

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · НОВАЯ СТРОЙКА

Куда уходит новая стройка на Бали: доли районов по годам сдачи проектов

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

Среди проектов 2026 года Bukit занимает 37,5%, берег Tabanan — 22,1%. В когорте 2027+ доля Bukit достигает 46,8%. Расчёт охватывает 333 проекта с заявленной датой сдачи.

КОРОТКО

В когорте 2026 года на Bukit приходится 37,5%. На берег Tabanan — 22,1%, на Canggu–Seminyak — 25,0%. В когорте 2027+ Bukit растёт до 46,8%, а Canggu–Seminyak снижается до 17,3%. Так распределены 333 проекта Airtable с заявленной датой. Это география предложения, не спрос покупателей.

333	37,5%	46,8%	22,1%
проекта с заявленной датой	Bukit в когорте 2026	Bukit в когорте 2027+	берег Tabanan в 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что именно показывает выборка Airtable Projects?
02 Как меняются доли районов между когортами?
03 Что видно по Bukit и Canggu–Seminyak без выводов о спросе?
04 Из каких локаций складывается берег Tabanan?
05 Как использовать эти данные при выборе проекта?
06 Что это значит для покупателя
07 Частые вопросы
08 Метод и источники

01 / 05

Что именно показывает выборка Airtable Projects?

Файл содержит 765 проектов. Из расчёта убраны 10 проектов Lombok, Sumba и Sumbawa, а также 7 записей без района.

Среди оставшихся 748 проектов дата есть у 333. Ещё 415 не имеют даты и в когорты не входят.

Получилось три группы: 90 проектов до 2025 года включительно, 104 в 2026 году и 139 позже.

Застройщик заявляет дату, но она не подтверждает фактическую сдачу. Время ожидания разобрано в исследовании сроков по районам.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Projects, октябрь 2026; фильтры и расчёт когорт

02 / 05

Как меняются доли районов между когортами?

Canggu–Seminyak занимает 54,4% старой когорты и 17,3% когорты 2027+. За тот же период Bukit растёт с 17,8% до 46,8%.

Берег Tabanan поднимается с 6,7% до 22,1% в 2026 году. В когорте 2027+ его доля составляет 15,1%.

Доля зависит от общего размера когорты. Проценты читают вместе с числом проектов.

Доля группы районов среди проектов с заявленной датой

ГРУППА РАЙОНОВ	ДО 2025 ВКЛЮЧИТЕЛЬНО, N = 90	2026, N = 104	2027+, N = 139
Canggu–Seminyak	49 проектов · 54,4%	26 проектов · 25,0%	24 проекта · 17,3%
Bukit	16 проектов · 17,8%	39 проектов · 37,5%	65 проектов · 46,8%
Ubud	15 проектов · 16,7%	9 проектов · 8,7%	23 проекта · 16,5%
Берег Tabanan	6 проектов · 6,7%	23 проекта · 22,1%	21 проект · 15,1%
Другие районы	4 проекта · 4,4%	7 проектов · 6,7%	6 проектов · 4,3%

Источник: Airtable Projects; доля = проекты группы ÷ все проекты когорты × 100%



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 / 05

Что видно по Bukit и Canggu–Seminyak без выводов о спросе?

У Bukit 16 проектов в старой когорте, 39 — в 2026 году, 65 — в 2027+.

У Canggu–Seminyak последовательность другая: 49, 26 и 24 проекта. Так распределены заявленные планы предложения.

Продажи, покупательский спрос и будущую доходность эти данные не показывают. Для таких выводов нужны другие источники.

Контекст земельного рынка даёт исследование цен по районам. Динамика цен не заменяет таблицу проектов.

Источник: Airtable Projects; подсчёт проектов по группам районов

04 / 05

Из каких локаций складывается берег Tabanan?

В 2026 году группа включает 23 проекта. Восемь — Tabanan, по пять — Seseh и Cemagi, три — Nuanu, два — Kedungu.

