

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · БАССЕЙН В ЦЕНЕ

Свой бассейн или общий: сколько стоит вилла с бассейном на Бали и где она дешевле

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

Свой бассейн на Бали — почти синоним виллы: он отмечен у 254 вилл из 257. Апартаменты продают с общим бассейном. Медианная вилла со своим бассейном стоит Rp 5,08 млрд (≈ $ 287 000).

КОРОТКО

Медианная вилла со своим бассейном стоит Rp 5,08 млрд (≈ $ 287 000). Так выходит по 254 планировкам в базе Rise Real Bali на 16 октября 2026 года. С одной спальнёй — Rp 2,97 млрд, с двумя — Rp 4,90 млрд, с тремя — Rp 7,06 млрд. Дешевле всего такая вилла в Ubud: Rp 4,25 млрд.

Rp 5,08 млрд
медианная вилла со своим бассейном

Rp 2,97 млрд
с одной спальнёй

27
вилл с бассейном до $ 150 000

91%
апартаментов с общим бассейном

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 У каких новостроек на Бали есть бассейн?
02 Сколько стоит вилла со своим бассейном на Бали?
03 Где на Бали дешевле вилла с бассейном?
04 Можно ли купить виллу с бассейном до $ 150 000?
05 Апартаменты с общим бассейном: сколько стоят?
06 Что даёт свой бассейн для аренды?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

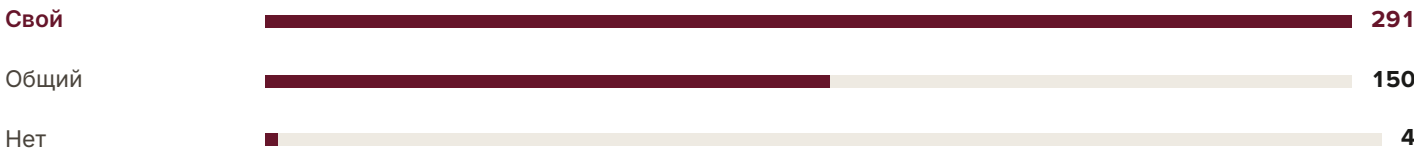
У каких новостроек на Бали есть бассейн?

Бассейн указан у 445 планировок из 1 111. Свой — у 291, общий — у 150, без бассейна — у 4.

Свой бассейн почти всегда значит виллу: 254 виллы из 257, где поле заполнено.

У апартаментов бассейн общий: 107 из 118. У студий тоже — 27 из 30.

Планировки по бассейну, число планировок



У 666 планировок поле пустое.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; бассейн указан у 445 планировок

02 / 06

Сколько стоит вилла со своим бассейном на Бали?

Медиана — Rp 5,08 млрд (≈ $ 287 000), средняя половина — Rp 3,81 млрд – Rp 7,12 млрд. Медианная площадь — 128 м².

С одной спальнёй такая вилла стоит Rp 2,97 млрд (≈ $ 167 924). С двумя — Rp 4,90 млрд (≈ $ 277 000), с тремя — Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000).

Сколько стоит вилла в целом — в статье «Сколько стоит вилла на Бали».

Виллы со своим бассейном по числу спален, медианы

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	СРЕДНЯЯ ПОЛОВИНА ЦЕН	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
1	52	Rp 2,97 млрд (≈ $ 167 924)	Rp 2,29 млрд – Rp 3,89 млрд	70 м²	Rp 46,0 млн (≈ $ 2 600)
2	118	Rp 4,90 млрд (≈ $ 277 000)	Rp 3,97 млрд – Rp 6,11 млрд	119 м²	Rp 41,3 млн (≈ $ 2 335)
3	61	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)	Rp 5,79 млрд – Rp 9,47 млрд	178 м²	Rp 43,3 млн (≈ $ 2 447)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

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

Где на Бали дешевле вилла с бассейном?

Дешевле всего — в Ubud: медиана Rp 4,25 млрд (≈ $ 240 000). Дальше идут Ungasan и Uluwatu.

Дороже всего — в Pererenan, Rp 6,85 млрд (≈ $ 387 000). Разница с Ubud — 61%.

Подробно по районам — в исследованиях Ubud, Uluwatu и Pererenan.

