

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ГОТОВЫЕ ВИЛЛЫ ОТ СОБСТВЕННИКОВ

Готовые виллы на Бали от собственников: цены 303 домов, районы и что проверить

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

Готовую виллу на Бали продаёт не только застройщик, но и владелец. В нашей базе таких домов 303. Типичный стоит Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 094) и в нём можно жить или сдавать его сразу.

КОРОТКО

Готовая вилла от собственника на Бали стоит Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 094) по медиане. Расчёт — по 303 виллам из базы Rise Real Bali на 23 октября 2026 года. Метр стоит Rp 35,8 млн, это на 18% ниже медианы вилл у застройщиков. Больше всего предложений в Uluwatu. Срок лизхолда обычно короче: 26 лет по медиане.

303	Rp 5,21 млрд	Rp 35,8 млн	−18%
готовых вилл	медианная цена	медиана за м²	к метру виллы у застройщика

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит готовая вилла от собственника?
02 Дешевле ли готовая вилла, чем у застройщика?
03 Сколько спален в готовых виллах?
04 Где продают готовые виллы?
05 Что входит в готовую виллу?
06 Что проверить перед покупкой у владельца?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

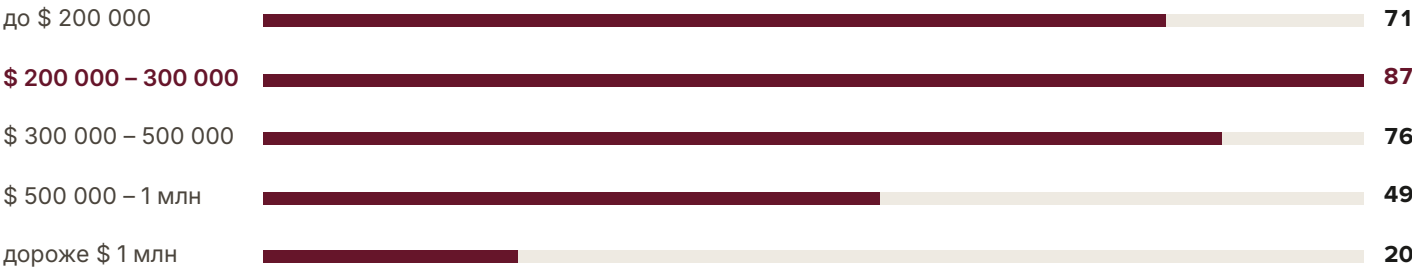
Сколько стоит готовая вилла от собственника?

Медиана — Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 094). Средняя половина рынка — Rp 3,61 млрд – Rp 8,26 млрд.

До $ 200 000 включительно — 71 вилла. Дороже $ 1 млн — 20 вилл.

Дом занимает 153 м², участок — 184 м² по медиане.

Готовые виллы по цене, число домов



Граница интервала входит в нижний.

Источник: База Rise Real Bali (Airtable), готовые виллы от собственников, срез 23.10.2026

02 / 06

Дешевле ли готовая вилла, чем у застройщика?

За метр — да. Готовая вилла стоит Rp 35,8 млн (≈ $ 2 024), вилла у застройщика — Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479).

Разница — 18% по медиане. Часть её объясняет срок: у готовых вилл лизхолд 26 лет, у новостроек — 30.

Готовые виллы в сданных проектах застройщиков — в исследовании «Готовое жильё на Бали».

Готовые виллы от собственников и виллы у застройщиков

ГРУППА	ЧИСЛО	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²	МЕДИАНА ЛИЗХОЛДА
От собственников	303	Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 094)	153 м²	Rp 35,8 млн (≈ $ 2 024)	26 лет
У застройщиков	573	Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000)	131 м²	Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479)	30 лет

Источник: База Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

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

Сколько спален в готовых виллах?

Чаще всего продают две спальни — 108 домов за Rp 4,76 млрд (≈ $ 269 044). Три спальни — 99 за Rp 6,18 млрд (≈ $ 349 000).

Одна спальня — 43, четыре — 34. Дом на четыре спальни заметно дороже: Rp 12,29 млрд (≈ $ 694 403).

