

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ

Купить квартиру на Бали: цены 315 апартаментов, районы и порядок покупки

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

Квартира на Бали — это апартаменты в комплексе с общим бассейном и сервисом. В нашей базе 315 таких планировок в 88 проектах. Типичная стоит Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000) и занимает 44 м².

КОРОТКО

Квартира на Бали стоит Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000) по медиане. Расчёт — по 315 апартаментам базы Rise Real Bali на 22 октября 2026 года. Площадь — 44 м², обычно одна спальня. До $ 150 000 стоят 158 квартир из 315. Больше всего предложений в Uluwatu и Nusa Dua. Иностранец покупает квартиру в лизхолд, медиана — 30 лет.

315	Rp 2,65 млрд	44 м²	Rp 62,9 млн
квартир в базе	медианная цена	медианная площадь	медиана за м²

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит квартира на Бали?

02 Квартира с одной или двумя спальнями: какая разница в цене?

03 В каком районе Бали купить квартиру?

04 Готовая квартира или в строящемся доме?

05 Что входит в цену квартиры?

06 Как иностранцу купить квартиру на Бали?

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

01 / 06

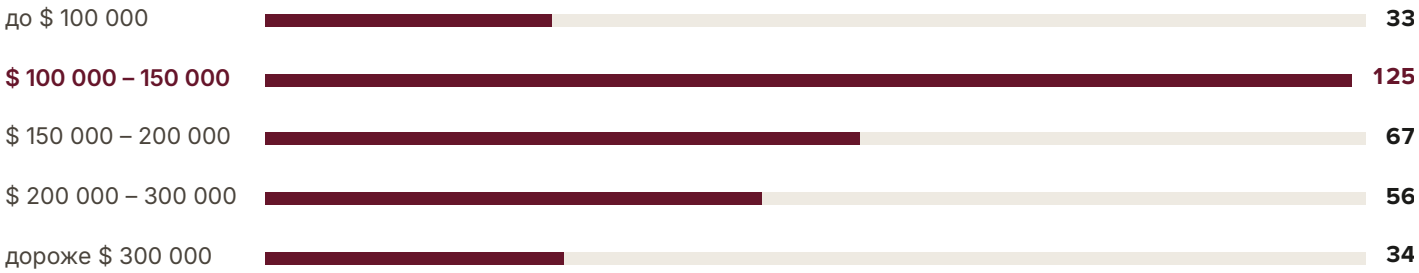
Сколько стоит квартира на Бали?

Медиана — Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000). Средняя половина рынка — Rp 2,12 млрд – Rp 3,95 млрд.

До $ 100 000 включительно стоят 33 квартиры. Ещё 125 — от $ 100 000 до $ 150 000. Это самый плотный сегмент.

Дороже $ 300 000 — 34 квартиры. Все цены — в исследовании цен новостроек.

Квартиры по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; 315 апартаментов с ценой

02 / 06

Квартира с одной или двумя спальнями: какая разница в цене?

С одной спальней — 239 планировок из 315. Медиана — Rp 2,57 млрд (≈ $ 145 000) за 42 м².

Двух спален в апартаментах мало — 35. Они стоят Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000) за 93 м².

Если нужны две спальни, сравните с виллой. Цифры — в исследовании «Апартаменты или вилла».

Квартиры на Бали по числу спален, медианы

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
1	239	Rp 2,57 млрд (≈ $ 145 000)	42 м²	Rp 64,1 млн (≈ $ 3 620)
2	35	Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000)	93 м²	Rp 56,4 млн (≈ $ 3 188)

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



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 квартиру?

Больше всего квартир в Uluwatu — 111. Дальше Nusa Dua (58), Ungasan (33), Ubud (31), Canggu (27), Seseh (11).

Самый дорогой метр среди этих районов — в Uluwatu, самый доступный — в Ubud.

Готовые подборки — в каталоге апартаментов на Бали.

Квартиры по районам: число и медианы

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Uluwatu	111	Rp 2,56 млрд (≈ $ 144 900)	38 м²	Rp 69,3 млн (≈ $ 3 916)
Nusa Dua	58	Rp 2,55 млрд (≈ $ 144 148)	42 м²	Rp 60,6 млн (≈ $ 3 421)
Ungasan	33	Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000)	52 м²	Rp 57,6 млн (≈ $ 3 253)
Ubud	31	Rp 2,43 млрд (≈ $ 137 500)	44 м²	Rp 55,0 млн (≈ $ 3 110)
Canggu	27	Rp 2,92 млрд (≈ $ 165 000)	48 м²	Rp 56,5 млн (≈ $ 3 191)
Seseh	11	Rp 3,70 млрд (≈ $ 209 000)	64 м²	Rp 59,9 млн (≈ $ 3 383)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; районы с 10+ планировками; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

