

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ДОМ ДЛЯ СЕМЬИ

Купить дом на Бали: цены 409 вилл на 2–4 спальни, участки и районы

23 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

Дом на Бали для жизни семьёй — это вилла на две–четыре спальни со своим участком. В нашей базе 409 таких планировок в 250 проектах. Типичная стоит Rp 6,02 млрд (≈ $ 340 000).

КОРОТКО

Дом на Бали на 2–4 спальни стоит Rp 6,02 млрд (≈ $ 340 000) по медиане. Расчёт — по 409 виллам базы Rise Real Bali на 23 октября 2026 года. Площадь дома — 150 м², участок — 177 м². Вилла с двумя спальнями стоит Rp 5,04 млрд, с тремя — Rp 7,30 млрд. Больше всего домов в Uluwatu и Ubud.

409	Rp 6,02 млрд	150 м²	177 м²
вилл на 2–4 спальни	медианная цена	медиана площади дома	медиана участка

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит дом на Бали?
02 Две, три или четыре спальни: сколько стоит каждая?
03 В каком районе Бали купить дом?
04 Участок и бассейн: что входит в дом?
05 Готовый дом или строящийся?
06 Как иностранцу купить дом на Бали?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

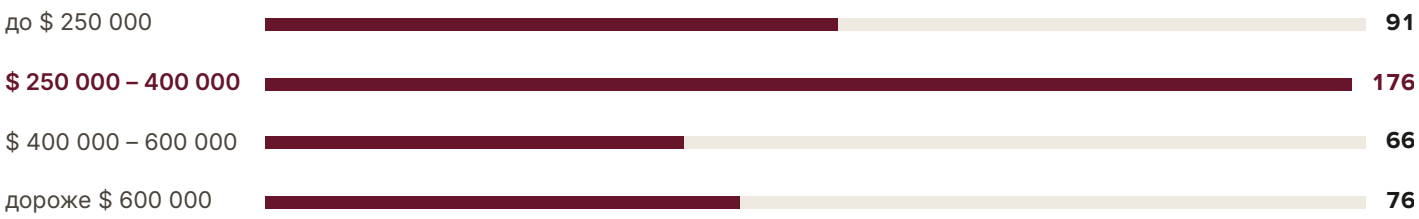
Сколько стоит дом на Бали?

Медиана — Rp 6,02 млрд (≈ $ 340 000). Средняя половина рынка — Rp 4,63 млрд – Rp 8,95 млрд.

До $ 250 000 включительно — 91 вилла. Дороже $ 600 000 — 76 вилл.

Метр дома стоит Rp 42,7 млн (≈ $ 2 411) по медиане. Общая картина — в исследовании цен новостроек.

Виллы на 2–4 спальни по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; 409 вилл на 2–4 спальни с ценой

02 / 06

Две, три или четыре спальни: сколько стоит каждая?

Больше всего вилл с двумя спальнями — 224. Медиана — Rp 5,04 млрд (≈ $ 284 500) за 120 м².

Три спальни — 138 планировок, Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500) за 192 м². Это 34% выборки.

Четыре спальни встречаются реже — 47. Подробно о трёх спальнях — в исследовании «Виллы с тремя спальнями».

Дом на Бали по числу спален, медианы

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
2	224	Rp 5,04 млрд (≈ $ 284 500)	120 м²	Rp 41,9 млн (≈ $ 2 369)
3	138	Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500)	192 м²	Rp 42,9 млн (≈ $ 2 426)
4	47	Rp 12,86 млрд (≈ $ 726 530)	273 м²	Rp 45,6 млн (≈ $ 2 574)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026



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

В каком районе Бали купить дом?

Больше всего вилл на 2–4 спальни в Uluwatu — 86. Дальше Ubud (65), Canggu (48), Ungasan (38), Nusa Dua (23), Pererenan (21).

Самый доступный дом среди этих районов — в Tabanan, Rp 4,76 млрд (≈ $ 269 000). Самый дорогой — в Nuanu, Rp 9,97 млрд (≈ $ 563 500).

Дома с фото и ценами — в каталоге вилл на Бали.

