

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · РЯДЫ НАБЛЮДЕНИЙ ЗА 2014–2025 ГОДЫ

Где растёт цена земли на Бали: что говорят ряды за 3–10 лет

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

Премиальные зоны подорожали на 200–400% за десять лет, а медиана Canggu прибавила 1,1% за квартал. Разбираем, почему ряды дают разный результат.

КОРОТКО

По Indo-Terra, земля в премиальных зонах подорожала на 200–400% за 2014–2024 годы. Magnum Estate оценил рост по Бали за два года в 15–30%, май 2026. Медиана объявлений Canggu прибавила 1,1% за квартал по COCO, март 2026. Проценты нельзя сравнивать напрямую: источники считали разные выборки и цены предложения.

+200–400%	+15–30%	+1,1%	+1,08%
премиальные зоны	земля по острову	медиана Canggu	IHPR по Bali

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что показывает десятилетний ряд Indo-Terra?
02 Где Magnum Estate видит более быстрый рост?
03 Что показывают Canggu и Kedungu?
04 Почему официальный индекс показывает другое?
05 Почему цифры роста расходятся?
06 Как иностранцу купить землю?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Что показывает десятилетний ряд Indo-Terra?

За 2014–2024 годы земля в премиальных зонах подорожала на 200–400%. Indo-Terra оценивает средний темп в 7–15% ежегодно.

С 2021 по 2024 год недвижимость Бали подорожала примерно на 51%. Этот показатель включает не только землю.

В Ubud цены росли на 5–8% в год с 2016 по 2019. В 2020–2021 они почти не менялись.

С 2022 года Tampaksiring и другие окраины прибавляли по 15–20% ежегодно. Так оценивает рынок Indo-Terra.

Источник: Indo-Terra, обзор рынка земли, 14.01.2026

02 / 06

Где Magnum Estate видит более быстрый рост?

За два года земля по острову подорожала на 15–30%. В сильных микрорайонах сопоставимые участки росли на 7–15% ежегодно.

Magnum называет Uluwatu самым быстрорастущим рынком земли. Числового ряда по району в обзоре нет.

Средняя цена объявления виллы за двенадцать месяцев выросла на 50%. Magnum связывает скачок со сменой состава предложения.

Этот процент нельзя переносить на землю: в выборку входили другие виллы. Средняя меняется вместе с составом объявлений.

Источник: Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, 26.05.2026



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

Что показывают Canggu и Kedungu?

Медиана Canggu прибавила 1,1% за квартал. COCO называет рынок стабилизировавшимся.

Ряд Kedungu вырос втрое за 2023–2025 годы. Тип ставки при этом не подтверждён.

Property Kedungu предполагает годовой лизхолд. С фрихолдом такой ряд сравнивать нельзя.

Рост земли по опубликованным рядам

ЗОНА	РОСТ	ПЕРИОД	ИСТОЧНИК
Премиальные зоны	+200–400%	2014–2024	Indo-Terra, январь 2026
Ubud	+5–8% в год	2016–2019	Indo-Terra, январь 2026
Tampaksiring	+15–20% в год	с 2022	Indo-Terra, январь 2026
Бали в целом	+15–30%	два года	Magnum Estate, май 2026
Canggu	+1,1%	Q4 2025 → Q1 2026	COCO, март 2026
Kedungu	×3	2023–2025	Property Kedungu, сентябрь 2026; тип ставки не подтверждён

Источник: COCO Development Group, 12.03.2026; Property Kedungu, 11.09.2026

04 / 06

Почему официальный индекс показывает другое?

IHPR по Bali вырос на 1,08% годовых в третьем квартале 2025 года. Во втором квартале рост составлял 0,67%.

Bank Indonesia считает дома первичного рынка, а не землю курортных зон. Индекс связывает рост с ценами материалов и работ.

По Индонезии IHPR прибавил 0,62% в первом квартале 2026 года. Во втором квартале рост составил 0,69%.

Официальный индекс помогает увидеть фон рынка. Цены земельных объявлений он не заменяет.

Источник: Bank Indonesia, IHPR, III квартал 2025, I–II кварталы 2026

05 / 06

Почему цифры роста расходятся?

Продавец указывает цену предложения, которую может изменить торг. Публичного реестра земельных сделок в Индонезии нет.

COCO оценивает возможный торг в 5–15%. Итог зависит от участка и позиции владельца.

Дорогие новые лоты поднимают среднюю даже без подорожания старых. Медиана меньше зависит от такой смены выборки.

Источники по-разному проводят границы районов и собирают объявления. Поэтому периоды и методы нельзя смешивать.

Цены по районам разобраны отдельно: Canggu, Bukit и Kedungu.

Источник: ДАННЫЕ по земле, строки 2–3 и 33; COCO Development Group, 12.03.2026

06 / 06

Как иностранцу купить землю?

Иностранец берёт землю в лизхолд или фрихолд через свою компанию PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет.

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. Лично оформить фрихолд иностранец не может.

Задаток безопаснее вносить после проверки RDTR, сертификата, подъезда и воды. Порядок есть в статье о проверке земли.

Документы конкретной сделки должен изучить независимый нотариус PPAT и юрист.

Источник: Методика Rise Real Bali; ДАННЫЕ по земле, строки 7 и 42–43

Что это значит для покупателя

01 Премиальные зоны прибавили 200–400% за десять лет по Indo-Terra.

02 Magnum оценивает рост земли по острову на 15–30% за два года.

03 Медиана Canggu выросла только на 1,1% за квартал по COCO.

04 IHPR измеряет новые дома, а не землю.

05 Ряды объявлений показывают цены предложения, без подтверждённых сделок.

Частые вопросы

Можно ли сравнивать проценты за разные периоды?

Напрямую нет. Для сопоставления нужны одинаковый период и тип ставки.

Что делать, если для района нет числового ряда?

Процент соседнего района не подойдёт. Соберите текущие предложения с одинаковыми условиями.

Можно ли считать рост земли доходностью аренды?

Нет. Подорожание участка и арендный доход считают отдельно. Расчёта доходности в данных нет.

Как прошлый рост помогает выбрать участок?

Ряд показывает динамику конкретной выборки. При покупке решают зона, документы, подъезд и вода.

Меняет ли слабая квартальная медиана возможный торг?

Нет. Размер скидки определяют конкретный участок и договорённость с владельцем.

Как составить сопоставимую выборку объявлений?

Нужны одинаковые право, период и зона RDTR. Подъезд, рельеф и площадь тоже должны быть близкими.

Метод и источники

Взяты ряды из раздела 2 ДАННЫХ и официальный IHPR Bank Indonesia. Цены земли и оценки роста по объявлениям описывают предложение, а не сделки. IHPR — официальный индекс цен домов первичного рынка. Выборки отличаются составом и границами районов.

Прогнозов нет. Курс сайта — 17 700 Rp за $ 1. Медианы каталога публикуются только при n ≥ 10; здесь они не используются. Все цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/gde-rastyot-cena-zemli-na-bali.csv

— Indo-Terra, январь 2026

— Magnum Estate, май 2026

— COCO Development Group, март 2026

— Property Kedungu, сентябрь 2026

— Bank Indonesia, IHPR, III квартал 2025 и I–II кварталы 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