



ДОХОДНОСТЬ · БЮДЖЕТ

Что купить на Бали на 300 тысяч долларов: виллы, собственность, земля и стройка

25 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Доходность

Rp 5,3 млрд ($\approx \$ 300\,000$) — ровно медиана бальского рынка вилл в лизхолд. Разбираем, что на эти деньги дают в Canggu (Чангу), Pererenan, Uluwatu и Ubud, когда хватает на собственность и сколько сверху уйдёт на сделку.

КОРОТКО

Rp 5,3 млрд ($\approx \$ 300\,000$) — медиана цены виллы в лизхолд на Бали по выборке из 3 018 объявлений. Этого хватает на две спальни в Canggu, Pererenan, Uluwatu или Ubud и на три спальни в Ungasan или Kerobokan. Дом в собственность иностранцу доступен от Rp 5 млрд. Сверху — 2–4% на лизхолд и 8–12% на собственность.

\$ 300 000

медиана виллы в лизхолд,
март 2026

27 лет

медианный срок аренды в
объявлениях

Rp 5 млрд

порог дома в
собственность для
иностранца

2–12%

расходы сделки
сверх цены

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|--|--|
| 01 Бюджет в \$ 300 000 попадает ровно в середину рынка | 03 Собственность на своё имя: порог в Rp 5 млрд отсекает дешёвые дома |
| 02 Лизхолд: две спальни с запасом или три в соседнем районе | 04 Земля и стройка: вне центра бюджет делится пополам |
| | 05 Расходы сделки: от 2% до 12% сверху |

01 / 06

Бюджет в \$ 300 000 попадает ровно в середину рынка

В марте 2026 года Propertia разобрала 16 316 объявлений о продаже на Бали. Медиана виллы в лизхолд со сроком от 25 лет — \$ 300 000, в собственности — \$ 430 000.

Лизхолд — долгосрочная аренда земли с домом. Медианный остаток срока в объявлениях — 27 лет, договоры короче 15 лет редки.

Бюджет Rp 5,3 млрд — не вход и не премиум. Это типичная вилла, и выбор среди таких самый широкий.

Rp 5,3 млрд (≈ \$ 300 000)	Rp 7,7 млрд (≈ \$ 430 000)	27 лет	86% лизхолда
Медиана, лизхолд от 25 лет	Медиана, собственность	Медианный срок аренды	Договоры на 21–40 лет
4% лизхолда			
Договоры до 15 лет			

Источник: Propertia, анализ 16 316 объявлений, данные марта 2026, публикация 08.04.2026

02 / 06

Лизхолд: две спальни с запасом или три в соседнем районе

В Canggu, Pererenan, Uluwatu и Ubud медиана двух спален — \$ 234 000–270 000. Запас в \$ 30 000–66 000 уйдёт на сделку и мебель.

С тремя спальнями сложнее: в тех же районах медиана — \$ 367 000–400 000. В бюджет с торгом попадают Ungasan и Kerobokan, около \$ 335 000.

Медиана — середина предложения. Вилла дешевле медианы часто просто короче по сроку договора.

Медианные цены вилл в лизхолд

РАЙОН	2 СПАЛЬНИ	3 СПАЛЬНИ
Canggu	Rp 4,45 млрд (≈ \$ 250 000)	Rp 6,78 млрд (≈ \$ 381 000)
Pererenan	Rp 4,17 млрд (≈ \$ 234 000)	Rp 6,92 млрд (≈ \$ 389 000)
Uluwatu	Rp 4,77 млрд (≈ \$ 268 000)	Rp 6,53 млрд (≈ \$ 367 000)
Ubud	Rp 4,81 млрд (≈ \$ 270 000)	Rp 7,12 млрд (≈ \$ 400 000)
Ungasan	Rp 3,72 млрд (≈ \$ 209 000)	Rp 5,98 млрд (≈ \$ 336 000)
Kerobokan	Rp 3,7 млрд (≈ \$ 208 000)	Rp 5,96 млрд (≈ \$ 335 000)



Берег Canggu. Медиана виллы с двумя спальнями в лизхолд здесь оставляет запас на сделку и мебель.

Источник: Propertia, медианы по районам, лизхолд от 25 лет , данные марта 2026

03 / 06

Собственность на своё имя: порог в Rp 5 млрд отсекает дешёвые дома

Иностранец с разрешением на проживание может купить дом на праве Hak Pakai — суммарно до 80 лет . Но не любой: на Бали минимальная цена такого дома — Rp 5 млрд (≈ \$ 281 000). Для квартиры в многоквартирном доме порог ниже — Rp 2 млрд (≈ \$ 112 000).

Отсюда неочевидный вывод. Виллы с двумя спальнями в собственности в Jimbaran и Nusa Dua (Нуса-Дуа) стоят около \$ 200 000–216 000. Иностранцу на своё имя их не оформить: цена ниже порога.