Виллы на 2–4 спальни по районам

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Uluwatu	86	Rp 6,19 млрд (≈ $ 349 500)	143 м²	Rp 42,1 млн (≈ $ 2 377)
Ubud	65	Rp 5,66 млрд (≈ $ 320 000)	145 м²	Rp 41,5 млн (≈ $ 2 343)
Canggu	48	Rp 6,28 млрд (≈ $ 355 000)	189 м²	Rp 39,6 млн (≈ $ 2 238)
Ungasan	38	Rp 5,61 млрд (≈ $ 316 976)	165 м²	Rp 38,8 млн (≈ $ 2 194)
Nusa Dua	23	Rp 7,04 млрд (≈ $ 397 600)	130 м²	Rp 53,7 млн (≈ $ 3 033)
Pererenan	21	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)	122 м²	Rp 51,5 млн (≈ $ 2 911)
Nuanu	16	Rp 9,97 млрд (≈ $ 563 500)	154 м²	Rp 60,7 млн (≈ $ 3 429)
Tabanan	13	Rp 4,76 млрд (≈ $ 269 000)	—	—
Umalas	13	Rp 9,35 млрд (≈ $ 528 000)	220 м²	Rp 42,9 млн (≈ $ 2 426)
Cemagi	11	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)	214 м²	Rp 28,2 млн (≈ $ 1 594)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; районы с 10+ планировками; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

04 / 06

Участок и бассейн: что входит в дом?

Площадь участка указана у 239 вилл. Медиана — 177 м², этого хватает на дом, сад и бассейн.

Свой бассейн отмечен у 196 вилл из 409. У остальных поле пустое — уточняйте по прайсу проекта.

Сколько бассейн добавляет к цене — в исследовании «Бассейн в цене новостроек».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

05 / 06

Готовый дом или строящийся?

В сданных проектах — 112 вилл на 2–4 спальни. Медиана — Rp 5,69 млрд (≈ $ 321 500).

Готовый дом можно осмотреть и сразу въехать. Строящийся дешевле на старте и платится частями.

Готовые дома от владельцев — в исследовании «Готовые виллы от собственников».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

06 / 06

Как иностранцу купить дом на Бали?

Иностранец покупает дом в лизхолд — долгосрочную аренду с правом продажи и наследования. Медиана срока — 30 лет.

Фрихолд оформляют через PT PMA, право HGB 30+20+30. В выборке так продают 14 вилл.

Порядок: проверка застройщика и зоны, бронь с задатком, договор у нотариуса, оплата, приёмка.

Подробно — какие документы нужны и что может купить иностранец.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; срок лизхолда указан у 254 вилл

Что это значит для покупателя

01 Дом на 2–4 спальни — Rp 6,02 млрд (≈ $ 340 000) по медиане.

02 Дом занимает 150 м², участок — 177 м².

03 Две спальни — Rp 5,04 млрд, три — Rp 7,30 млрд.

04 Больше всего домов в Uluwatu и Ubud.

05 Иностранец покупает в лизхолд, медиана срока — 30 лет.

Частые вопросы

Сколько стоит дом на Бали?

Вилла на 2–4 спальни стоит Rp 6,02 млрд (≈ $ 340 000) по медиане. Средняя половина цен — Rp 4,63 млрд – Rp 8,95 млрд.

Можно ли купить дом на Бали до $ 250 000?

Да, таких 91 из 409. Чаще это две спальни.

Сколько стоит дом с тремя спальнями?

Медиана — Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500) за 192 м².

Какой участок у дома на Бали?

Медиана — 177 м² по 239 планировкам с указанной площадью.

Где на Бали купить дом для семьи?

Больше всего вилл в Uluwatu (86) и Ubud (65).

Может ли иностранец купить дом на Бали?

Да, в лизхолд. Фрихолд — через PT PMA, право HGB 30+20+30.

Есть ли готовые дома?

Есть 112 в сданных проектах. Медиана — Rp 5,69 млрд (≈ $ 321 500).

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 23 октября 2026 года. Выборка — виллы с двумя, тремя и четырьмя спальнями: 409 планировок в 250 проектах. В выборку входят и проданные (29), и

заблокированные (17), и без статуса (53); в продаже — 310. 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 381 планировке 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. Участок — по планировкам, где застройщик указал его площадь. 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/kupit-dom-na-bali.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), 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