

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ГОТОВОЕ ЖИЛЬЁ

Купить готовую виллу на Бали: цены и районы 245 планировок в сданных проектах

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

Готовое жильё на Бали можно сдавать сразу после сделки. В нашей базе 245 планировок в 143 проектах, которые уже сданы. Готовая вилла стоит Rp 5,66 млрд (≈ $ 319 900) по медиане.

КОРОТКО

Готовая вилла на Бали стоит Rp 5,66 млрд (≈ $ 319 900) по медиане, готовые апартаменты — Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 500). Это 245 планировок в сданных проектах базы Rise Real Bali на 22 октября 2026 года. Больше всего готового в Canggu и Ubud. Срок лизхолда у готовых вилл короче: 25,4 года по медиане.

245	Rp 5,66 млрд	Rp 2,82 млрд	25,4 г.
планировок в сданных проектах	медиана готовой виллы	медиана готовых апартаментов	лизхолд готовой виллы

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что продают в сданных проектах на Бали?
02 Где купить готовую виллу на Бали?
03 Готовая вилла или строящаяся: что выгоднее?
04 Что проверить перед покупкой готового дома?
05 Что это значит для покупателя
06 Частые вопросы
07 Метод и источники

01 / 04

Что продают в сданных проектах на Бали?

Готовых планировок — 245. Из них вилл 141, апартаментов 47, таунхаусов 28.

В продаже отмечены 199. Остальные проданы, заблокированы или без статуса.

Готовые объекты с фото — в каталоге вилл на Бали.

Готовое жильё на Бали по типу, медианы

ТИП	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла	141	Rp 5,66 млрд (≈ $ 319 900)	142 м²	Rp 42,1 млн (≈ $ 2 377)
Апартаменты	47	Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 500)	55 м²	Rp 56,0 млн (≈ $ 3 166)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; стадия «Сдан»

02 / 04

Где купить готовую виллу на Бали?

Больше всего готового в Canggu — 56. Дальше Ubud (48), Uluwatu (34), Nusa Dua (13), Ungasan (12), Umalas (12), Sanur (11), Nuanu (11).

Об этих районах — исследования Canggu и Ubud.

Готовое жильё по районам

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Canggu	56	Rp 5,04 млрд (≈ $ 284 860)	98 м²	Rp 53,6 млн (≈ $ 3 026)
Ubud	48	Rp 4,82 млрд (≈ $ 272 500)	107 м²	Rp 44,3 млн (≈ $ 2 500)
Uluwatu	34	Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000)	122 м²	Rp 47,6 млн (≈ $ 2 688)
Nusa Dua	13	Rp 6,80 млрд (≈ $ 384 020)	123 м²	Rp 56,5 млн (≈ $ 3 193)
Ungasan	12	Rp 4,52 млрд (≈ $ 255 350)	92 м²	Rp 41,6 млн (≈ $ 2 351)
Umalas	12	Rp 5,55 млрд (≈ $ 313 500)	138 м²	Rp 48,3 млн (≈ $ 2 728)
Sanur	11	Rp 4,16 млрд (≈ $ 235 000)	88 м²	Rp 56,0 млн (≈ $ 3 167)
Nuanu	11	Rp 3,52 млрд (≈ $ 199 000)	62 м²	Rp 69,3 млн (≈ $ 3 915)

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

Готовая вилла или строящаяся: что выгоднее?

Готовая вилла стоит Rp 5,66 млрд (≈ $ 319 900) за 142 м². Строящаяся — Rp 5,16 млрд (≈ $ 291 500) за 121 м².

Метр почти одинаковый: Rp 42,1 млн против Rp 43,3 млн. Зато у готовой срок лизхолда короче — 25,4 года против 30 лет.

Готовую можно проверить и сдавать сразу. Подробно — в исследовании «Стадия стройки и цена».

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

04 / 04

Что проверить перед покупкой готового дома?

Проверьте SLF — разрешение на эксплуатацию — и лицензию на посуточную аренду (NIB). Без лицензии сдавать виллу посуточно нельзя.

Оставшийся срок лизхолда и условия продления. Готовый дом часто стоит на земле, где часть срока уже прошла.

Состояние дома и реальная загрузка. Как принимать виллу — в разборе «Приёмка виллы».

Источник: Практика проверки Rise Real Bali

Что это значит для покупателя

01 Готовая вилла — Rp 5,66 млрд (≈ $ 319 900) по медиане.

02 Готовые апартаменты — Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 500).

03 Больше всего готового в Canggu и Ubud.

04 Метр готовой виллы почти как у строящейся.

05 Лизхолд у готовых вилл короче: 25,4 года.

Частые вопросы

Сколько стоит готовая вилла на Бали?

Медиана — Rp 5,66 млрд (≈ $ 319 900) за 142 м².

Сколько стоят готовые апартаменты на Бали?

Медиана — Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 500) за 55 м².

Где на Бали больше всего готовых вилл?

В Canggu (56) и Ubud (48).

Готовая вилла дороже строящейся?

Целиком — да, за метр почти нет: Rp 42,1 млн против Rp 43,3 млн.

Какой лизхолд у готовых вилл?

Медиана — 25,4 года. У строящихся — 30 лет.

Что проверить при покупке готовой виллы?

SLF, лицензию на посуточную аренду, оставшийся срок лизхолда и реальную загрузку.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 22 октября 2026 года. Выборка — планировки в проектах со стадией «Сдан»: 245 в 143 проектах. Строящиеся — off-plan, фундамент, каркас и отделка. В выборку входят и проданные (21), и заблокированные (6), и без статуса (19); в продаже — 199. 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 236 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. Это новостройки после сдачи, не перепродажа. 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/gotovoe-zhilyo-na-bali-v-cifrah.csv

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

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

— Исследование «Стадия стройки и цена» Rise Real Bali, срез 20.10.2026

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