

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ В NUSA DUA

Купить виллу в Nusa Dua: 42 планировки, спальни и стадии стройки

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

В каталоге 42 вилл из 14 проектов в Nusa Dua. Медианная цена — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000), медианная площадь — 102,5 м².

КОРОТКО

Медианная цена виллы в Nusa Dua — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) по 42 планировкам из 14 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Средняя половина цен — Rp 3,49–8,26 млрд (≈ $ 197 000–467 000). Вилла здесь стоит примерно вдвое дороже апартаментов того же района.

42	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	102,5 м²	9 из 42
вилл в каталоге	медианная цена	медианная площадь	с частным бассейном

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит вилла в Nusa Dua по каталогу?
02 Во сколько раз вилла дороже апартаментов того же района?
03 Сколько спален чаще всего предлагают?
04 Почему почти все виллы в выборке ещё строятся?
05 Кому вилла в Nusa Dua подходит больше квартиры?
06 Как иностранцу купить виллу в Nusa Dua?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла в Nusa Dua по каталогу?

Медиана всей выборки — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000). Это середина предложения, а не средняя цена с учётом дорогих объектов.

Средняя половина вилл стоит Rp 3,49–8,26 млрд (≈ $ 197 000–467 000). Нижняя граница выборки — Rp 1,95 млрд (≈ $ 110 000), верхняя — Rp 25,91 млрд (≈ $ 1 464 000).

Медианная площадь виллы — 102,5 м². Участок указан только у 11 вилл, его медиана — 86,8 м².

Виллы в Nusa Dua: основные показатели

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	БАЗА
Медианная цена	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	42 вилл
Средняя половина цен	Rp 3,49–8,26 млрд (≈ $ 197 000–467 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 1,95–25,91 млрд (≈ $ 110 000–1 464 000)	42 вилл
Медианная площадь	102,5 м²	42 вилл

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Nusa Dua, type = Villa, проданные исключены

02 / 06

Во сколько раз вилла дороже апартаментов того же района?

Всего в Nusa Dua 105 объектов из 18 проектов. Апартаментов среди них 55, вилл — 42.

Медиана апартаментов — Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000). Медиана виллы выше примерно в 2,0 раза.

За разницу покупатель получает свой дом, отдельный вход и обычно больше комнат. Цены квартир подробно разобраны в исследовании апартаментов в Nusa Dua.

Nusa Dua: вилла и апартаменты

ФОРМАТ	ОБЪЕКТОВ	МЕДИАНА
Вилла	42	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)
Апартаменты	55	Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000)
Все форматы района	105	Rp 3,39 млрд (≈ $ 192 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Nusa Dua



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

Сколько спален чаще всего предлагают?

Самая большая группа — одна спальня, это 18 вилл с медианой Rp 3,48 млрд (≈ $ 196 000). Такая вилла близка к апартаментам по бюджету.

Двухспальных вилл 12, их медиана — Rp 5,77 млрд (≈ $ 326 000). Для семьи с ребёнком это самый частый выбор.

Трёх спален у семи вилл, четырёх — у трёх, поэтому для них даём только диапазон. Сравнить с островом поможет исследование двухспальных вилл.

Виллы в Nusa Dua по числу спален

СПАЛЕН	ВИЛЛ	МЕДИАНА ИЛИ ДИАПАЗОН
1	18	медиана Rp 3,48 млрд (≈ $ 196 000)
2	12	медиана Rp 5,77 млрд (≈ $ 326 000)
3	7	Rp 4,09–15,74 млрд (≈ $ 231 000–889 000)
4	3	Rp 8,12–25,91 млрд (≈ $ 459 000–1 464 000)
5 и 7	2	Rp 12,39–16,37 млрд (≈ $ 700 000–925 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; медианы только при n ≥ 10

04 / 06

Почему почти все виллы в выборке ещё строятся?

Готовых вилл в выборке нет: 13 на этапе фундамента, 10 продаются до начала стройки. Ещё семь — на стадии коробки, две — на отделке, у десяти стадия не указана.

Покупка на ранней стадии обычно дешевле, но деньги работают позже. Медиана вилл на этапе фундамента — Rp 4,10 млрд (≈ $ 232 000).

Сроки аренды земли в основном 29–31 год. Фрихолд в выборке не указан ни у одной виллы, у десяти срок не заполнен.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля stage и lease_years

05 / 06

Кому вилла в Nusa Dua подходит больше квартиры?

Nusa Dua — курортный район с охраняемой зоной ITDC и спокойным морем. Сюда едут семьи и гости на долгий отдых.

Вилла с двумя спальнями удобна для своей жизни и для сдачи семьям. Квартира проще в управлении, но гостей в ней меньше.

Доходность считаем только по канону сайта. В базовом сценарии это 10–12% годовых до расходов. После расходов на управление и содержание, 16–20% выручки, остаётся около 10%, у части объектов — около 8%.

Жизнь района описана в обзоре Nusa Dua. Сравнение с соседним Sanur — в статье для семьи.

Источник: Методика доходности Rise Real Bali

06 / 06

Как иностранцу купить виллу в Nusa Dua?

Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, а Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и воду на участке. У новостройки отдельно проверьте PBG и график платежей в договоре.

Сделку до подписания проверяют независимые нотариус PPAT и юрист. Подборка вариантов — в каталоге вилл, расходы владения посчитает калькулятор.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

Что это значит для покупателя

01 Вилла в Nusa Dua стоит примерно вдвое дороже квартиры того же района.

02 Почти весь выбор — стройка, поэтому график платежей важнее скидки.

03 Одна и две спальни дают 30 из 42 вилл каталога.

04 Наличие бассейна уточняйте у продавца: в базе он указан у девяти вилл.

Частые вопросы

Есть ли в Nusa Dua готовые виллы?

В срезе каталога готовых вилл нет, все предложения на разных этапах стройки.

Можно ли купить виллу в Nusa Dua во фрихолд?

Только через свою PT PMA с правом HGB; в выборке фрихолд не указан.

Какой срок аренды земли встречается чаще?

Чаще всего 30 лет, затем 31 и 29 лет.

Сколько стоит однокомнатная вилла?

Медиана по 18 виллам — Rp 3,48 млрд (≈ $ 196 000).

Подходит ли район для семьи с детьми?

Да, спокойное море и курортная зона ITDC удобны для семейного отдыха.

Где посмотреть общий срез цен района?

В исследовании Nusa Dua и Sanur в цифрах.

Что спросить у застройщика первым?

График платежей, срок сдачи, PBG и условия продления аренды земли.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Nusa Dua, type = Villa; сравнение — все форматы Nusa Dua; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. Цены пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1 и округлены до 0,01 млрд Rp. Средняя половина — от первого до третьего квартиля, квартили рассчитаны методом inclusive. Медианы публикуются

только при n ≥ 10, для меньших групп указан диапазон. Площадь в м², участок указан у 11 вилл. Названия 14 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/kupit-villu-v-nusa-dua.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

— 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

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