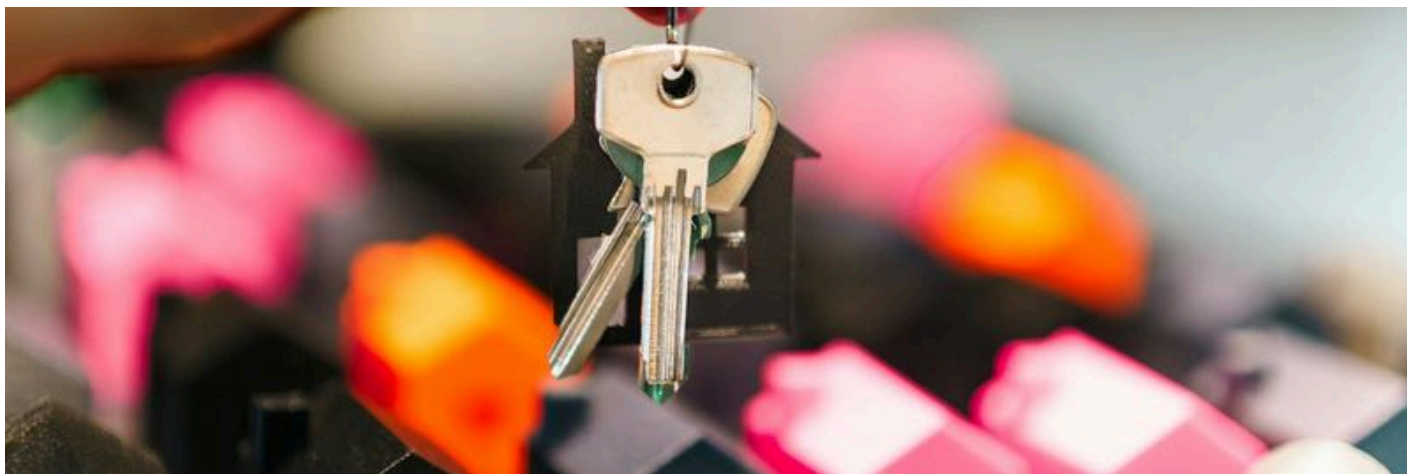




ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · БЮДЖЕТ ДО \$ 150 000

Что можно купить на Бали до \$ 150 000: цены, площади и сроки 321 планировки

16 октября 2026 · ≈ 7 мин · Исследования

Почти каждая третья планировка новостроек в нашей базе стоит не дороже \$ 150 000. Это 321 планировка в 128 проектах. Чаще всего за эти деньги продают апартаменты с одной спальней площадью около 36 м².

КОРОТКО

Под бюджет до \$ 150 000 на Бали подходит 321 планировка из 1 111. Это база Rise Real Bali на 16 октября 2026 года. Медианная цена — Rp 2,14 млрд (≈ \$ 120 866), площадь — 36 м². Почти половина — апартаменты, на виллы и студии приходится по 69. Срок лизхолда — 30 лет по медиане.

321

планировок до \$ 150 000

Rp 2,14 млрд

медианная цена

36 м²

медианная площадь

30 лет

медианный срок лизхолда

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько новостроек на Бали стоит до \$ 150 000?

02 Что можно купить на Бали до \$ 150 000?

03 В каком районе Бали больше всего жилья до \$ 150 000?

04 Можно ли купить готовое жильё до \$ 150 000?

05 На какой срок продают дешёвый лизхолд?

06 Какую доходность обещают в бюджете до \$ 150 000?

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

Сколько новостроек на Бали стоит до \$ 150 000?

В базе 1 111 планировок с ценой. Не дороже \$ 150 000 из них стоит 321 планировка, или 29%. Они собраны в 128 проектах из 396.

До \$ 100 000 включительно стоят 73 планировки. Ещё 123 стоят от \$ 100 000 до \$ 125 000, а 125 — от \$ 125 000 до \$ 150 000. Средняя половина цен — Rp 1,86 млрд – Rp 2,39 млрд.

Общая картина по острову — в исследовании «Цены новостроек Бали».