Виллы со своим бассейном по районам, медианы

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Ubud	33	Rp 4,25 млрд (≈ $ 240 000)	101 м²	Rp 42,4 млн (≈ $ 2 394)
Ungasan	28	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	152 м²	Rp 38,1 млн (≈ $ 2 151)
Uluwatu	67	Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000)	130 м²	Rp 44,6 млн (≈ $ 2 520)
Canggu	23	Rp 5,58 млрд (≈ $ 315 000)	142 м²	Rp 39,4 млн (≈ $ 2 224)
Nusa Dua	10	Rp 5,71 млрд (≈ $ 322 500)	108 м²	Rp 51,7 млн (≈ $ 2 921)
Pererenan	19	Rp 6,85 млрд (≈ $ 387 000)	115 м²	Rp 56,0 млн (≈ $ 3 162)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin; районы с 10+ виллами со своим бассейном

04 / 06

Можно ли купить виллу с бассейном до $ 150 000?

Можно: таких вилл в базе 27. Чаще всего — с одной спальнёй: 19.

До $ 200 000 выбор шире — 59 планировок. Это 23% всех вилл со своим бассейном.

Весь бюджетный сегмент — в исследовании «Что купить на Бали до $ 150 000».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

05 / 06

Апартаменты с общим бассейном: сколько стоят?

Апартаменты с одной спальнёй и общим бассейном стоят Rp 2,21 млрд (≈ $ 125 000) по медиане. Площадь — 40 м².

Свой бассейн у апартаментов редкость: 11 планировок, медиана — Rp 4,34 млрд (≈ $ 245 000). Они собраны в 7 проектах.

Сравнение вилл и апартаментов — в исследовании «Апартаменты или вилла в цифрах».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

06 / 06

Что даёт свой бассейн для аренды?

Застройщики заявляют вилле со своим бассейном 13,6% годовых по 45 планировкам. Жилью с общим бассейном — 15% по 21 планировке.

Это цифры застройщиков, а не наш расчёт. Свой бассейн — это ещё и расходы на чистку, химию и электричество.

Сколько стоит содержание — в статьях «Вилла с бассейном на Бали» и «Содержание виллы».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; доходность указана у 45 планировок со своим бассейном и 21 планировки с общим

Что это значит для покупателя

01 Свой бассейн есть почти у всех вилл, где поле заполнено: 254 из 257.

02 Медианная вилла со своим бассейном — Rp 5,08 млрд (≈ $ 287 000).

03 Дешевле всего такая вилла в Ubud, дороже всего — в Pererenan.

04 До $ 150 000 есть 27 планировок со своим бассейном, чаще всего с одной спальнёй.

05 У апартаментов бассейн общий в 91% случаев.

Частые вопросы

Сколько стоит вилла с бассейном на Бали?

Медиана — Rp 5,08 млрд (≈ $ 287 000) по 254 планировкам со своим бассейном.

Сколько стоит вилла с бассейном и одной спальнёй?

Медиана — Rp 2,97 млрд (≈ $ 167 924) за 70 м².

Где на Бали дешевле вилла с бассейном?

В Ubud: медиана Rp 4,25 млрд (≈ $ 240 000). Дороже всего — в Pererenan.

Можно ли купить виллу с бассейном до $ 150 000?

Да, в базе 27 планировок. Чаще всего — с одной спальнёй.

Есть ли у апартаментов на Бали свой бассейн?

Редко: 11 планировок. В 91% апартаментов бассейн общий.

Какую доходность заявляют для виллы с бассейном?

Медиана — 13,6% годовых. Это цифра застройщика, а не наш расчёт.

Во что обходится свой бассейн?

Чистка, химия и электричество для насоса. Подробная смета — в статье «Вилла с бассейном на Бали».

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 16 октября 2026 года. Выборка — 445 планировок с ценой и указанным бассейном в 172 проектах из 1 111 планировок базы. В выборку входят и проданные (48), и заблокированные (17), и без статуса (60); в продаже — 320. Так же считали в хабе «Цены новостроек». Цены — минимальные по прайсу каждой планировки, «от», в долларах США; в рупиях по курсу 17 700 Rp за $ 1. Цена за м² — по 426 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Своим бассейном отмечены 254 планировки вилл. Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin. Заявленная доходность — цифра застройщика, а не наш расчёт. Названия проектов не публикуем, в таблице данных они заменены номерами. Показатели, посчитанные меньше чем по 10 планировкам, не

публикуем. Это рыночная статистика, а не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей: /assets/reports/bassein-v-cene-novostroek.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за $ 1

— Статья «Вилла с бассейном на Бали: цена и содержание» Rise Real Bali

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