

Исследование Rise Real Bali · виллы от Rp 17,7 млрд

# Элитные виллы на Бали: цены 31 виллы в каталоге

9 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

Виллы дороже Rp 17,7 млрд (≈ $ 1 000 000) — 31 из 498 вилл каталога, около 6%. Это 26 проектов, от трёх до семи спален.

## Коротко

Медианная цена элитной виллы на Бали — Rp 26,20 млрд (≈ $ 1 480 000). Это 31 вилла дороже Rp 17,7 млрд (≈ $ 1 000 000) в срезе Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Медианный дом в этом сегменте — 445 м², участок — 489,5 м². Чаще всего такие виллы продают в Ungasan и Nuanu.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **31** | **Rp 26,20 млрд (≈ $ 1 480 000)** | **445 м²** | **9 из 31** |
| вилла дороже Rp 17,7 млрд | медианная цена | медианная площадь дома | готовые виллы |

## В этом отчёте


01 Сколько стоит элитная вилла на Бали?
02 Чем элитная вилла отличается от обычной?
03 В каких районах продают элитные виллы?
04 Готовая вилла или стройка?
05 Что проверить при покупке дорогой виллы?
06 Как иностранцу купить элитную виллу на Бали?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники


01 / 06

# Сколько стоит элитная вилла на Бали?

Медиана сегмента — Rp 26,20 млрд (≈ $ 1 480 000). Средняя половина вилл стоит Rp 22,00–32,30 млрд (≈ $ 1 243 000–1 825 000).

Самая дорогая вилла выборки стоит Rp 118,33 млрд (≈ $ 6 686 000). Таких вилл единицы, три четверти сегмента дешевле Rp 35,40 млрд (≈ $ 2 000 000).

Медиана всех вилл острова — Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000). Элитный сегмент дороже её примерно в пять раз.

**Виллы дороже Rp 17,7 млрд: основные показатели**

| Показатель | Значение | База |
|---|---|---|
| **Медианная цена** | Rp 26,20 млрд (≈ $ 1 480 000) | 31 вилл |
| **Средняя половина цен** | Rp 22,00–32,30 млрд (≈ $ 1 243 000–1 825 000) | от первого до третьего квартиля |
| **Медианная площадь дома** | 445 м² | 29 вилл с данными |
| **Медианный участок** | 489,5 м² | 24 вилл с данными |
| **Медиана всех вилл острова** | Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000) | 498 вилл |

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Villa, цена от Rp 17,7 млрд; гостиничные комплексы на 19 и 25 номеров исключены

02 / 06

# Чем элитная вилла отличается от обычной?

Прежде всего размером. Медианный дом здесь — 445 м², по всем виллам острова — 136 м².

Спален больше: четыре — у 9 вилл, пять — у 7, шесть и семь — у 7. Трёхспальных 7, это крупные дома с большим участком.

С мебелью продают 6 вилл, под ключ — 5. У остальных комплектацию уточняйте у продавца.

**Элитные виллы по числу спален**

| Спален | Вилл | Диапазон цен |
|---|---|---|
| 3 | 7 | Rp 17,70–30,39 млрд (≈ $ 1 000 000–1 717 000) |
| 4 | 9 | Rp 17,70–43,69 млрд (≈ $ 1 000 000–2 469 000) |
| 5 | 7 | Rp 17,70–37,17 млрд (≈ $ 1 000 000–2 100 000) |
| 6 | 5 | Rp 24,78–118,33 млрд (≈ $ 1 400 000–6 686 000) |
| 7 | 2 | Rp 30,04–53,10 млрд (≈ $ 1 697 000–3 000 000) |

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля bedrooms, area_m2, furnishing; медианы только при n ≥ 10





**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.




## В каких районах продают элитные виллы?

Больше всего таких вилл в Ungasan — 5, и в Nuanu — 4. По три виллы в Ubud, Pererenan и Canggu.

Всего элитные виллы есть в 14 районах. Сегмент не привязан к одному месту: это и скалы Bukit, и запад у Canggu, и холмы Ubud.

