена	медианная площадь	готовых объектов

В этом отчёте

01 Сколько стоят апартаменты в Sanur?
02 Студия, одна спальня или больше?
03 Насколько квартира дешевле виллы в Sanur?
04 Как Sanur выглядит рядом с другими районами?
05 На какой стадии и на какой срок продают?
06 Как иностранцу купить апартаменты в Sanur?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоят апартаменты в Sanur?

Цены предложения — от 8,2 млн ₽ до 86,6 млн ₽ (≈ $ 98 900–1 050 300). Медиана по 21 объекту — 13,6 млн ₽ (≈ $ 165 000).

Средняя половина предложений стоит 10,3–20,6 млн ₽ (≈ $ 124 900–249 700). В выборке 10 проектов, поэтому цены разные по формату.

Медианная площадь — 62 м² по 21 объекту с указанной площадью.

Апартаменты в Sanur по формату

Формат	Объектов	Цены
Апартаменты	10	медиана 14,9 млн ₽ (≈ $ 180 800)
Таунхаус	5	16,7–40 млн ₽ (≈ $ 202 800–484 700)
Студия	4	8,2–12,3 млн ₽ (≈ $ 98 900–149 700)
Лофт	2	11,6–13,2 млн ₽ (≈ $ 140 100–159 900)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 25.11.2026; district = Sanur, апартаменты, студии, лофты, таунхаусы и пентхаусы, проданные исключены

02 / 06

Студия, одна спальня или больше?

Чаще всего в Sanur продают формат «апартаменты» — 10 объектов.

Студии и квартиры с одной спальней проще сдавать посуточно. Две спальни и таунхаусы чаще берут семьи на долгий срок.

Сравнить студии по всему острову можно в исследовании студий.

Апартаменты в Sanur по числу спален

Спальни	Объектов	Цены
1	15	медиана 12,3 млн ₽ (≈ $ 149 700)
2	3	17–32,5 млн ₽ (≈ $ 206 800–393 800)
Не указано	2	10,3–86,6 млн ₽ (≈ $ 124 900–1 050 300)
3	1	40 млн ₽ (≈ $ 484 700)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 25.11.2026; поле bedrooms

Дмитрий Рогов

Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Напишите нам в Telegram или MAX — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

Выберите вопрос — откроется чат с готовым текстом

Пришлите подборку под мой бюджет

Хочу расчёт дохода по объекту

Что проверить по документам?

Другой вопрос

Написать в Telegram

Написать в MAX

Сайт не собирает контакты: вы пишете нам сами. Для MAX текст копируется — вставьте его в чат.

03 / 06

Насколько квартира дешевле виллы в Sanur?

Медианная вилла в Sanur стоит 23,5 млн ₽ (≈ $ 284 700) по 18 предложениям.

Медианная квартира дешевле медианной виллы примерно в 1,7 раза.

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%.

04 / 06

Как Sanur выглядит рядом с другими районами?

В таблице — медианы апартаментов по районам, где в каталоге не меньше десяти предложений.

Разница в цене отражает формат и расстояние до пляжа. Сравнивайте объекты одного типа и одной площади.

Медианы апартаментов по районам

Район	Объектов	Цены
Sanur	21	медиана 13,6 млн ₽ (≈ $ 165 000)
Nusa Dua	56	медиана 11,1 млн ₽ (≈ $ 134 500)
Ungasan	92	медиана 14,1 млн ₽ (≈ $ 170 600)
Uluwatu	90	медиана 13,4 млн ₽ (≈ $ 162 100)
Canggu	61	медиана 14,7 млн ₽ (≈ $ 178 000)
Ubud	40	медиана 11,3 млн ₽ (≈ $ 137 300)
Seseh	18	медиана 16,3 млн ₽ (≈ $ 197 700)
Pererenan	17	медиана 10,7 млн ₽ (≈ $ 129 900)
Bukit	17	медиана 9,9 млн ₽ (≈ $ 119 800)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 25.11.2026; районы с n ≥ 10

05 / 06

На какой стадии и на какой срок продают?

Готовых объектов 5, до начала стройки продаются 7. Остальные — на стадии фундамента, каркаса или отделки.

Срок аренды земли указан у 18 объектов: от 24 до 35 лет.

Общий бассейн указан у 8 объектов, свой — у 1. Управление сдачей и график платежей фиксируйте в договоре.

Объекты по стадии стройки

Стадия	Объектов	Цены
До начала стройки	7	9,3–20,6 млн ₽ (≈ $ 113 000–249 700)
Готово	5	8,2–21,8 млн ₽ (≈ $ 98 900–265 000)
Каркас	5	9–86,6 млн ₽ (≈ $ 109 000–1 050 300)
Отделка	2	32,5–40 млн ₽ (≈ $ 393 800–484 700)
Не указана	2	16,7–17 млн ₽ (≈ $ 202 800–206 800)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 25.11.2026; поля stage, lease_years, pool

Как иностранцу купить апартаменты в Sanur?

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 В Sanur на продаже 21 объект: апартаменты, таунхаусы, студии, лофты.

02 Медианная цена — 13,6 млн ₽ (≈ $ 165 000).

03 Готовых объектов 5, до начала стройки — 7.

04 Срок аренды земли и график платежей фиксируйте письменно.

Частые вопросы

Сколько стоят апартаменты в Sanur?

Медиана по 21 предложению — 13,6 млн ₽ (≈ $ 165 000), диапазон 8,2–86,6 млн ₽ (≈ $ 98 900–1 050 300).

Есть ли готовые квартиры?

Да, 5: 8,2–21,8 млн ₽ (≈ $ 98 900–265 000).

Сколько продают до начала стройки?

7 объектов из 21.

Какая типичная площадь?

Медиана — 62 м².

Можно ли купить в собственность?

Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через PT PMA с правом HGB на 30+20+30 лет.

Какая доходность у апартаментов?

В базовом сценарии 10–12%* годовых до расходов и около 10% после них. Это ориентир, не гарантия.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 25 ноября 2026 года. Основная выборка: district = Sanur, апартаменты, студии, лофты, таунхаусы и пентхаусы; сравнение — апартаменты других районов и виллы Sanur; 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 10 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/apartamenty-v-sanure.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 25.11.2026

— Курс сайта: 17 700 Rp за $ 1

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?
Напишите в Telegram или MAX — ответит брокер

Поделиться Telegram Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен 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.



Напишите нам в Telegram или MAX — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41

Справочная информация. Материалы сайта — обзор рынка, районов и правил Индонезии и примеры расчётов. Это не оферта, не реклама конкретных объектов и не инвестиционная рекомендация. Решение о покупке вы принимаете самостоятельно; сделку оформляет индонезийский нотариус по праву Индонезии. Мы можем проконсультировать, но не несём ответственности за решения, принятые на основе материалов сайта. Перед сделкой проверьте каждый параметр по документам и получите

независимую юридическую и налоговую консультацию. Подробнее — в правовой информации.