В когорте 2027+ остаётся 21 проект. Число проектов Nuanu увеличивается до восьми; у Tabanan семь, у Seseh пять, у Kedungu один.

Nuanu развивает творческую среду со школой, студиями и ресторанами. Подробности собраны в обзоре Nuanu.

Дорогу и цены земли соседней Kaba-Kaba разбирает обзор Tanah Lot и Kaba-Kaba. Север Ubud показан в отдельном материале.

Берег Tabanan по локациям, число проектов

ЛОКАЦИЯ	2026	2027+
Tabanan	8	7
Seseh	5	5
Cemagi	5	0
Nuanu	3	8
Kedungu	2	1
Итого	23	21

Источник: Airtable Projects; берег Tabanan = Tabanan, Seseh, Cemagi, Nuanu, Kedungu

05 / 05

Как использовать эти данные при выборе проекта?

Доля района помогает увидеть концентрацию предложения, но не качество дома. Поэтому проекты сравнивают внутри локации, а затем читают договор.

Иностранец выбирает лизхолд или фрихолд через свою PT PMA (HGB 30+20+30); Hak Milik — только гражданам Индонезии. До задатка независимые PPAT и юрист проверяют RDTR, сертификат, подъезд, воду и документы сделки.

Источник: Методика Rise Real Bali; Airtable Projects

Что это значит для покупателя

01 В трёх когортах 333 проекта с датой; у остальных 415 даты нет.

02 Bukit занимает 46,8% когорты 2027+, это 65 проектов.

03 Canggu–Seminyak снижается с 54,4% до 17,3% между крайними когортами.

04 Берег Tabanan достигает 22,1% в 2026 году: 23 проекта.

05 Таблица описывает новое предложение, не покупательский спрос.

Частые вопросы

Что означает идентификатор P001 в CSV?

Это условный номер проекта в расчётной таблице. Названия проектов в исследование не входят.

Почему Pererenan и Bingin нет отдельными строками?

Pererenan входит в Canggu–Seminyak, Bingin — в Bukit. Такие группы заданы методикой исследования.

Чем Airtable Projects отличается от каталога Units?

Projects содержит девелоперские проекты и заявленные даты. Units содержит отдельные объекты каталога и в расчёте не участвует.

Как проверить долю Bukit в 2026 году?

Нужно разделить 39 проектов Bukit на 104 проекта когорты. После умножения на 100% получается 37,5%.

Где найти исходные числа для пересчёта долей?

В CSV каждый проект имеет условный ID, группу района и когорту. Доли рассчитываются по этим строкам.

Что входит в другие районы?

Sanur, Karangasem, Nusa Penida, Amed, Denpasar и Kuta. Их объединяют из-за небольшого числа проектов.

Где смотреть конкретные виллы вместо статистики?

Отдельные дома собраны в каталоге вилл. Статистика выше считает проекты, а не виллы.

Метод и источники

Источник — Airtable Projects, 765 записей, октябрь 2026. Исключены Lombok, Sumba, Sumbawa и записи без района. Дата сдачи есть у 333 проектов, у 415 её нет. Даты заявлены застройщиками. Когорты: до 2025 включительно n = 90, 2026 n = 104, 2027+ n = 139. Доля = число проектов группы ÷ размер когорты × 100%; округление до 0,1 п.п. Canggu–Seminyak включает Canggu, Pererenan, Berawa, Umalas, Kerobokan, Seminyak, Tibubeneng, Babakan, Buduk и Padonan. Bukit включает Uluwatu, Ungasan, Pecatu, Bingin, Pandawa, Jimbaran, Nusa

Dua, Bukit и Melasti. Берег Tabanan — Tabanan, Seseh, Cemagi, Nuanu и Kedungu. Это предложение, не спрос. Цен в исследовании нет; курс сайта для пересчётов — 17 700 Rp за $ 1. Медианы допускаются при n ≥ 10, но в этом расчёте не нужны. Данные одной таблицей: /assets/reports/kuda-uhodit-novaya-strojka-na-bali.csv

— Rise Real Bali, Airtable Projects, октябрь 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

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