

Исследование Rise Real Bali · Seseh · 4 проекта

Апартаменты в Seseh: 18 объектов в 4 проектах

25 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

Seseh — тихий берег к западу от Canggu и Pererenan. В нашем каталоге 18 объектов на продажу: апартаменты, студии, пентхаусы.

Коротко

Медианная цена апартаментов в Seseh — 16,3 млн ₽ (≈ $ 197 700) по 18 предложениям из 4 проектов. Цены идут от 6,5 млн ₽ до 24,5 млн ₽ (≈ $ 79 100–297 700). Медианная площадь — 53,8 м². Готовых объектов в срезе нет. Это срез базы Rise Real Bali от 25 ноября 2026 года.

18	16,3 млн ₽ (≈ $ 197 700)	53,8 м²	0
объектов в продаже	медианная цена	медианная площадь	готовых объектов

В этом отчёте

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

01 / 06

Сколько стоят апартаменты в Seseh?

Цены предложения — от 6,5 млн ₽ до 24,5 млн ₽ (≈ $ 79 100–297 700). Медиана по 18 объектам — 16,3 млн ₽ (≈ $ 197 700).

Средняя половина предложений стоит 11,6–19,4 млн ₽ (≈ $ 140 700–235 600). В выборке 4 проекта, поэтому цены разные по формату.

Медианная площадь — 53,8 м² по 18 объектам с указанной площадью.

Апартаменты в Seseh по формату

Формат	Объектов	Цены
Апартаменты	13	медиана 17,2 млн ₽ (≈ $ 209 000)
Студия	4	6,5–13 млн ₽ (≈ $ 79 100–157 600)
Пентхаус	1	19,7 млн ₽ (≈ $ 239 000)

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

02 / 06

Студия, одна спальня или больше?

Чаще всего в Seseh продают формат «апартаменты» — 13 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 Seseh по числу спален

Спальни	Объектов	Цены
1	14	медиана 13 млн ₽ (≈ $ 158 200)
2	4	17,2–24 млн ₽ (≈ $ 209 000–291 500)

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



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 Seseh?

Медианная вилла в Seseh стоит 32,9 млн ₽ (≈ $ 398 900) по 19 предложениям.

Медианная квартира дешевле медианной виллы примерно в 2,0 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 Seseh 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
Seseh	18	медиана 16,3 млн ₽ (≈ $ 197 700)
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)
Sanur	21	медиана 13,6 млн ₽ (≈ $ 165 000)
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 в срезе нет, до начала стройки продаются 8. Остальные — на стадии фундамента, каркаса или отделки.

Срок аренды земли указан у 14 объектов: от 23 до 30 лет.

Общий бассейн указан у 7 объектов, свой — у 1. Управление сдачей и график платежей фиксируйте в договоре.

Объекты по стадии стройки

Стадия	Объектов	Цены
До начала стройки	8	6,5–24 млн ₽ (≈ $ 79 100–291 500)
Фундамент	6	11,6–24,5 млн ₽ (≈ $ 140 100–297 700)
Отделка	4	7,8–18,5 млн ₽ (≈ $ 94 900–224 900)

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

Как иностранцу купить апартаменты в Seseh?

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 Seseh на продаже 18 объектов: апартаменты, студии, пентхаусы.

02 Медианная цена — 16,3 млн ₽ (≈ $ 197 700).

03 Готовых объектов нет, до начала стройки — 8.

04 Срок аренды земли и график платежей фиксируйте письменно.

Частые вопросы

Сколько стоят апартаменты в Seseh?

Медиана по 18 предложениям — 16,3 млн ₽ (≈ $ 197 700), диапазон 6,5–24,5 млн ₽ (≈ $ 79 100–297 700).

Есть ли готовые квартиры?

В текущем срезе готовых квартир нет.

Сколько продают до начала стройки?

8 объектов из 18.

Какая типичная площадь?

Медиана — 53,8 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 = Seseh, апартаменты, студии, лофты, таунхаусы и пентхаусы; сравнение — апартаменты других районов и виллы Seseh; 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 4 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/apartamenty-v-seseh.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.