

Исследование Rise Real Bali · апартаменты в Ubud

Апартаменты в Ubud: 28 квартир, почти половина готова

8 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

В Ubud нет пляжей, но есть 28 апартаментов из 10 проектов. Здесь больше всего готовых квартир среди районов с апартаментами.

Коротко

Медианная цена апартаментов в Ubud — Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000) по 28 квартирам. Это 10 проектов в срезе Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Готовы 12 квартир, их медиана — Rp 2,60 млрд (≈ $ 147 000). Почти все лоты — с одной спальней.

28	Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000)	12 из 28	43,9 м²
апартаментов в каталоге	медианная цена	готовых квартир	медианная площадь

В этом отчёте

01 Почему в Ubud покупают апартаменты?
02 Сколько стоит квартира в Ubud?
03 Сколько готовых квартир и сколько в стройке?
04 Что известно о сроке аренды земли?
05 Как Ubud выглядит рядом с южными районами?
06 Как иностранцу купить квартиру в Ubud?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Почему в Ubud покупают апартаменты?

Ubud — культурный центр острова среди рисовых полей и джунглей. Сюда едут за йогой, ретритами и тишиной, а не за пляжем.

Квартиры здесь берут под сдачу гостям на неделю и дольше. Обзор самого района — в статье об Ubud.

Вилла в Ubud стоит заметно дороже: медиана Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000) по 79 виллам. Цены вилл — в исследовании вилл Ubud.

02 / 06

Сколько стоит квартира в Ubud?

Медиана выборки — Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000). Средняя половина квартир стоит Rp 1,95–2,82 млрд (≈ $ 110 000–160 000). Верх диапазона — Rp 4,34 млрд (≈ $ 245 000).

Дешевле Rp 1,59 млрд (≈ $ 90 000) продают шесть небольших лотов. Их площадь от 19 до 35 м², и все они ещё строятся.

Медиана апартаментов по всему каталогу — Rp 2,66 млрд (≈ $ 150 000). Ubud немного дешевле среднего уровня.

Апартаменты в Ubud: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000)	28 квартир
Средняя половина цен	Rp 1,95–2,82 млрд (≈ $ 110 000–160 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 1,15–4,34 млрд (≈ $ 65 000–245 000)	28 квартир
Медианная площадь	43,9 м²	28 квартир

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Ubud, type = Apartment; гостиничный объект с 14 спальнями исключён



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

Сколько готовых квартир и сколько в стройке?

Готовы 12 квартир, медиана Rp 2,60 млрд (≈ $ 147 000). Такую квартиру можно сдавать сразу после сделки.

На стадии каркаса 6 лотов, Rp 1,15–2,92 млрд (≈ $ 65 000–165 000). На стадии фундамента 4, Rp 1,59–2,12 млрд (≈ $ 89 700–120 000).

На стадии проекта и предпродаж — 5 лотов, Rp 1,40–4,34 млрд (≈ $ 79 000–245 000). У одного лота стадия не указана.

Апартаменты в Ubud по стадии стройки

Стадия	Квартир	Цена
Готово	12	медиана Rp 2,60 млрд (≈ $ 147 000)
Каркас	6	Rp 1,15–2,92 млрд (≈ $ 65 000–165 000)
Фундамент	4	Rp 1,59–2,12 млрд (≈ $ 89 700–120 000)
Проект и предпродажи	5	Rp 1,40–4,34 млрд (≈ $ 79 000–245 000)

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

04 / 06

Что известно о сроке аренды земли?

У 13 квартир срок в базе не заполнен. Где он указан, это от 25 до 35 лет.

Срок 35 лет — у 4 квартир, 29 лет — у 4, 31 год — у 3.

Срок нужно увидеть в договоре до задатка. Как он меняет цену года владения — в статье о лизхолде и фрихолде в деньгах.

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

05 / 06

Как Ubud выглядит рядом с южными районами?

В Uluwatu 83 апартаментов, медиана Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000). В Nusa Dua 55, медиана Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000).

Ubud дешевле Uluwatu и сопоставим с Nusa Dua. Разница в том, что здесь больше готового.

Общий бассейн отмечен у 5 квартир. Как работают квартиры под управлением — в статье об апартаментах под управлением.

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%.

Медианы апартаментов по районам

Район	Квартир	Медиана
Ubud	28	Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000)
Uluwatu	83	Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000)
Nusa Dua	55	Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000)
Весь каталог	282	Rp 2,66 млрд (≈ $ 150 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Apartment; методика доходности Rise Real Bali

06 / 06

Как иностранцу купить квартиру в Ubud?

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 апартаментов в Ubud — Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000).

02 Готовы 12 квартир из 28, это редкость для острова.

03 Почти все лоты — с одной спальней, площадь около 44 м².

04 Срок аренды земли у половины лотов не указан, его проверяют в договоре.

Частые вопросы

Сколько стоит квартира в Ubud?

Медиана — Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000).

Можно ли купить готовую квартиру в Ubud?

Да, в выборке 12 готовых квартир.

Сколько спален у квартир?

Почти у всех одна спальня, у двух лотов число спален не указано.

Какой срок аренды земли?

Где он указан, от 25 до 35 лет.

Дешевле ли Ubud, чем Uluwatu?

Да, медиана Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000) против Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000) в Uluwatu.

Кому подходит квартира в Ubud?

Тем, кто сдаёт гостям на неделю и дольше: ретриты, йога, отдых вдали от пляжей.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Ubud, type = Apartment; гостиничный объект с 14 спальнями исключён; сравнение — апартаменты Uluwatu, Nusa Dua и 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 10 проектов заменены номерами P001 и

далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/apartamenty-v-ubude.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