

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ

Купить недвижимость на Бали: что продают, сколько стоит и как оформить — 1 112 планировок

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

Недвижимость на Бали — это в основном виллы и апартаменты в новых проектах. Мы собрали 1 112 планировок в 397 проектах. Медиана — Rp 3,98 млрд (≈ $ 225 000), но разброс от студии до виллы у океана огромный.

КОРОТКО

Недвижимость на Бали стоит Rp 3,98 млрд (≈ $ 225 000) по медиане. Расчёт — по 1 112 планировкам базы Rise Real Bali на 22 октября 2026 года. Половина рынка — виллы, медиана виллы — $ 299 000. Апартаменты — $ 150 000. Иностранец покупает в лизхолд или во фрихолд через PT PMA. Больше всего предложений в Uluwatu.

1 112	Rp 3,98 млрд	80 м²	30 лет
планировок в базе	медианная цена	медианная площадь	медианный срок лизхолда

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Какую недвижимость можно купить на Бали?
02 Сколько стоит недвижимость на Бали?
03 В каком районе Бали покупать недвижимость?
04 Может ли иностранец купить недвижимость на Бали?
05 Как купить недвижимость на Бали: порядок шагов
06 Готовая недвижимость или стройка?

07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Какую недвижимость можно купить на Бали?

Больше всего вилл — 573 планировок. Апартаментов 315, студий 99.

Таунхаусов и пентхаусов вместе меньше сотни. Подробно о них — в исследовании «Таунхаусы и пентхаусы».

Каталог объектов с фото и расчётом — виллы и апартаменты.

Недвижимость на Бали по типу, медианы

ТИП	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла	573	Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000)	131 м²	Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479)
Апартаменты	315	Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000)	44 м²	Rp 62,9 млн (≈ $ 3 556)
Студия	99	Rp 2,29 млрд (≈ $ 129 504)	35 м²	Rp 63,2 млн (≈ $ 3 571)
Таунхаус	45	Rp 4,99 млрд (≈ $ 281 750)	104 м²	Rp 45,8 млн (≈ $ 2 590)
Пентхаус	36	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	98 м²	Rp 56,9 млн (≈ $ 3 216)

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

02 / 06

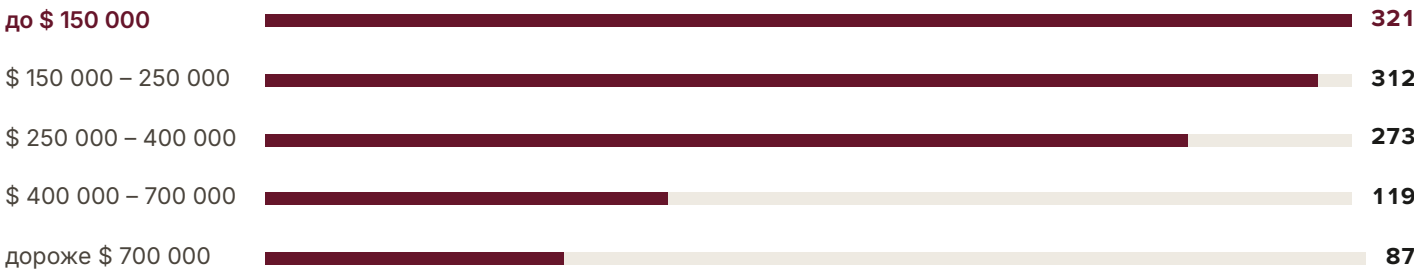
Сколько стоит недвижимость на Бали?

Медиана — Rp 3,98 млрд (≈ $ 225 000), средняя половина — Rp 2,53 млрд – Rp 6,19 млрд.

До $ 150 000 стоят 321 планировок. Дороже $ 700 000 — 87.

Подробные цены — в исследовании «Цены новостроек Бали» и в разборе «Сколько стоит вилла на Бали».

Недвижимость Бали по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

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 покупать недвижимость?

Больше всего предложений в Uluwatu — 278. Дальше Ubud (138), Canggu (131), Nusa Dua (112), Ungasan (97).

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

Как выбрать район — в разборах Canggu, Uluwatu и Ubud.

Недвижимость по районам: число и медианы

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Uluwatu	278	Rp 3,85 млрд (≈ $ 217 375)	64 м²	Rp 58,6 млн (≈ $ 3 310)
Ubud	138	Rp 4,04 млрд (≈ $ 228 500)	88 м²	Rp 46,0 млн (≈ $ 2 600)
Canggu	131	Rp 4,41 млрд (≈ $ 249 000)	89 м²	Rp 53,1 млн (≈ $ 3 000)
Nusa Dua	112	Rp 3,19 млрд (≈ $ 180 160)	64 м²	Rp 57,2 млн (≈ $ 3 234)
Ungasan	97	Rp 4,42 млрд (≈ $ 250 000)	90 м²	Rp 47,3 млн (≈ $ 2 672)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; районы с 50+ планировками; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

04 / 06

Может ли иностранец купить недвижимость на Бали?