Готовые виллы по числу спален, медианы

СПАЛЕН	ДОМОВ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ
1	43	Rp 3,63 млрд (≈ $ 205 000)	70 м²
2	108	Rp 4,76 млрд (≈ $ 269 044)	125 м²
3	99	Rp 6,18 млрд (≈ $ 349 000)	200 м²
4	34	Rp 12,29 млрд (≈ $ 694 403)	302 м²

Источник: База Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

04 / 06

Где продают готовые виллы?

Больше всего готовых вилл в Uluwatu — 109. Дальше Ubud (23), Ungasan (21), Canggu (11).

У 100 вилл район в базе не указан, в таблицу они не входят.

Подборка с фото — в каталоге вилл на Бали.

Готовые виллы по районам

РАЙОН	ДОМОВ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Uluwatu	109	Rp 5,84 млрд (≈ $ 330 106)	146 м²	Rp 44,5 млн (≈ $ 2 515)
Ubud	23	Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000)	139 м²	Rp 31,0 млн (≈ $ 1 753)
Ungasan	21	Rp 5,15 млрд (≈ $ 291 093)	132 м²	Rp 39,0 млн (≈ $ 2 205)
Canggu	11	Rp 5,65 млрд (≈ $ 319 302)	157 м²	Rp 43,7 млн (≈ $ 2 467)

Источник: База Rise Real Bali; районы с 10+ домами; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

05 / 06

Что входит в готовую виллу?

Свой бассейн отмечен у 174 вилл из 303. С полной мебелью продают 147.

Вид на океан указан у 46. У остальных поля пустые — уточняйте по описанию дома.

Фрихолд — у 36 вилл, их медиана — Rp 11,73 млрд (≈ $ 662 534). Оформляют через PT PMA, право HGB 30+20+30.

Источник: База Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

06 / 06

Что проверить перед покупкой у владельца?

Сколько лет лизхолда осталось и как прописано продление. От этого зависит цена при перепродаже.

Разрешения на дом: PBG на строительство, SLF на эксплуатацию. Для посуточной аренды нужна лицензия (NIB).

Состояние дома, долги по коммунальным и налогам. Как принимать виллу — в разборе «Приёмка виллы».

Источник: Практика проверки Rise Real Bali

Что это значит для покупателя

01 Готовая вилла от собственника — Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 094) по медиане.

02 Метр на 18% ниже, чем у вилл застройщиков.

03 Лизхолд короче: 26 лет по медиане.

04 Больше всего готовых вилл в Uluwatu.

05 Перед покупкой проверяют срок, разрешения и долги.

Частые вопросы

Сколько стоит готовая вилла на Бали от собственника?

Медиана — Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 094) за 153 м².

Дешевле ли готовая вилла, чем новостройка?

За метр — на 18% по медиане. Но срок лизхолда обычно короче.

Где больше всего готовых вилл?

В Uluwatu — 109 домов. Дальше Ubud и Ungasan.

Можно ли купить готовую виллу до $ 200 000?

Да, таких 71 из 303.

Есть ли готовые виллы во фрихолд?

Есть 36. Иностранец оформляет фрихолд через PT PMA.

Что проверить у готовой виллы?

Оставшийся срок лизхолда, PBG и SLF, лицензию на аренду, долги по налогам.

Можно ли сразу сдавать готовую виллу?

Да, если у дома есть лицензия на посуточную аренду (NIB).

Метод и источники

Источник — база Rise Real Bali (Airtable), таблица готовых объектов: дома, которые продают владельцы и партнёры. Срез — 23 октября 2026 года. Выборка — 303 виллы с ценой, скрытые объявления убраны. Цены — запрошенные, в долларах США; в рупиях по курсу 17 700 Rp за $ 1. Цена за м² — по 295 домам с площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — между первым и третьим квартилем. Сравнение — с 573 виллы у застройщиков из той же базы. Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin. Показатели меньше чем по 10 домам не публикуем. Адреса и номера объектов не раскрываем. Это рыночная статистика, а не оценка конкретного дома. Данные одной таблицей: /assets/reports/gotovye-villy-ot-sobstvennikov.csv

— База Rise Real Bali (Airtable), готовые объекты, срез 23.10.2026

— Курс рупии — справочный 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