

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ В CANGGU

Купить виллу в Canggu: цены 59 планировок, спальни и сроки владения

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

Что стоит вилла в Canggu, показывают данные нашей базы: 59 планировок в 36 проектах. Типичный вариант стоит Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000).

КОРОТКО

Вилла в Canggu стоит Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000) по медиане. Расчёт — по 59 планировкам базы Rise Real Bali на 24 октября 2026 года. Средняя половина рынка — Rp 4,41 млрд – Rp 10,97 млрд. Метр стоит Rp 39,8 млн (≈ $ 2 247). Сдано 25 из 40 планировок с указанной стадией.

59	Rp 6,20 млрд	Rp 39,8 млн	25
планировок	медианная цена	медиана за м²	готовых, сданных

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит вилла в Canggu?
02 Сколько стоят виллы с разным числом спален?
03 Готовый объект или строящийся?
04 Что входит в цену: бассейн, вид, участок?
05 На какой срок и в какой форме продают?
06 Как иностранцу купить виллу в Canggu?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

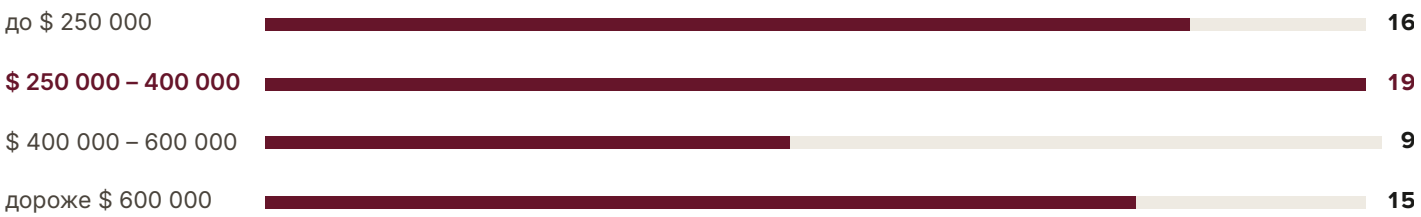
Сколько стоит вилла в Canggu?

Медиана — Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000). Средняя половина рынка — Rp 4,41 млрд – Rp 10,97 млрд.

До $ 250 000 включительно стоят 16 вилл. Дороже $ 600 000 — 15 вилл.

Метр стоит Rp 39,8 млн (≈ $ 2 247) по медиане. Общая картина по острову — в исследовании цен новостроек.

Виллы в Canggu по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; 59 планировок с ценой.

02 / 06

Сколько стоят виллы с разным числом спален?

Больше всего планировок с двумя спальнями — 27.

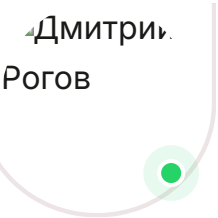
Одна спальня — 6, две — 27, три — 15, четыре и больше — 9.

Медиану показываем там, где планировок десять и больше. Остальное — в таблице данных.

Купить виллу в Canggu по числу спален

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
1	6	—	—	—
2	27	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)	146 м²	Rp 39,5 млн (≈ $ 2 229)
3	15	Rp 8,64 млрд (≈ $ 488 400)	270 м²	Rp 36,0 млн (≈ $ 2 032)
4 и больше	9	—	—	—

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026



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

Готовый объект или строящийся?

Стадия указана у 40 планировок из 59. Сданных — 25, на стройке — 9, на старте продаж — 6.

Готовый объект можно осмотреть и сразу сдавать. Строящийся стартует дешевле, оплата идёт частями по графику застройщика.

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

Стадия готовности и цена, медианы

СТАДИЯ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ
Сдан, можно въехать	25	Rp 7,43 млрд (≈ $ 420 000)
Строится: фундамент, каркас, отделка	9	—
Off-plan и предпродажи	6	—

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

04 / 06

Что входит в цену: бассейн, вид, участок?

Свой бассейн отмечен у 23 вилл, общий — у 0 вилл. У остальных поле пустое, уточняйте по прайсу.

Участок: медиана 130 м².

Бассейн и вид влияют на цену. Разбор — в «Бассейн в цене» и «Вид на океан и цена».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

05 / 06

На какой срок и в какой форме продают?

Срок лизхолда указан у 37 планировок. Медиана — 30 лет.

Фрихолд через PT PMA, право HGB 30+20+30, встречается у 1 вилла.

Что значат сроки и продление — в материале о лизхолде и фрихолде.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

06 / 06

Как иностранцу купить виллу в Canggu?

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

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

Подробно — какие документы нужны. Район на карте — Canggu. Цены района — в отдельном исследовании.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; срок лизхолда указан у 37 планировок

Что это значит для покупателя

01 Вилла в Canggu — Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000) по медиане.

02 Средняя половина рынка — Rp 4,41 млрд – Rp 10,97 млрд.

03 Сдано 25 из 40 планировок с указанной стадией.

04 Больше всего предложений с двумя спальнями.

05 Иностранец покупает в лизхолд, фрихолд — через PT PMA.

Частые вопросы

Сколько стоит вилла в Canggu?

Медиана — Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000). Средняя половина цен — Rp 4,41 млрд – Rp 10,97 млрд.

Можно ли купить виллу в Canggu до $ 250 000?

Таких планировок 16 из 59.

Сколько стоит метр в Canggu?

Медиана — Rp 39,8 млн (≈ $ 2 247).

Есть ли готовые объекты?

Да, сдано 25 планировок. Медиана — Rp 7,43 млрд (≈ $ 420 000).

Сколько проектов в продаже?

В базе 36 проектах; в статусе «в продаже» 45 планировок.

Может ли иностранец купить?

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

Как проверить застройщика?

Смотрим разрешения PBG, зону участка и документы продавца. Список — в материале о документах.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 24 октября 2026 года. Выборка — вилл в Canggu: 59 планировок в 36 проектах. В выборку входят и проданные (7), и заблокированные (3), и без статуса (4); в продаже — 45. 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 57 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Стадии: «строится» — фундамент, каркас и отделка вместе. 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-villu-v-canggu.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

— 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