Да. Hak Milik на своё имя — только у граждан Индонезии. Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через свою компанию PT PMA.

Срок лизхолда указан у 750 планировок, медиана — 30 лет. Фрихолд в базе отмечен у 25 планировок.

Подробно — что может купить иностранец и PT PMA для покупки.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; срок указан у 750 планировок

05 / 06

Как купить недвижимость на Бали: порядок шагов

Шаг 1. Бюджет, цель и район: жить, сдавать или и то и другое.

Шаг 2. Проверка застройщика, зоны RDTR и разрешений. Как это делать — в разборе «Как проверить застройщика».

Шаг 3. Бронь с задатком и договор у нотариуса. Про задаток — в статье «Задаток и бронь».

Шаг 4. Оплата по графику застройщика и приёмка объекта по акту.

Купить можно и дистанционно — как это устроено.

Источник: Порядок сделки — практика Rise Real Bali

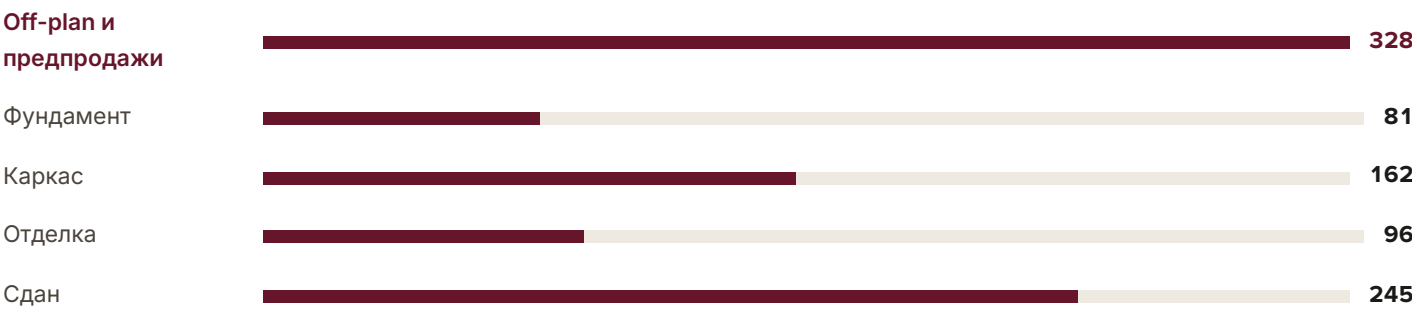
06 / 06

Готовая недвижимость или стройка?

Стадия указана у 912 планировок. Сданы 245, остальные строятся или продаются на старте.

Метр готовой виллы почти не дороже строящейся. Разбор — в исследовании «Стадия стройки и цена».

Планировки по стадии стройки, число



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; стадия указана у 912 планировок

Что это значит для покупателя

01 Медиана недвижимости на Бали — Rp 3,98 млрд (≈ $ 225 000).

02 Вилла — $ 299 000, апартаменты — $ 150 000 по медиане.

03 До $ 150 000 стоят 321 планировок.

04 Иностранец покупает в лизхолд или во фрихолд через PT PMA.

05 Порядок: проверка, бронь, нотариус, оплата по графику, приёмка.

Частые вопросы

Сколько стоит недвижимость на Бали?

Медиана — Rp 3,98 млрд (≈ $ 225 000). Средняя половина цен — Rp 2,53 млрд – Rp 6,19 млрд.

Что выгоднее купить на Бали: виллу или апартаменты?

Вилла дороже ($ 299 000), но метр в ней дешевле. Апартаменты — $ 150 000 по медиане.

Может ли иностранец купить недвижимость на Бали?

Да: в лизхолд или во фрихолд через свою компанию PT PMA. Hak Milik — только для граждан Индонезии.

Где на Бали купить недвижимость?

Больше всего предложений в Uluwatu (278), затем Ubud и Canggu.

Можно ли купить недвижимость на Бали до $ 150 000?

Да, таких 321 планировок из 1 112.

Как купить недвижимость на Бали дистанционно?

Через онлайн-показы, проверку документов и подписание по доверенности или удалённо. Задаток — после проверки.

Какой срок лизхолда на Бали?

Медиана — 30 лет по 750 планировкам.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 22 октября 2026 года. Выборка — все планировки с ценой: 1 112 в 397 проектах. В выборку входят и проданные (106), и заблокированные (38), и без статуса (160); в продаже — 808. 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 1 050 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. Районы в таблице — с 50+ планировками. 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-nedvizhimost-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