Виллы Nuanu подробно разобраны в статье купить виллу в Nuanu.

**Элитные виллы по районам**

| Район | Вилл | Диапазон цен |
|---|---|---|
| **Ungasan** | 5 | Rp 28,59–118,33 млрд (≈ $ 1 615 000–6 686 000) |
| **Nuanu** | 4 | Rp 17,95–37,17 млрд (≈ $ 1 014 000–2 100 000) |
| **Ubud** | 3 | Rp 17,70–53,10 млрд (≈ $ 1 000 000–3 000 000) |
| **Pererenan** | 3 | Rp 24,43–32,74 млрд (≈ $ 1 380 000–1 850 000) |
| **Canggu** | 3 | Rp 17,70–55,76 млрд (≈ $ 1 000 000–3 150 000) |

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district; районы с наибольшим числом вилл

04 / 06

## Готовая вилла или стройка?

Готовых вилл 9, Rp 17,70–55,76 млрд (≈ $ 1 000 000–3 150 000). На каркасе 4, на отделке 3, на стадии проекта 3.

У 12 вилл стадия не указана. Чаще это готовые дома от собственников, но статус нужно проверить.

Фрихолд отмечен у 4 вилл, лизхолд — у 19. Иностранец оформляет фрихолд через PT PMA, право HGB 30+20+30 лет.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля stage, freehold

05 / 06

## Что проверить при покупке дорогой виллы?

Цена предложения в этом сегменте сильнее зависит от торга, чем в массовом. Сравнивайте цену за квадратный метр дома и участка.

Проверьте сертификат на землю, зону RDTR, PBG и SLF на построенный дом. Для готовой виллы запросите историю сдачи и расходы на содержание.

Все расходы сверх цены собраны в разборе полная стоимость входа.

Доходность считаем только по канону сайта. В базовом сценарии это 10–12% годовых до расходов. После расходов на управление и содержание, 16–20% выручки, остаётся около 10%, у части объектов — около 8%.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; методика доходности Rise Real Bali

## Как иностранцу купить элитную виллу на Бали?

Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, а Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и воду на участке. У новостройки отдельно проверьте PBG и график платежей в договоре.

Сделку до подписания проверяют независимые нотариус PPAT и юрист. Подборка вариантов — в каталоге вилл, расходы владения посчитает калькулятор.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

## Что это значит для покупателя

01 Медиана элитной виллы — Rp 26,20 млрд (≈ $ 1 480 000).

02 Это около 6% вилл каталога.

03 Медианный дом — 445 м², участок — 489,5 м².

04 Больше всего таких вилл в Ungasan и Nuanu.

## Частые вопросы

### Сколько стоит элитная вилла на Бали?

Медиана — Rp 26,20 млрд (≈ $ 1 480 000), в выборке 31 вилла дороже Rp 17,7 млрд (≈ $ 1 000 000).

### Сколько элитных вилл в каталоге?

31 из 498, около 6%.

### Где больше всего элитных вилл?

В Ungasan — 5, в Nuanu — 4.

### Какая площадь у такой виллы?

Медиана дома — 445 м², участка — 489,5 м².

### Есть ли готовые элитные виллы?

Да, 9 готовых вилл в выборке.

### Можно ли купить элитную виллу во фрихолд?

Фрихолд отмечен у 4 вилл; иностранец оформляет его через PT PMA.

## Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: type = Villa, цена от Rp 17,7 млрд; два гостиничных комплекса на 19 и 25 номеров исключены; сравнение — все виллы острова; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. Цены пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1 и округлены до 0,01 млрд Rp. Средняя половина — от первого до третьего квартиля, квартили рассчитаны методом inclusive. Медианы публикуются только при n ≥ 10, для меньших групп указан диапазон. Площадь дома указана у 29 вилл, участок — у 24. Названия 26 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/elitnye-villy-na-bali.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

— Курс сайта: 17 700 Rp за $ 1

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

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41