С бюджетом \$ 300 000 подходят дома ценой Rp 5–5,3 млрд. Медиана двух спален в Canggu — как раз \$ 300 000. Чем Hak Pakai отличается от аренды — в разборе Hak Pakai и лизхолда.

Виллы с двумя спальнями в собственности и порог для иностранца

РАЙОН	МЕДИАНА	ПОРОГ RP 5 МЛРД
Canggu	Rp 5,34 млрд (≈ \$ 300 000)	пройден
Uluwatu	Rp 4,59 млрд (≈ \$ 258 000)	ниже порога
Ungasan	Rp 4,22 млрд (≈ \$ 237 000)	ниже порога
Jimbaran	Rp 3,84 млрд (≈ \$ 216 000)	ниже порога
Nusa Dua	Rp 3,52 млрд (≈ \$ 198 000)	ниже порога

Источник: Kepmen ATR/BPN № 1241/SK-НК.02/IX/2022, пересказ Hukumonline, 2026; Propertia, медианы собственности, март 2026



Посчитаем доход по конкретному объекту

Напишите, какой объект смотрите, — пришлём расчёт после расходов и налогов.

Написать в Telegram

Написать в МАХ

04 / 06

Земля и стройка: вне центра бюджет делится пополам

Третий путь — купить землю и построить виллу. Земля на Бали продаётся за are, это 100 м². Стройка виллы инвестиционного уровня стоит \$ 1 000–1 800 за м² без земли.

Наш расчёт. В Tabanan и Seseh are в собственность стоит до Rp 400 млн. Два are (≈ \$ 45 000) и дом 150 м² по \$ 1 300 (≈ \$ 195 000) дают около \$ 240 000. В Pererenan или Ubud земля вдвое дороже, выходит около \$ 285 000.

В центре Canggu are стоит Rp 1,2–2,5 млрд, на землю и стройку бюджета уже не хватает. Землю иностранец получает на праве застройки (HGB) через компанию PT PMA. Подробнее о смете — в материале сколько стоит построить дом.

Цена земли в собственность за are (100 м²)

РАЙОН	ЗА ARE	ЗА М²
Canggu, центр	Rp 1,2–2,5 млрд	\$ 530–1 560
Uluwatu	Rp 0,5–1,5 млрд	\$ 310–940
Pererenan	Rp 0,6–1,2 млрд	\$ 370–740
Ubud	Rp 0,4–1,2 млрд	\$ 250–750
Tabanan, Seseh	до Rp 0,4 млрд	до \$ 250

Источник: Balitecture, сводка по данным Magnum Estate, Own Property Abroad и Bali Villa Realty, пересчёт по курсу июля 2026; Magnum Estate, 03.06.2026

05 / 06

Расходы сделки: от 2% до 12% сверху

Лизхолд обходится дешевле всего. Налога на приобретение нет: аренда — договор, а не зарегистрированное право. Остаются нотариус (1–2,5%) и юрист — итого 2–4%.

При покупке в собственность покупатель платит налог на приобретение до 5% и услуги нотариуса-PPAT. Итого 8–12%. На новый дом от застройщика ещё НДС: 12% с базы 11/12, то есть 11% от цены. Часто он уже включён — уточните в договоре.

На \$ 300 000 разница между путями — \$ 12 000–30 000. Разбор ставок — в материале о налогах на недвижимость.

Расходы сверх цены при бюджете \$ 300 000

ПУТЬ	ДОЛЯ	СУММА
Лизхолд	2–4%	Rp 107–214 млн (≈ \$ 6 000–12 000)
Нак Pakai	8–12%	Rp 427–641 млн (≈ \$ 24 000–36 000)
Через PT PMA	10–15% и выше	плюс капитал компании от Rp 2,5 млрд

Источник: Bali Property Rules, 08.02.2026, ред. март 2026; UU № 1/2022 (налог на приобретение до 5%); PMK № 131/2024 (НДС); Perka BKPM № 5/2025 (капитал PT PMA)

06 / 06

Что вилла может заработать: сравните с ценой года аренды

Выручка в таблице — у среднего объявления района по AirROI, до комиссий. Владельцу из неё остаётся 30–50%.

Вторая цифра — цена года аренды. Вилла за \$ 250 000 на 27 лет стоит около \$ 9 300 в год срока. Чистый доход ниже этой суммы не возвращает даже деньги за срок.

В Ubud выручка вдвое ниже, чем в Canggu, при той же цене. Цифры по районам — в разборе доходности и вилл по районам.