04 / 06

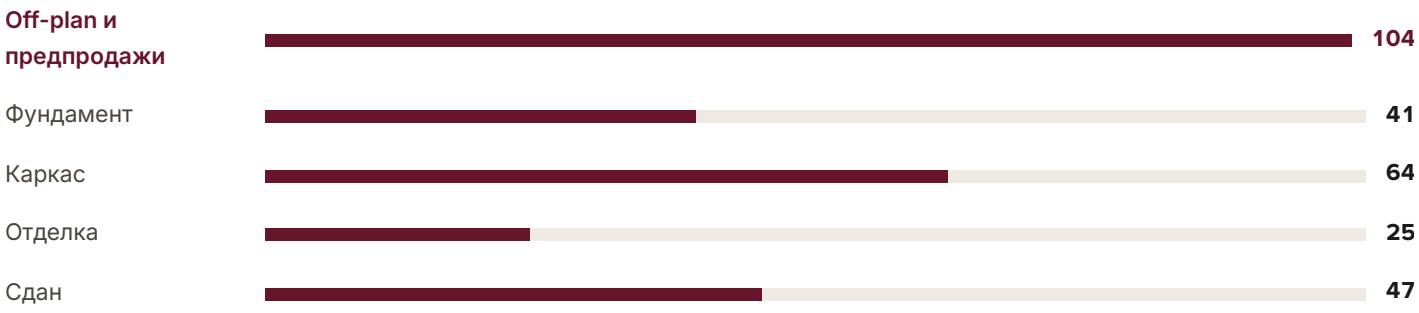
Готовая квартира или в строящемся доме?

Стадия указана у 281 квартиры. Сданы 47, остальные строятся или продаются на старте.

Готовая квартира стоит Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 500) по медиане. Её можно сдавать сразу после сделки.

Как связаны стадия и цена — в исследовании «Стадия стройки и цена».

Квартиры по стадии стройки, число планировок



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; стадия указана у 281

05 / 06

Что входит в цену квартиры?

Общий бассейн отмечен у 107 квартир из 315. С мебелью или под ключ сдают 40.

У остальных поля в базе пустые — это не значит, что бассейна или мебели нет. Уточняйте по прайсу проекта.

Доходность заявлена у 77 квартир: медиана 15% годовых, это цифра застройщика. Как её проверять — в исследовании «Заявленная доходность».

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

06 / 06

Как иностранцу купить квартиру на Бали?

Иностранец покупает квартиру в лизхолд — долгосрочную аренду с правом продажи и наследования. Фрихолд возможен через свою компанию PT PMA.

Срок лизхолда указан у 230 квартир, медиана — 30 лет. Продление прописывают в договоре.

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 22.10.2026; срок лизхолда указан у 230 квартир

Что это значит для покупателя

01 Квартира на Бали — Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000) и 44 м² по медиане.

02 До $ 150 000 стоят 158 квартир из 315.

03 Чаще всего продают одну спальню: 239 планировок.

04 Больше всего квартир в Uluwatu и Nusa Dua.

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

Частые вопросы

Сколько стоит квартира на Бали?

Медиана — Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000) за 44 м². Средняя половина цен — Rp 2,12 млрд – Rp 3,95 млрд.

Можно ли купить квартиру на Бали до $ 150 000?

Да, таких 158 из 315. До $ 100 000 — 33.

Где на Бали купить квартиру?

Больше всего предложений в Uluwatu (111) и Nusa Dua (58).

Сколько стоит квартира с двумя спальнями?

Медиана — Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000) за 93 м². Таких планировок 35.

Может ли иностранец купить квартиру на Бали?

Да, в лизхолд. Фрихолд иностранец оформляет через свою компанию PT PMA.

Есть ли готовые квартиры?

Есть 47 в сданных проектах. Медиана — Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 500).

Какую доходность обещают по квартирам?

Медиана заявленной доходности — 15% годовых по 77 планировкам. Это цифра застройщика.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 22 октября 2026 года. Выборка — все апартаменты с ценой: 315 планировок в 88 проектах. Студии, лофты и пентхаусы в выборку не входят. В выборку входят и проданные (32), и заблокированные (11), и без статуса (40); в продаже — 232. 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 308 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. 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-kvartiru-na-bali.csv

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

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

— Исследование «Цены на новостройки Бали» Rise Real Bali, срез 09.10.2026

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