

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ В ULUWATU

Купить виллу в Uluwatu: цены 125 планировок, спальни и сроки владения

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

Что стоит вилла в Uluwatu, показывают данные нашей базы: 125 планировок в 58 проектах. Типичный вариант стоит Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000).

КОРОТКО

Вилла в Uluwatu стоит Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000) по медиане. Расчёт — по 125 планировкам базы Rise Real Bali на 24 октября 2026 года. Средняя половина рынка — Rp 3,89 млрд – Rp 6,99 млрд. Метр стоит Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479). Сдано 26 из 103 планировок с указанной стадией.

125	Rp 5,13 млрд	Rp 43,9 млн	26
планировок	медианная цена	медиана за м²	готовых, сданных

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

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

01 / 06

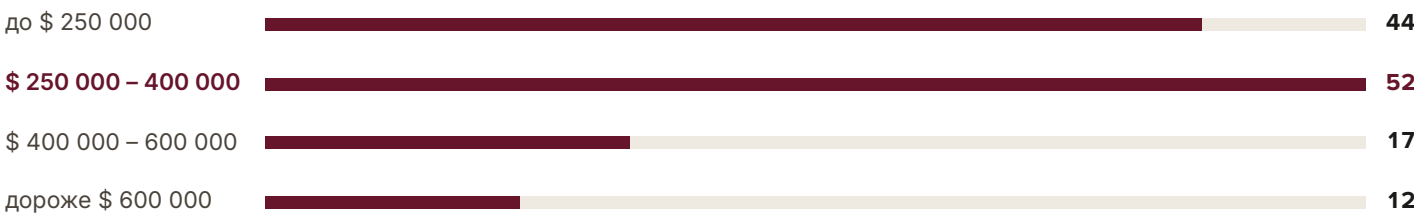
Сколько стоит вилла в Uluwatu?

Медиана — Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000). Средняя половина рынка — Rp 3,89 млрд – Rp 6,99 млрд.

До $ 250 000 включительно стоят 44 виллы. Дороже $ 600 000 — 12 вилл.

Метр стоит Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479) по медиане. Общая картина по острову — в исследовании цен новостроек.

Виллы в Uluwatu по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; 125 планировок с ценой. Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin.

02 / 06

Сколько стоят виллы с разным числом спален?

Больше всего планировок с двумя спальнями — 49.

Одна спальня — 38, две — 49, три — 30, четыре и больше — 8.

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

Купить виллу в Uluwatu по числу спален

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
1	38	Rp 3,44 млрд (≈ $ 194 500)	59 м²	Rp 46,8 млн (≈ $ 2 646)
2	49	Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000)	134 м²	Rp 40,4 млн (≈ $ 2 284)
3	30	Rp 7,12 млрд (≈ $ 402 500)	179 м²	Rp 44,3 млн (≈ $ 2 503)
4 и больше	8	—	—	—

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 103 планировок из 125. Сданных — 26, на стройке — 30, на старте продаж — 47.

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	26	Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000)
Строится: фундамент, каркас, отделка	30	Rp 6,61 млрд (≈ $ 373 500)
Off-plan и предпродажи	47	Rp 4,07 млрд (≈ $ 230 000)

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

04 / 06

Что входит в цену: бассейн, вид, участок?

Свой бассейн отмечен у 67 вилл, общий — у 0 вилл. У остальных поле пустое, уточняйте по прайсу.

Вид на океан указан у 5 вилл. Участок: медиана 128 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 60 планировок. Медиана — 27 лет.

Фрихолд через PT PMA, право HGB 30+20+30, встречается у 3 виллы.

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 Uluwatu?

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 — Uluwatu. Цены района — в отдельном исследовании.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; срок лизхолда указан у 60 планировок

Что это значит для покупателя

01 Вилла в Uluwatu — Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000) по медиане.

02 Средняя половина рынка — Rp 3,89 млрд – Rp 6,99 млрд.

03 Сдано 26 из 103 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 Uluwatu?

Медиана — Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000). Средняя половина цен — Rp 3,89 млрд – Rp 6,99 млрд.

Можно ли купить виллу в Uluwatu до $ 250 000?

Таких планировок 44 из 125.

Сколько стоит метр в Uluwatu?

Медиана — Rp 43,9 млн (≈ $ 2 479).

Есть ли готовые объекты?

Да, сдано 26 планировок. Медиана — Rp 5,29 млрд (≈ $ 299 000).

Сколько проектов в продаже?

В базе 58 проектах; в статусе «в продаже» 92 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 Uluwatu: 125 планировок в 58 проектах. В выборку входят и проданные (11), и заблокированные (9), и без статуса (13); в продаже — 92. 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 115 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. 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-uluwatu.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