



ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · CANGGU

Canggu в цифрах: сколько стоит недвижимость, на какой срок и на какой стадии её продают

13 октября 2026 · ≈ 7 мин · Исследования

Медианная цена метра в новостройках Canggu — Rp 53,1 млн ($\approx$ \$ 3 000). Метр в студии стоит Rp 69,6 млн ($\approx$ \$ 3 930), а в вилле — Rp 39,8 млн ($\approx$ \$ 2 247). Считаем цены, сроки и стадии по 131 планировке из 60 проектов.

КОРОТКО

Медианная цена метра в новостройках Canggu — Rp 53,1 млн ($\approx$ \$ 3 000): так по 127 планировкам в 60 проектах базы Rise Real Bali на 13 октября 2026 года. Метр в студии дороже, чем в вилле, в 1,7 раза. Медианный срок лизхолда — 29 лет. Не дороже \$ 150 000 стоят 22% планировок.

Rp 53,1 млн

медианная цена м² в новостройках Canggu

в 1,7 раза

метр в студии дороже, чем в вилле

53%

планировок в сданных проектах

29 лет

медианный срок лизхолда

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01	Сколько стоит квадратный метр в Canggu?	06	Какую доходность заявляют застройщики в Canggu?
02	Что в Canggu дороже за метр: вилла или апартаменты?	07	Что это значит для покупателя
03	Сколько стоит войти в Canggu?	08	Частые вопросы
04	На какой стадии продают недвижимость в Canggu?	09	Метод и источники
05	На какой срок продают лизхолд в Canggu?		

01 / 06

Сколько стоит квадратный метр в Canggu?

Медиана по Canggu — Rp 53,1 млн (≈ \$ 3 000) за квадратный метр. Половина планировок стоит от Rp 39,4 млн (≈ \$ 2 224) до Rp 65,0 млн (≈ \$ 3 673).

Это почти как по острову: в хабе «Цены новостроек Бали» медиана на 9 октября — Rp 53,3 млн (≈ \$ 3 009). Цены везде — минимальные по прайсу каждой планировки, «от».

Rp 53,1 млн медиана за м² ≈ \$ 3 000	Rp 39,4 млн – Rp 65,0 млн средняя половина рынка ≈ \$ 2 224 – \$ 3 673	131 планировок с ценой	60 проектов в выборке
---	---	----------------------------------	---------------------------------

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; цена м² — по 127 планировкам с ценой и площадью

02 / 06

Что в Canggu дороже за метр: вилла или апартаменты?

Метр в студии стоит Rp 69,6 млн (≈ \$ 3 930), в апартаментах — Rp 56,5 млн (≈ \$ 3 191), в вилле — Rp 39,8 млн (≈ \$ 2 247). Студия дороже виллы на 75%.

Причина в площади. Медианная студия занимает 39 м², апартаменты — 48 м², вилла — 175 м². Зато вилла стоит в 2,1 раза дороже апартаментов по цене планировки: Rp 6,20 млрд против Rp 2,92 млрд.

Медианная цена м² по типу жилья, Rp млн



Цены и цена м² в новостройках Canggu по типам жилья, медиана и средняя половина рынка

ТИП	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	СРЕДНЯЯ ПОЛОВИНА ЦЕН	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла	59	Rp 6,20 млрд (≈ \$ 350 000)	Rp 4,41 млрд – Rp 10,97 млрд	Rp 39,8 млн (≈ \$ 2 247)
Апартаменты	27	Rp 2,92 млрд (≈ \$ 165 000)	Rp 2,39 млрд – Rp 4,16 млрд	Rp 56,5 млн (≈ \$ 3 191)
Студия	24	Rp 2,79 млрд (≈ \$ 157 500)	Rp 2,32 млрд – Rp 3,18 млрд	Rp 69,6 млн (≈ \$ 3 930)
Таунхаус	13	Rp 5,93 млрд (≈ \$ 335 000)	Rp 3,70 млрд – Rp 7,04 млрд	Rp 49,5 млн (≈ \$ 2 795)

Сравнивать виллу и студию по цене метра нельзя. Метр в студии выше на 75%, но медианная вилла дороже студии в 2,2 раза.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; типы — с 10+ планировками; остальные (8 планировок) — данных мало

«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.