Планировки до \$ 150 000 по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; 321 планировка с ценой не выше \$ 150 000

Что можно купить на Бали до \$ 150 000?

Почти половина бюджетных планировок — апартаменты: 158 из 321. Вилл и студий — по 69, ещё 25 приходятся на пентхаусы, лофты и другие форматы.

Вилла до \$ 150 000 — это обычно одна спальня и около 50 м². Метр в ней дешевле, чем в апартаментах, на 29%: Rp 40,8 млн против Rp 57,5 млн.

Своим бассейном отмечены 27 таких вилл из 69. У остальных бассейн общий или поле в базе пустое.

Новостройки Бали до \$ 150 000 по типу жилья, медианы

ТИП	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Апартаменты	158	Rp 2,12 млрд (≈ \$ 120 000)	35 м²	Rp 57,5 млн (≈ \$ 3 250)
Вилла	69	Rp 2,29 млрд (≈ \$ 129 412)	50 м²	Rp 40,8 млн (≈ \$ 2 308)
Студия	69	Rp 2,15 млрд (≈ \$ 121 539)	35 м²	Rp 60,5 млн (≈ \$ 3 419)

Одна спальня — 267 планировок из 321. Две спальни до \$ 150 000 есть у 19 планировок: медиана — Rp 2,46 млрд (≈ \$ 139 000) за 70 м².

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; типы с 10+ планировками; прочие форматы (25) в таблицу не вошли

«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

В каком районе Бали больше всего жилья до \$ 150 000?

Больше всего бюджетных планировок в Uluwatu — 86, это 31% района. Дальше идут Nusa Dua (45) и Ubud (37).

В Kerobokan до \$ 150 000 стоят 65% планировок, но их всего 17. В Canggu такой бюджет закрывает 22% предложения.

Подробнее по районам — в исследованиях Uluwatu и Canggu.

Планировки до \$ 150 000 по районам: число, доля в районе и медианы

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	ДОЛЯ В РАЙОНЕ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Uluwatu	86	31%	Rp 2,12 млрд (≈ \$ 120 000)	34 м²	Rp 63,5 млн (≈ \$ 3 590)
Nusa Dua	45	40%	Rp 2,18 млрд (≈ \$ 122 900)	34 м²	Rp 59,2 млн (≈ \$ 3 347)
Ubud	37	27%	Rp 2,28 млрд (≈ \$ 128 900)	38 м²	Rp 54,3 млн (≈ \$ 3 065)
Canggu	29	22%	Rp 2,21 млрд (≈ \$ 125 000)	40 м²	Rp 54,5 млн (≈ \$ 3 077)
Ungasan	28	29%	Rp 2,21 млрд (≈ \$ 125 000)	35 м²	Rp 53,5 млн (≈ \$ 3 023)
Kerobokan	17	65%	Rp 1,75 млрд (≈ \$ 99 000)	40 м²	Rp 51,6 млн (≈ \$ 2 912)
Sanur	10	40%	Rp 2,16 млрд (≈ \$ 122 000)	39 м²	Rp 56,1 млн (≈ \$ 3 169)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin; районы с 10+ планировками до \$ 150 000

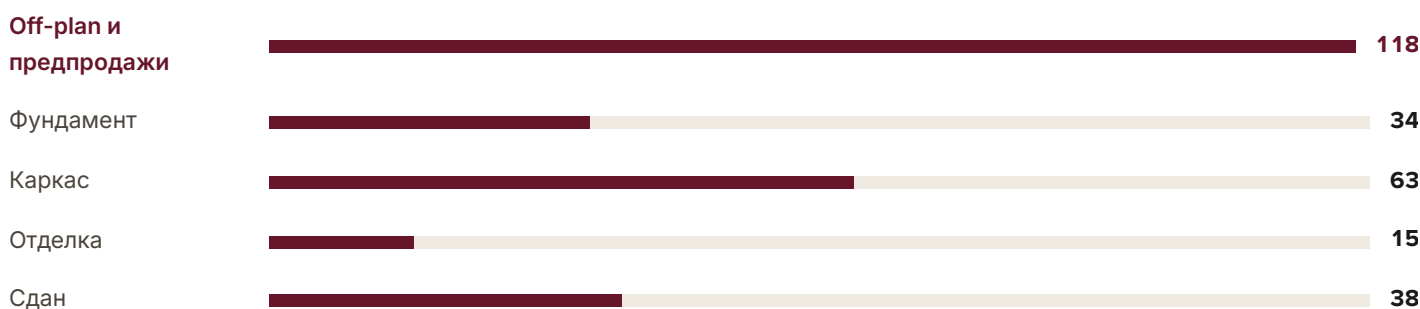
Можно ли купить готовое жильё до \$ 150 000?

