

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ЦЕНА ГОДА ВЛАДЕНИЯ

Сколько стоит год владения недвижимостью на Бали: рейтинг районов по 750 планировкам

22 октября 2026 · ≈ 5 мин · **Исследования**

Лизхолд на 25 и на 30 лет нельзя сравнивать по цене на табличке. Мы разделили цену на срок и получили цену одного года владения. По медиане год на Бали стоит Rp 125 млн (≈ $ 7 042).

КОРОТКО

Год владения недвижимостью на Бали стоит Rp 125 млн (≈ $ 7 042) по медиане: это цена объекта, делённая на срок лизхолда. Дешевле всего год в Kerobokan — Rp 69 млн, дороже всего в Pererenan — Rp 221 млн. Короткий лизхолд не всегда дешевле за год. Расчёт — по 750 планировкам базы Rise Real Bali, срез 22.10.2026.

Rp 125 млн	Kerobokan	Pererenan	750
медиана цены года	самый дешёвый год	самый дорогой год	планировок со сроком

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Как посчитать цену года владения?
02 В каком районе Бали год владения дешевле?
03 Какой формат даёт самый дешёвый год?
04 Короткий лизхолд дешевле?
05 Что это значит для покупателя
06 Частые вопросы
07 Метод и источники

01 / 04

Как посчитать цену года владения?

Берём цену планировки и делим на срок лизхолда в годах. Получаем, сколько стоит один год права пользоваться объектом.

Вилла за Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000) на 30 лет — это Rp 177 млн (≈ $ 10 000) в год. При сроке 25 лет — уже Rp 212 млн (≈ $ 12 000).

Как устроен лизхолд и продление — в разборе «Лизхолд в цифрах».

Источник: Методика Rise Real Bali

02 / 04

В каком районе Бали год владения дешевле?

Самый доступный год — в Kerobokan: Rp 69 млн (≈ $ 3 924). Дальше Uluwatu и Nusa Dua.

Дороже всего год в Pererenan — Rp 221 млн (≈ $ 12 469). Здесь дорогие виллы, а срок обычный.

Цены районов подробно — в исследованиях Canggu, Uluwatu и Pererenan и Seseh.

Цена года владения по районам, медианы

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	ЦЕНА ГОДА	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА СРОКА
Kerobokan	24	Rp 69 млн (≈ $ 3 924)	Rp 2,20 млрд (≈ $ 124 500)	25 лет
Uluwatu	173	Rp 99 млн (≈ $ 5 600)	Rp 3,46 млрд (≈ $ 195 585)	30 лет
Nusa Dua	97	Rp 105 млн (≈ $ 5 940)	Rp 2,99 млрд (≈ $ 168 982)	30 лет
Ungasan	70	Rp 110 млн (≈ $ 6 229)	Rp 4,51 млрд (≈ $ 254 850)	30 лет
Sanur	18	Rp 121 млн (≈ $ 6 841)	Rp 3,67 млрд (≈ $ 207 500)	30 лет
Pandawa	18	Rp 126 млн (≈ $ 7 125)	Rp 3,78 млрд (≈ $ 213 750)	30 лет
Nuanu	25	Rp 136 млн (≈ $ 7 706)	Rp 4,92 млрд (≈ $ 278 000)	28 лет
Ubud	86	Rp 139 млн (≈ $ 7 880)	Rp 4,16 млрд (≈ $ 235 000)	30 лет
Canggu	97	Rp 142 млн (≈ $ 8 000)	Rp 4,07 млрд (≈ $ 230 000)	29 лет
Seseh	25	Rp 148 млн (≈ $ 8 333)	Rp 4,13 млрд (≈ $ 233 333)	30 лет
Umalas	20	Rp 213 млн (≈ $ 12 062)	Rp 6,21 млрд (≈ $ 351 000)	29,5 лет
Pererenan	29	Rp 221 млн (≈ $ 12 469)	Rp 6,85 млрд (≈ $ 387 000)	30 лет

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; районы с 15+ планировками со сроком; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin



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.

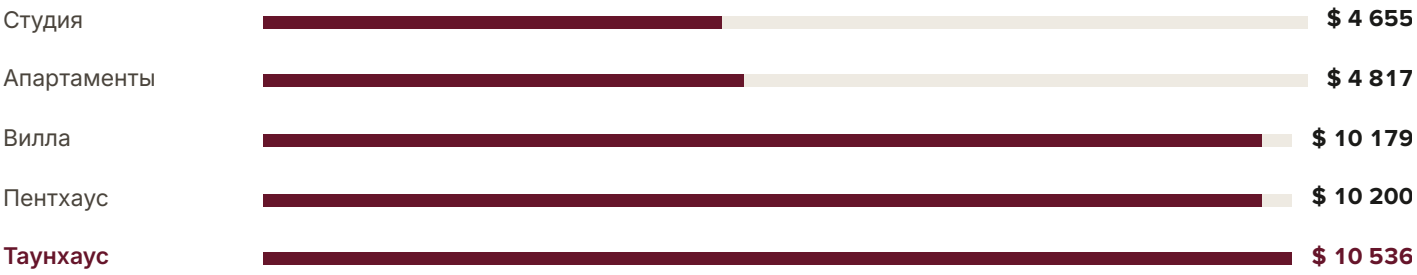
03 / 04

Какой формат даёт самый дешёвый год?

Дешевле всего год у формата «студия» — Rp 82 млн (≈ $ 4 655). Дороже всего — «таунхаус», Rp 186 млн (≈ $ 10 536).

Разница между форматами заметная. Поэтому сравнивайте год владения внутри одного формата.

Цена года владения по формату, медиана, $



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; форматы с 10+ планировками

04 / 04

Короткий лизхолд дешевле?

По цене на табличке — часто да. По цене года — нет. Срок 25 лет и меньше: год стоит Rp 186 млн (≈ $ 10 527) по медиане.

Срок 40 лет и больше: Rp 74 млн (≈ $ 4 180). В выборке 146 планировок со сроком до 25 лет и 64 планировки от 40 лет.

Как продлевают лизхолд — в статье «Продление лизхолда».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026

Что это значит для покупателя

01 Год владения на Бали — Rp 125 млн (≈ $ 7 042) по медиане.

02 Дешевле всего год в Kerobokan, дороже — в Pererenan.

03 Цена на табличке без срока ничего не говорит.

04 Сравнивайте год владения внутри одного формата.

05 Короткий срок не всегда значит дешевле.

Частые вопросы

Что такое цена года владения?

Цена объекта, делённая на срок лизхолда в годах. Так сравнивают объекты с разным сроком.

Сколько стоит год владения на Бали?

Медиана — Rp 125 млн (≈ $ 7 042) по 750 планировкам.

Где на Бали самый дешёвый год владения?

В Kerobokan — Rp 69 млн (≈ $ 3 924).

Где год владения дороже всего?

В Pererenan — Rp 221 млн (≈ $ 12 469).

Выгоднее ли лизхолд на 25 лет?

Не обязательно. При сроке до 25 лет год стоит Rp 186 млн, при сроке от 40 лет — Rp 74 млн.

Учитывается ли продление?

Нет, берём базовый срок из прайса. Гарантированное продление уменьшает цену года.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 22 октября 2026 года. Выборка — 750 планировок с ценой и сроком лизхолда. Цена года — цена, делённая на базовый срок, медиана по планировкам. В выборку входят и проданные (79), и заблокированные (34), и без статуса (103); в продаже — 534. 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 716 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Продления не учитываем. Районы — с 15+ планировками. 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/cena-goda-vladeniya-reyting.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026

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

— Исследование «Лизхолд в цифрах» 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