

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ В UBUD

Купить виллу в Ubud: цены 91 планировки, спальни и сроки владения

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

Что стоит вилла в Ubud, показывают данные нашей базы: 91 планировка в 50 проектах. Типичный вариант стоит Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000).

КОРОТКО

Вилла в Ubud стоит Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000) по медиане. Расчёт — по 91 планировке базы Rise Real Bali на 24 октября 2026 года. Средняя половина рынка — Rp 3,88 млрд – Rp 6,73 млрд. Метр стоит Rp 41,3 млн (≈ $ 2 334). Сдано 32 из 82 планировок с указанной стадией.

91	Rp 4,96 млрд	Rp 41,3 млн	32
планировок	медианная цена	медиана за м²	готовых, сданных

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит вилла в Ubud?
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 Ubud?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

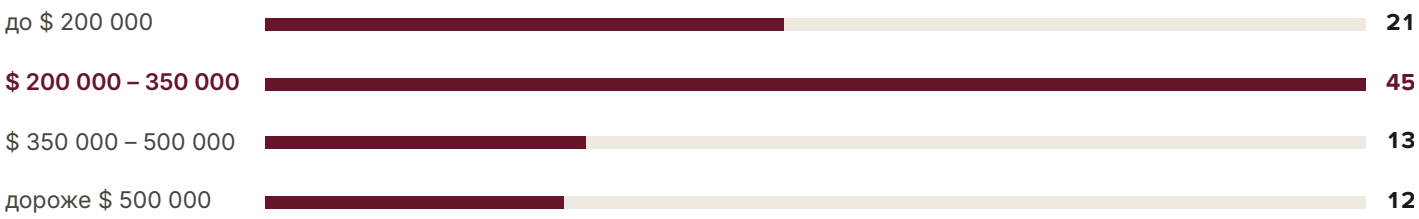
Сколько стоит вилла в Ubud?

Медиана — Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000). Средняя половина рынка — Rp 3,88 млрд – Rp 6,73 млрд.

До $ 200 000 включительно стоят 21 вилла. Дороже $ 500 000 — 12 вилл.

Метр стоит Rp 41,3 млн (≈ $ 2 334) по медиане. Общая картина по острову — в исследовании цен новостроек.

Виллы в Ubud по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; 91 планировок с ценой.

02 / 06

Сколько стоят виллы с разным числом спален?

Больше всего планировок с двумя спальнями — 42.

Одна спальня — 22, две — 42, три — 16, четыре и больше — 9.

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

Купить виллу в Ubud по числу спален

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
1	22	Rp 2,99 млрд (≈ $ 169 000)	77 м²	Rp 40,1 млн (≈ $ 2 264)
2	42	Rp 4,91 млрд (≈ $ 277 500)	119 м²	Rp 40,4 млн (≈ $ 2 284)
3	16	Rp 7,12 млрд (≈ $ 402 500)	200 м²	Rp 36,8 млн (≈ $ 2 081)
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 82 планировок из 91. Сданных — 32, на стройке — 24, на старте продаж — 26.

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	32	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)
Строится: фундамент, каркас, отделка	24	Rp 5,97 млрд (≈ $ 337 500)
Off-plan и предпродажи	26	Rp 4,14 млрд (≈ $ 234 000)

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

04 / 06

Что входит в цену: бассейн, вид, участок?

Свой бассейн отмечен у 33 вилл, общий — у 1 виллы. У остальных поле пустое, уточняйте по прайсу.

Участок: медиана 247 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 63 планировок. Медиана — 30 лет.

Фрихолд иностранцу оформляют через PT PMA, право HGB 30+20+30; в этой выборке таких предложений нет.

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 Ubud?

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 — Ubud. Цены района — в отдельном исследовании.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; срок лизхолда указан у 63 планировок

Что это значит для покупателя

01 Вилла в Ubud — Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000) по медиане.

02 Средняя половина рынка — Rp 3,88 млрд – Rp 6,73 млрд.

03 Сдано 32 из 82 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 Ubud?

Медиана — Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000). Средняя половина цен — Rp 3,88 млрд – Rp 6,73 млрд.

Можно ли купить виллу в Ubud до $ 200 000?

Таких планировок 21 из 91.

Сколько стоит метр в Ubud?

Медиана — Rp 41,3 млн (≈ $ 2 334).

Есть ли готовые объекты?

Да, сдано 32 планировок. Медиана — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000).

Сколько проектов в продаже?

В базе 50 проектах; в статусе «в продаже» 63 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 Ubud: 91 планировок в 50 проектах. В выборку входят и проданные (13), и заблокированные (6), и без статуса (9); в продаже — 63. 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 84 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-ubud.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

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