Можно, но выбор узкий. Стадия указана у 268 планировок, и только 38 из них в сданных проектах — 14%.

Медиана готовой планировки — Rp 2,30 млрд ($\approx$ \$ 130 000), площадь — 46 м². Остальное строится: 118 планировок продают на старте, до начала стройки.

Покупка на этапе котлована дешевле, но риск выше. Как проверять застройщика и график платежей — в исследовании «Взнос, сроки сдачи, управление».

Планировки до \$ 150 000 по стадии стройки, число планировок



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; стадия указана у 268 планировок

На какой срок продают дешёвый лизхолд?

Срок указан у 223 планировок. Медиана — 30 лет, как и по острову в целом.

У 41 планировки (18%) срок 25 лет или короче. Сорок лет и больше — только у 12.

Короткий срок снижает цену на табличке, но не цену года владения. Как сравнивать — в разборе «Лизхолд в цифрах».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; срок указан у 223 планировок

Какую доходность обещают в бюджете до \$ 150 000?

Доходность заявлена у 58 планировок. Медиана — 14% годовых, средняя половина — от 11,7% до 16%.

Это цифры застройщиков, а не наш расчёт. Как их читать и где они расходятся с рынком — в исследовании «Заявленная доходность».

Готовые подборки под бюджет — в статье «Что купить на 150 тысяч долларов».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; доходность указана у 58 планировок

Что это значит для покупателя

- 01 До \$ 150 000 стоят 29% планировок базы: 321 из 1 111.
- 02 Типичная покупка — одна спальня, 36 м², Rp 2,14 млрд ($\approx$ \$ 120 866).
- 03 Вилла в этом бюджете есть: 69 планировок, обычно около 50 м².
- 04 Готовых планировок мало — 14% от тех, где указана стадия.
- 05 Срок лизхолда — 30 лет по медиане, у 18% — 25 лет и меньше.

Частые вопросы

Что можно купить на Бали до \$ 150 000?

Чаще всего — апартаменты с одной спальней: 158 планировок из 321. Есть 69 планировок вилл и столько же студий.

Сколько стоит квартира на Бали до \$ 150 000?

Медиана апартаментов в этом бюджете — Rp 2,12 млрд ($\approx$ \$ 120 000) за 35 м². Метр — Rp 57,5 млн ($\approx$ \$ 3 250).

Можно ли купить виллу на Бали до \$ 150 000?

Да, в базе 69 планировок. Медиана — Rp 2,29 млрд ($\approx$ \$ 129 412), площадь — около 50 м², обычно одна спальня.

Где на Бали больше всего жилья до \$ 150 000?

В Uluwatu — 86 планировок. Затем Nusa Dua (45) и Ubud (37).

Есть ли готовое жильё до \$ 150 000?

Есть 38 планировок в сданных проектах. Это 14% от планировок с указанной стадией.

Какой срок лизхолда у жилья до \$ 150 000?

Медиана — 30 лет. У 18% планировок срок 25 лет или короче.

Какую доходность заявляют застройщики?

Медиана — 14% годовых по 58 планировкам. Это цифра застройщика, проверяйте её по рынку аренды.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 16 октября 2026 года. Выборка — все планировки с ценой не выше \$ 150 000: 321 планировка в 128 проектах из 1 111 планировок базы. В выборку входят и проданные (35), и заблокированные (10), и без статуса (58); в продаже — 218. 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 310 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле \$ 500 и дороже \$ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin. Стадия указана у 268 планировок, срок лизхолда — у 223 планировок. 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/do-150-tysyach-v-cifrah.csv>

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

— 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

