

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · АПАРТАМЕНТЫ В UNGASAN

Апартаменты в Ungasan: 31 предложение, бассейн и управление

31 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

В каталоге 31 апартамент из 9 проектов в Ungasan. Медианная цена — Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000), медианная площадь — 52,4 м².

КОРОТКО

Медианная цена апартаментов в Ungasan — Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000) по 31 предложению из 9 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Это почти вдвое дешевле медианной виллы района. Типичный формат — одна спальня и около 52 м² с общим бассейном.

31	Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000)	52,4 м²	17
апартамент в каталоге	медианная цена	медианная площадь	с общим бассейном

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоят апартаменты в Ungasan?

02 Насколько квартира дешевле виллы в том же районе?

03 Как Ungasan выглядит рядом с другими районами?

04 Что даёт общий бассейн и кто управляет сдачей?

05 На какой стадии и на какой срок продают квартиры?

06 Как иностранцу купить апартаменты в Ungasan?

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоят апартаменты в Ungasan?

Медиана выборки — Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000), средняя половина — Rp 2,27–3,72 млрд (≈ $ 128 000–210 000). Это обычный бюджет для квартиры на юге Bukit.

Одна спальня у 22 предложений, их медиана — Rp 2,70 млрд (≈ $ 153 000). Двух спален шесть, их цены — Rp 2,33–8,10 млрд (≈ $ 132 000–458 000).

Нижняя граница выборки — Rp 1,06 млрд (≈ $ 60 000). Это единичные юниты, их мы проверяем отдельно. Цена входа на сайте — от Rp 1,59 млрд (≈ $ 90 000).

Апартаменты в Ungasan: основные показатели

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	БАЗА
Медианная цена	Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000)	31 предложение
Средняя половина цен	Rp 2,27–3,72 млрд (≈ $ 128 000–210 000)	от первого до третьего квартиля
Одна спальня	медиана Rp 2,70 млрд (≈ $ 153 000)	22 предложения
Две спальни	Rp 2,33–8,10 млрд (≈ $ 132 000–458 000)	6 предложений
Медианная площадь	52,4 м²	31 предложение

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

02 / 06

Насколько квартира дешевле виллы в том же районе?

Медианная вилла в Ungasan стоит Rp 5,18 млрд (≈ $ 293 000). Апартаменты обходятся почти вдвое дешевле.

За меньший бюджет покупатель получает вход в район с пляжами Melasti и Pandawa. Своего участка и сада при этом нет.

Виллы района разобраны отдельно в исследовании вилл в Ungasan, жизнь района — в обзоре Ungasan.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Ungasan, type = Villa и Apartment

Дмитрий Рогов

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

Как Ungasan выглядит рядом с другими районами?

Медиана апартаментов по всему каталогу — Rp 2,66 млрд (≈ $ 150 000) по 282 предложениям. Ungasan немного дороже среднего.

Соседний Uluwatu почти на том же уровне, Nusa Dua — чуть дешевле. Сравнение по острову — в статье о покупке квартиры на Бали.

Апартаменты: медианы по районам

РАЙОН	ПРЕДЛОЖЕНИЙ	МЕДИАНА
Ungasan	31	Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000)
Uluwatu	83	Rp 2,76 млрд (≈ $ 156 000)
Nusa Dua	55	Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000)
Ubud	29	Rp 2,43 млрд (≈ $ 138 000)
Canggu	19	Rp 2,74 млрд (≈ $ 155 000)
Весь каталог	282	Rp 2,66 млрд (≈ $ 150 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Apartment; медианы при n ≥ 10

04 / 06

Что даёт общий бассейн и кто управляет сдачей?

Общий бассейн указан у 17 предложений, их медиана — Rp 2,53 млрд (≈ $ 143 000). Частный бассейн есть у двух, у 12 поле не заполнено.

В комплексе с общим бассейном за территорией следит управляющая компания. Владельцу не нужно нанимать своего садовника и чистильщика бассейна.

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%.

Цифры соседнего района — в исследовании Uluwatu в цифрах.

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

05 / 06

На какой стадии и на какой срок продают квартиры?

16 предложений из 31 продаются на старте, до начала стройки. Три квартиры готовы, их цены — Rp 1,42–3,19 млрд (≈ $ 80 000–180 000).

Срок владения у 14 предложений не указан, у девяти — 30 лет. Три квартиры продают на 80 лет с продлениями, две — на 40 лет.

Похожие условия у апартаментов соседнего района — в исследовании апартаментов в Nusa Dua.

Апартаменты в Ungasan по сроку владения

СРОК	ПРЕДЛОЖЕНИЙ	МЕДИАНА ИЛИ ДИАПАЗОН
30 лет	9	Rp 1,42–5,65 млрд (≈ $ 80 000–319 000)
31 год	2	Rp 3,63–3,89 млрд (≈ $ 205 000–220 000)
40 лет	2	Rp 2,55–5,29 млрд (≈ $ 144 000–299 000)
80 лет с продлениями	3	Rp 2,12–3,19 млрд (≈ $ 120 000–180 000)
не указан	14	медиана Rp 3,32 млрд (≈ $ 188 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля stage и lease_years

Как иностранцу купить апартаменты в Ungasan?

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 Апартаменты — самый доступный вход на юг Bukit, почти вдвое дешевле виллы.

02 Ungasan по цене квартир близок к Uluwatu и чуть дороже Nusa Dua.

03 Половина предложений продаётся до начала стройки.

04 Срок владения стоит уточнять: у 14 квартир он не указан.

Частые вопросы

Сколько стоит квартира с одной спальней в Ungasan?

Медиана по 22 предложениям — Rp 2,70 млрд (≈ $ 153 000).

Есть ли готовые квартиры?

Да, три: Rp 1,42–3,19 млрд (≈ $ 80 000–180 000).

Бывают ли квартиры дешевле Rp 1,59 млрд (≈ $ 90 000)?

Есть единичные юниты, их условия мы проверяем отдельно.

Можно ли купить квартиру надолго?

Три предложения продаются на 80 лет с продлениями.

Кто следит за общим бассейном?

Управляющая компания комплекса, расходы входят в сервисный сбор.

Что ближе к океану — квартира или вилла?

Зависит от проекта; расстояние до пляжа смотрите в карточке объекта.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Ungasan, type = Apartment; сравнение — апартаменты других районов и виллы Ungasan; 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 9 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/apartamenty-v-ungasan.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