

Исследование Rise Real Bali · апартаменты в Uluwatu

Апартаменты в Uluwatu: 83 лотов на Bukit

8 ноября 2026 · ≈ 6 мин · Исследования

Uluwatu — самый большой рынок апартаментов в каталоге: 83 лотов в 13 проектах. Почти всё здесь — квартиры с одной спальней в стройке.

Коротко

Медианная цена апартаментов в Uluwatu — Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000) по 83 лотам. Лоты собраны из 13 проектов, это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. У 75 лотов одна спальня. Готовых квартир всего две, остальные строятся.

83	Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000)	75 из 83	38,2 м²
апартаментов в каталоге	медианная цена	с одной спальней	медианная площадь

В этом отчёте

01 Сколько стоят апартаменты в Uluwatu?
02 На какой стадии стройки продают квартиры?
03 Какой срок аренды земли у апартаментов?
04 Сколько спален и какая площадь?
05 Есть ли квартиры с видом на океан?
06 Чем Uluwatu отличается от соседних районов?
07 Как иностранцу купить апартаменты в Uluwatu?
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

Сколько стоят апартаменты в Uluwatu?

Медиана выборки — Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000). Средняя половина лотов стоит Rp 2,30–3,52 млрд (≈ $ 130 000–199 000).

Самый доступный лот — Rp 1,66 млрд (≈ $ 94 000). Самый дорогой, с тремя спальнями, — Rp 6,62 млрд (≈ $ 374 000).

Медиана апартаментов по всему каталогу — Rp 2,66 млрд (≈ $ 150 000). Uluwatu почти на том же уровне, хотя лотов здесь больше всего.

Апартаменты в Uluwatu: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000)	83 лотов
Средняя половина цен	Rp 2,30–3,52 млрд (≈ $ 130 000–199 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 1,66–6,62 млрд (≈ $ 94 000–374 000)	83 лотов
Медианная площадь	38,2 м²	80 лотов с данными

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Uluwatu, type = Apartment, проданные исключены

02 / 07

На какой стадии стройки продают квартиры?

Больше всего лотов на стадии проекта — 34, медиана Rp 2,80 млрд (≈ $ 158 000). На стадии каркаса продают 28 лотов, медиана Rp 2,45 млрд (≈ $ 138 000).

На отделке 11 лотов, медиана Rp 3,52 млрд (≈ $ 199 000). Готовых квартир две, ещё у восьми стадия в базе не указана.

Чем ближе сдача, тем выше цена лота. Ранняя стадия дешевле, но деньги дольше работают без арендного дохода.

Апартаменты в Uluwatu по стадии стройки

Стадия	Лотов	Цена
Проект	34	медиана Rp 2,80 млрд (≈ $ 158 000)
Каркас	28	медиана Rp 2,45 млрд (≈ $ 138 000)
Отделка	11	медиана Rp 3,52 млрд (≈ $ 199 000)
Готово	2	Rp 3,27–3,52 млрд (≈ $ 185 000–199 000)
Не указана	8	Rp 1,66–5,58 млрд (≈ $ 94 000–315 000)

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



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.

Какой срок аренды земли у апартаментов?

Чаще всего заявлен срок 38 лет — у 28 лотов, медиана Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 000). Срок 29 лет — у 20 лотов, медиана Rp 2,61 млрд (≈ $ 147 000).

Срок 30 лет указан у 9 лотов. У 23 лотов срок в базе не заполнен, у одного заявлен длинный срок — проверяем отдельно.

Срок влияет на цену года владения сильнее, чем кажется. Как это посчитать — в статье о лизхолде и фрихолде в деньгах.

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

04 / 07

Сколько спален и какая площадь?

Одна спальня — у 75 лотов из 83, медиана Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000). Двухспальных пять, Rp 4,34–5,58 млрд (≈ $ 245 000–315 000).

Трёхспальных два, Rp 5,75–6,62 млрд (≈ $ 325 000–374 000). Медианная площадь квартиры — 38,2 м².

Uluwatu — рынок компактных квартир для сдачи. Семье больше подойдёт вилла, цены — в исследовании вилл Uluwatu.

Апартаменты в Uluwatu по числу спален

Спален	Лотов	Цена
1	75	медиана Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000)
2	5	Rp 4,34–5,58 млрд (≈ $ 245 000–315 000)
3	2	Rp 5,75–6,62 млрд (≈ $ 325 000–374 000)

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

05 / 07

Есть ли квартиры с видом на океан?

Вид на океан отмечен у 8 лотов, Rp 2,05–5,58 млрд (≈ $ 116 000–315 000). Ещё у семи указан вид во двор или сад.

Общий бассейн указан у 8 лотов, частный — у 5. Под ключ продают 7 лотов.

Пустое поле не значит «нет». Вид и бассейн уточняйте у продавца. Квартиры у воды по всему острову — в исследовании апартаментов у океана.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля view, pool, furnishing

06 / 07

Чем Uluwatu отличается от соседних районов?

В Nusa Dua 55 апартаментов, медиана Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000). В Ungasan 31 лотов, медиана Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000).

Uluwatu между ними по цене, но выбор здесь шире. Соседний Ungasan разобран в исследовании апартаментов Ungasan.

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: Uluwatu и другие районы

Район	Лотов	Медиана
Uluwatu	83	Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000)
Nusa Dua	55	Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000)
Ungasan	31	Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000)
Ubud	29	Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000)
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

07 / 07

Как иностранцу купить апартаменты в Uluwatu?

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 Uluwatu — Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000).

02 75 лотов из 83 — квартиры с одной спальней.

03 Почти всё строится: готовых квартир две.

04 Срок аренды земли чаще всего 38 или 29 лет, его надо сверять в договоре.

Частые вопросы

Сколько стоит самая доступная квартира в Uluwatu?

В каталоге от Rp 1,66 млрд (≈ $ 94 000).

Можно ли купить готовую квартиру?

В выборке две готовые квартиры, остальные на стадии проекта, каркаса или отделки.

Какой срок аренды земли встречается чаще?

38 лет, затем 29 и 30 лет.

Какая площадь у типичной квартиры?

Медиана — 38,2 м², это квартира с одной спальней.

Есть ли апартаменты с видом на океан?

Да, вид отмечен у 8 лотов.

Дороже ли Uluwatu, чем Nusa Dua?

Немного: медиана Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000) против Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000) в Nusa Dua.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Uluwatu, type = Apartment; сравнение — апартаменты Nusa Dua, Ungasan, Ubud 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. Площадь указана у 80 лотов. Названия 13 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/apartamenty-v-uluwatu.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