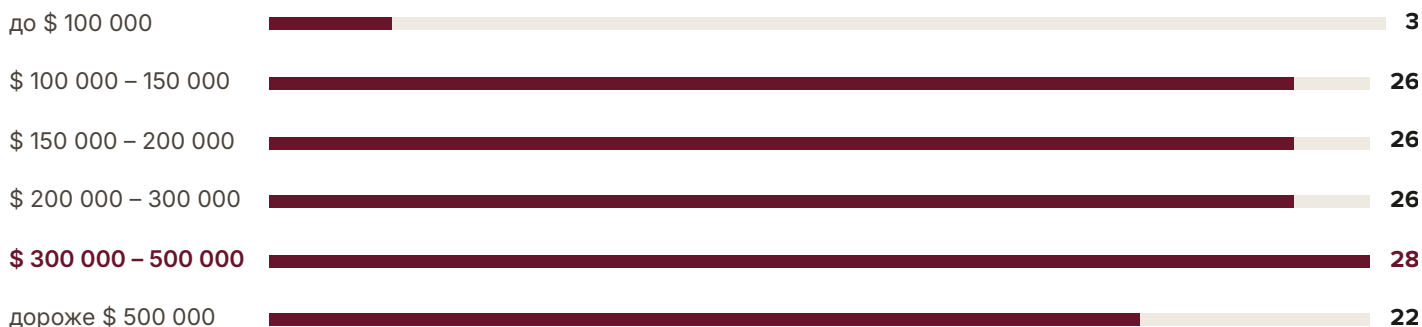
03 / 06

Сколько стоит войти в Canggu?

Не дороже \$ 150 000 стоят 29 планировок из 131: это 22%. Студии и апартаменты среди них — 22. Медианная планировка стоит Rp 4,41 млрд (≈ \$ 249 000), средняя половина — от Rp 2,83 млрд до Rp 6,88 млрд.

Что можно купить на эту сумму, мы разбираем отдельно: что купить на 150 тысяч долларов.

Планировки Canggu по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний. Дороже \$ 500 000 — 22 планировки, из них вилл 20.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026

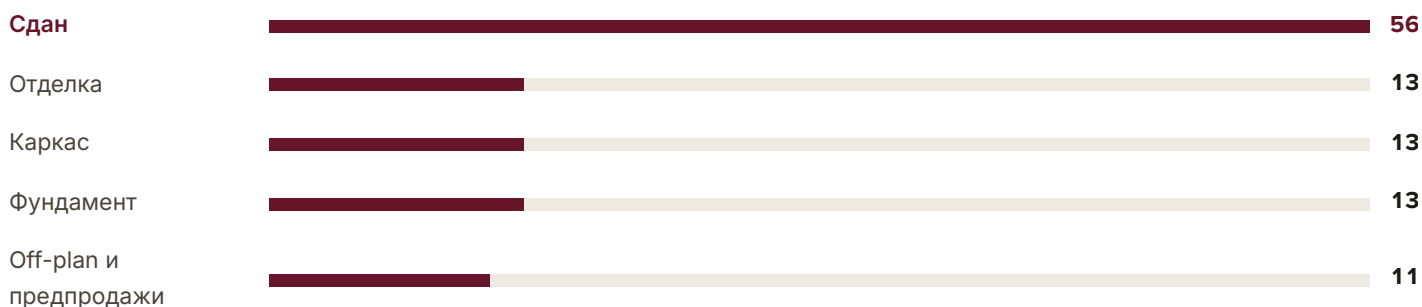
04 / 06

На какой стадии продают недвижимость в Canggu?

Стадия указана у 106 планировок. В сданных проектах — 56, это 53%. Остальные 50 ещё строятся или только выходят в продажу.

Покупатель выбирает между готовым объектом и стройкой. Что это меняет в цене и риске, разбирает материал готовая вилла или стройка.

Стадия проекта, число планировок



Стадия не указана у 25 планировок.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; стадия указана у 106 планировок

05 / 06

На какой срок продают лизхолд в Canggu?

