

Исследование Rise Real Bali · виллы в Pererenan

Купить виллу в Pererenan: 27 вилл у пляжа рядом с Canggu

9 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

Pererenan — прибрежная деревня к западу от Canggu, тише и зеленее соседа. В каталоге здесь 27 вилл из 13 проектов.

Коротко

Медианная цена виллы в Pererenan — Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000) по 27 виллам из 13 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Средняя половина вилл стоит Rp 5,22–13,58 млрд (≈ $ 295 000–768 000). Чаще всего продают виллы на две спальни.

27	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)	19 из 27	138,61 м²
вилл в каталоге	медианная цена	с частным бассейном	медианная площадь дома

В этом отчёте

01 Сколько стоит вилла в Pererenan?
02 Какие виллы продают по числу спален?
03 На какой стадии виллы?
04 Какой срок аренды и что входит в цену?
05 Как Pererenan выглядит рядом с соседями?
06 Как иностранцу купить виллу в Pererenan?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла в Pererenan?

Медиана выборки — Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000). Средняя половина вилл стоит Rp 5,22–13,58 млрд (≈ $ 295 000–768 000).

Разброс большой: от Rp 1,60 млрд (≈ $ 90 600) до Rp 32,74 млрд (≈ $ 1 850 000). В одной деревне продают и компактные дома, и большие семейные виллы.

Медиана вилл по всему острову — Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000). Pererenan дороже среднего, рядом пляж и рестораны Canggu.

Виллы в Pererenan: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)	27 вилл
Средняя половина цен	Rp 5,22–13,58 млрд (≈ $ 295 000–768 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 1,60–32,74 млрд (≈ $ 90 600–1 850 000)	27 вилл
Медианная площадь дома	138,61 м²	24 вилл с данными
Медианный участок	110,14 м²	18 вилл с данными

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

02 / 06

Какие виллы продают по числу спален?

Двухспальных вилл больше всего — 9, Rp 2,29–7,06 млрд (≈ $ 129 000–399 000). Односпальных 4, Rp 1,60–4,39 млрд (≈ $ 90 600–248 000).

Три спальни у 5 вилл, четыре — у 6, пять — у 3. Пятиспальные стоят Rp 24,43–32,74 млрд (≈ $ 1 380 000–1 850 000).

Медиану по спальням не считаем: в каждой группе меньше десяти вилл.

Виллы в Pererenan по числу спален

Спален	Вилл	Диапазон цен
1	4	Rp 1,60–4,39 млрд (≈ $ 90 600–248 000)
2	9	Rp 2,29–7,06 млрд (≈ $ 129 000–399 000)
3	5	Rp 3,72–13,28 млрд (≈ $ 210 000–750 000)
4	6	Rp 12,35–15,75 млрд (≈ $ 698 000–890 000)
5	3	Rp 24,43–32,74 млрд (≈ $ 1 380 000–1 850 000)

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



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.

На какой стадии виллы?

Больше всего вилл на стадии каркаса — 11, медиана Rp 6,85 млрд (≈ $ 387 000). Готовых 8, Rp 7,78–32,74 млрд (≈ $ 440 000–1 850 000).

На стадии проекта 6 вилл, Rp 1,60–11,13 млрд (≈ $ 90 600–629 000). Здесь же самые доступные лоты деревни.

Срок сдачи и график платежей сверяйте с договором. Устные обещания в расчёт не берите.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле stage

04 / 06

Какой срок аренды и что входит в цену?

Лизхолд на 32 года указан у 10 вилл, на 30 лет — у 5. У остальных срок от 21 до 27 лет или не указан.

Частный бассейн отмечен у 19 вилл. С мебелью или под ключ продают 5 вилл.

Пустое поле не значит «нет». Бассейн, мебель и условия продления аренды уточняйте у продавца.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля lease_years, pool, furnishing

05 / 06

Как Pererenan выглядит рядом с соседями?

В Canggu 52 вилл, медиана Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000). В Umalas 16 вилл, медиана Rp 8,09 млрд (≈ $ 457 000).

Западнее, в Seseh, 10 вилл с медианой Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000). В Cemagi 12 вилл, медиана Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000).

Цены за квадратный метр — в исследовании Pererenan и Seseh в цифрах. Виллы соседей — в разборе купить виллу в Canggu.

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%.

Медианы вилл: Pererenan и соседи

Район	Вилл	Медиана
Pererenan	27	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)
Canggu	52	Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000)
Umalas	16	Rp 8,09 млрд (≈ $ 457 000)
Seseh	10	Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000)
Cemagi	12	Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Villa; медианы только при n ≥ 10; методика доходности Rise Real Bali

Как иностранцу купить виллу в Pererenan?

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 Медиана виллы в Pererenan — Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000).

02 Чаще всего продают виллы на две спальни: 9 из 27.

03 На стадии каркаса 11 вилл, готовых 8.

04 Частный бассейн отмечен у 19 вилл.

Частые вопросы

Сколько стоит самая доступная вилла в Pererenan?

В каталоге от Rp 1,60 млрд (≈ $ 90 600).

Pererenan дороже Canggu?

По медиане вилл — да: Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000) против Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000).

Есть ли готовые виллы?

Да, 8 готовых вилл, Rp 7,78–32,74 млрд (≈ $ 440 000–1 850 000).

Сколько спален встречается чаще?

Две спальни, затем одна и четыре.

Какой срок лизхолда?

Чаще всего 32 года — у 10 вилл.

Есть ли у вилл бассейн?

Частный бассейн отмечен у 19 вилл из 27.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Pererenan, type = Villa; сравнение — виллы Canggu, Umalas, Seseh, Cemagi и всего острова; 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 дома указана у 24 вилл, участок — у 18. Названия 13 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/kupit-villu-v-pererenane.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