Выручка среднего объявления и цена года аренды

РАЙОН	ВЫРУЧКА В ГОД	К ЦЕНЕ 2 СПАЛЕН	ГОД СРОКА
Canggu	Rp 378 млн (≈ \$ 21 244)	8,5%	≈ \$ 9 300
Pererenan	Rp 388 млн (≈ \$ 21 778)	9,3%	≈ \$ 8 700
Uluwatu	Rp 471 млн (≈ \$ 26 474)	9,9%	≈ \$ 9 900
Ubud	Rp 207 млн (≈ \$ 11 613)	4,3%	≈ \$ 10 000

Источник: AirROI, субрынки Bali (Uluwatu — субрынок Pecatu), 08.2025–07.2026; Propertia, медианы март 2026; расчёт Rise Real Bali

Что это значит для покупателя

- 01 С бюджетом \$ 300 000 ищите две спальни в лизхолд с запасом на сделку и мебель.
- 02 Хотите собственность на своё имя — проверьте порог: дом от Rp 5 млрд, квартира от Rp 2 млрд.
- 03 Считайте цену года аренды и сравнивайте её с чистым доходом, а не с валовой выручкой.
- 04 Закладывайте сверху 2–4% на лизхолд и 8–12% на собственность.

Следующий шаг: Снимать или покупать на Бали

Частые вопросы

Что можно купить на Бали за 300 тысяч долларов?

Виллу с двумя спальнями в лизхолд почти в любом районе: медианы в Canggu, Pererenan, Uluwatu и Ubud — \$ 234 000–270 000. Три спальни в этот бюджет укладываются в Ungasan и Kerobokan, около \$ 335 000 с торгом. Ещё вариант — земля вне центра и стройка дома.

Может ли иностранец купить дом на Бали в собственность за 300 тысяч долларов?

Да, на праве Hak Pakai при наличии разрешения на проживание. Минимальная цена дома для иностранца на Бали — Rp 5 млрд ($\approx$ \$ 281 000), бюджет \$ 300 000 порог проходит. Дома дешевле порога иностранец на своё имя оформить не может.

Сколько стоят расходы при покупке виллы на Бали?

При лизхолде — 2–4% сверх цены: нотариус и юрист, налога на приобретение нет. При собственности — 8–12%: налог на приобретение до 5%, нотариус-PPAT и оформление права. На новый дом от застройщика добавляется НДС 11% от цены, если он не включён в неё.

Сколько приносит вилла за 300 тысяч долларов?

Среднее объявление в Canggu по AirROI приносит Rp 378 млн ($\approx$ \$ 21 244) валовой выручки в год, в Uluwatu — Rp 471 млн ($\approx$ \$ 26 474). После комиссий площадок, управления и содержания владельцу остаётся 30–50% этой суммы, до его налога.

Что выгоднее за 300 тысяч: купить виллу или построить?

Вне центра — строить: в Tabanan два are земли и дом 150 м² обходятся примерно в \$ 240 000. В центре Canggu are стоит Rp 1,2–2,5 млрд, и готовая вилла выходит дешевле. Стройка добавляет год и больше ожидания без дохода.

Метод и источники

Цены — выборка Propertea из 16 316 объявлений о продаже, данные марта 2026: медианы вилл в лизхолд со сроком от 25 лет и в собственности по районам. Это цены предложения, а не сделок. Uluwatu у Propertea — отдельный район от Pecatu и Ungasan. Цены земли — сводка Balitecture по трём открытым отчётам, пересчёт по курсу июля 2026; это диапазоны запрашиваемых цен в собственность. Цены аренды земли на 25–30 лет в открытых отчётах сводно не публикуются, в материал не брали. Стоимость стройки — Magnum Estate и Bali Villa Realty. Порог цены для иностранца — Kepmen ATR/BPN № 1241/2022. Расходы сделки — практический диапазон Bali Property Rules, не тариф. Выручка — AirROI, среднее по всем объявлениям района, а не только по виллам с двумя спальнями, поэтому соотношение выручки к цене — грубая прикидка. Надёжных сводных цен на апартаменты не нашли: данные агрегаторов противоречат друг другу, в материал не взяли. Льготу по НДС для новых домов к иностранным покупателям не сверяли и не упоминаем. Пересчёт — по курсу JISDOR на 23.09.2026, Rp 17 803 за \$ 1.

— Propertea — анализ 16 316 объявлений о продаже на Бали, медианы по районам, данные марта 2026, публикация 08.04.2026

— Kepmen ATR/BPN № 1241/SK-HK.02/IX/2022 о жилье для иностранцев — минимальные цены по провинциям

- AirROI — отчёты по субрынкам Canggu, Pererenan, Pecatu, Ubud, период 08.2025–07.2026
- Bali Property Rules — расходы покупателя по формам владения, 08.02.2026, ред. март 2026
- Balitecture и Magnum Estate — цены земли за are и стоимость стройки, июнь–июль 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?

Ответим в Telegram



Новые объекты и выпуск недели

Канал в Telegram

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/