Срок указан у 97 планировок. Медиана — 29 лет, средняя половина — от 26 до 30 лет. Срок 30 лет и меньше — у 81 из 97 (84%), 25 лет и меньше — у 16.

Срок 50 лет и больше указан только у 1 планировки. Сравнивать объекты нужно по цене года владения, а не по цене на табличке: лизхолд на Бали в цифрах.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; срок указан у 97 планировок

06 / 06

Какую доходность заявляют застройщики в Canggu?

Заявленную доходность указали у 10 планировок. Медиана — 13,3%, средняя половина — от 10,3% до 14%. Выборка небольшая, поэтому как ориентир по району она не служит.

Это цифра из материалов застройщиков, а не наш расчёт. До или после расходов она посчитана, видно не везде. Как её читать — в разборе заявленной доходности новостроек. Свой расчёт по районам — в материале доходность вилл по районам.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; доходность указана у 10 планировок

Что это значит для покупателя

- 01 Метр в Canggu — Rp 53,1 млн по медиане, почти как в среднем по острову.
- 02 Студию и виллу сравнивайте по цене входа и доходу, а не по метру: разница в метре — 75%.
- 03 Больше половины планировок (53%) — в сданных проектах, остальные ещё строятся.
- 04 22% планировок стоят не больше \$ 150 000: 22 из 29 — студии и апартаменты.
- 05 Срок лизхолда — 29 лет по медиане: считайте цену года, а не цену на табличке.

Частые вопросы

Сколько стоит квадратный метр в Canggu?

Медиана — Rp 53,1 млн ($\approx$ \$ 3 000) за м², по 127 планировкам в базе Rise Real Bali на 13 октября 2026 года. Половина планировок стоит от Rp 39,4 млн до Rp 65,0 млн.

Сколько стоит вилла в Canggu?

Медианная цена виллы по прайсу — Rp 6,20 млрд ($\approx$ \$ 350 000), средняя половина — от Rp 4,41 млрд до Rp 10,97 млрд. Метр в вилле — Rp 39,8 млн ($\approx$ \$ 2 247). Вилл в базе — 59 планировок.

Сколько стоят апартаменты и студии в Canggu?

Медианные апартаменты — Rp 2,92 млрд ($\approx$ \$ 165 000), студия — Rp 2,79 млрд ($\approx$ \$ 157 500). Метр в них дороже, чем в вилле: Rp 56,5 млн и Rp 69,6 млн против Rp 39,8 млн.

Что можно купить в Canggu до 150 тысяч долларов?

В базе 29 планировок не дороже \$ 150 000, это 22% от 131. Студии и апартаменты среди них — 22.

Какой срок лизхолда продают в Canggu?

Медиана — 29 лет по 97 планировкам. Срок 30 лет и меньше указан у 84% планировок.

В каких проектах Canggu больше предложений: готовых или строящихся?

По 106 планировкам с указанной стадией 56 (53%) находятся в сданных проектах. Остальные — на стадиях от фундамента до отделки и off-plan.

Какую доходность заявляют застройщики в Canggu?

Медиана — 13,3% по 10 планировкам, где доходность указана. Выборка небольшая; это слова застройщиков, а не наш расчёт.

Откуда эти цифры?

Из базы проектов Rise Real Bali: прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 13 октября 2026 года. Таблица с данными доступна в CSV в разделе «Как считали».

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 13 октября 2026 года. Группа — Canggu. Выборка — все планировки с ценой в этих районах: 131 планировка в 60 проектах. В неё входят и проданные (20), и заблокированные (6), и без статуса (16), в продаже — 89: 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 127 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле \$ 500 и дороже \$ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Стадия указана у 106 планировок, срок лизхолда — у 97. Заявленная доходность указана у 10 планировок. Названия проектов не

публикуем. Показатели, посчитанные меньше чем по 10 планировкам, не публикуем. Это рыночная статистика, а не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей:
</assets/reports/canggu-v-cifrah.csv>

- База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026
- Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за \$ 1
- Исследование «Цены на новостройки Бали» Rise Real Bali, срез 09.10.2026

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



