

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ В UNGASAN

Купить виллу в Ungasan: цены 38 планировок, спальни и сроки владения

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

В каталоге 38 вилл из 19 проектов в Ungasan. Медианная цена — Rp 5,18 млрд (≈ $ 292 500), медианная площадь — 165 м².

КОРОТКО

Медианная цена виллы в Ungasan — Rp 5,18 млрд (≈ $ 292 500) по 38 планировкам из 19 проектов. Срез Rise Real Bali датирован 24 октября 2026 года. Средняя половина цен каталога лежит в диапазоне Rp 4,69–7,99 млрд (≈ $ 265 000–451 000). Двухспальные виллы стоят по медиане Rp 4,78 млрд (≈ $ 270 000), таких предложений восемнадцать.

38	Rp 5,18 млрд (≈ $ 292 500)	165 м²	26
вилл	медианная цена	медианная площадь	с частным бассейном

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит вилла в Ungasan?
02 Как число спален меняет цену?
03 Какие сроки владения предлагают в Ungasan?
04 Что известно о стадии и бассейне?
05 Чем выборка вилл отличается от всего каталога Ungasan?
06 Как иностранцу купить виллу в Ungasan?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

Сколько стоит вилла в Ungasan?

Медиана всей выборки — Rp 5,18 млрд (≈ $ 292 500), это ориентир для сравнения предложений. Средняя половина предложений стоит Rp 4,69–7,99 млрд (≈ $ 265 000–451 000) по каталогу.

Минимум выборки — Rp 2,21 млрд (≈ $ 125 000), с него удобно начинать просмотр. Максимум у редкой шестиспальной виллы — Rp 118,33 млрд (≈ $ 6 685 500) в каталоге.

Этот максимум показывает верх выборки, а типичный бюджет покупки отражает плохо. Медианная площадь — 165 м² по 35 виллам с заполненными данными каталога.

Виллы в Ungasan: основные показатели

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	БАЗА РАСЧЁТА
Медианная цена	Rp 5,18 млрд (≈ $ 292 500)	38 вилл
Средняя половина цен	Rp 4,69–7,99 млрд (≈ $ 265 000–451 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 2,21–118,33 млрд (≈ $ 125 000–6 685 500)	38 вилл
Медианная площадь	165 м²	35 вилл

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

02 / 06

Как число спален меняет цену?

Две спальни у 18 вилл — это крупнейшая группа выборки Ungasan. Их медиана — Rp 4,78 млрд (≈ $ 270 000).

У трёхспальных вилл медиана выше — Rp 8,41 млрд (≈ $ 475 000). Одна спальня у пяти вилл, поэтому для них указан диапазон без медианы.

Для четырёх и шести спален медиану не считаем: предложений слишком мало. Больше вариантов по острову собрано в исследовании двухспальных вилл с таблицами.

Виллы в Ungasan по числу спален

СПАЛЕН	ВИЛЛ	МЕДИАНА ИЛИ ДИАПАЗОН
1	5	Rp 2,21–5,65 млрд (≈ $ 125 000–319 000)
2	18	медиана Rp 4,78 млрд (≈ $ 270 000)
3	11	медиана Rp 8,41 млрд (≈ $ 475 000)
4	2	Rp 12,56–43,69 млрд (≈ $ 709 500–2 468 500)
6	2	Rp 36,41–118,33 млрд (≈ $ 2 057 000–6 685 500)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; 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.

03 / 06

Какие сроки владения предлагают в Ungasan?

Срок 30 лет указан у семи вилл в исходных данных каталога. Ещё у семи вилл стоит обозначение 80 лет с продлениями на своих условиях.

По четыре виллы приходится на сроки 26 и 28 лет, а фрихолд отмечен у одной виллы. Иностранец оформляет такую структуру через PT PMA.

Один срок владения не объясняет разницу цен между предложениями каталога. Сравнивайте также спальни, площадь и класс проекта внутри каждой группы.

Виллы в Ungasan по сроку лизхолда

СРОК	ВИЛЛ	ДИАПАЗОН ЦЕН
80 лет с продлениями	7	Rp 3,23–8,93 млрд (≈ $ 182 000–504 000)
30 лет	7	Rp 2,81–36,41 млрд (≈ $ 159 000–2 057 000)
28 лет	4	Rp 4,78–5,04 млрд (≈ $ 270 000–285 000)
26 лет	4	Rp 2,21–5,31 млрд (≈ $ 125 000–300 000)
40 лет	3	Rp 5,65–12,02 млрд (≈ $ 319 000–679 000)
25 лет	3	Rp 4,69–4,87 млрд (≈ $ 265 000–275 000)
20, 24, 60 лет или не указан	10	Rp 4,44–118,33 млрд (≈ $ 251 000–6 685 500)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; фрихолд указан отдельно у одной виллы

04 / 06

Что известно о стадии и бассейне?

В каталоге семь готовых вилл и семь на стадии off-plan. Предпродажи охватывают три виллы, а стадия Structure указана у пяти предложений.

Две виллы находятся на Foundation, одна — на стадии Finishing. У 13 вилл стадия не указана, поэтому запросите этап и график передачи.

Частный бассейн отмечен у 26 вилл в заполненных полях каталога. У двенадцати поле пустое, поэтому наличие бассейна нужно уточнить отдельно.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

05 / 06

Чем выборка вилл отличается от всего каталога Ungasan?

Все типы недвижимости Ungasan — это 87 объектов из 24 проектов каталога. Среди них 38 вилл, 31 апартамент, 11 студий, три пентхауса и три таунхауса. Отдельно указана одна Mini Villa за Rp 1,06 млрд (≈ $ 60 000) в выборке.

Медиана апартаментов — Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000), студий — Rp 2,21 млрд (≈ $ 125 000). Медиану вилл считайте отдельно, чтобы другие форматы не искажали бюджет.

Ungasan лежит на юге Bukit между Uluwatu и Nusa Dua, рядом пляжи Melasti и Pandawa. О жизни в районе рассказывает обзор Ungasan.

Соседний рынок покажет исследование цен в Uluwatu с таблицами по объектам.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; ДАННЫЕ, раздел 70

06 / 06

Как иностранцу купить виллу в Ungasan?

Иностранец может купить виллу в лизхолд или оформить 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 доступ к воде. У новостройки проверьте ещё PBG и график платежей по договору.

Сделку до подписания должны проверить независимые нотариус PPAT и юрист. Варианты собраны в каталоге вилл, а бюджет владения посчитает калькулятор.

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

Что это значит для покупателя

01 Типичный поиск лучше отражают основные группы каталога, а не редкий премиальный максимум.

02 Сроки владения удобнее сравнивать у вилл с похожей площадью и числом спален.

03 При сроке 80 лет с продлениями договор должен ясно описывать механизм продления.

04 Ungasan и Uluwatu удобно сравнивать по поездкам, площади и бюджету покупки.

05 Студии и апартаменты стоят иначе, но формат виллы не заменяют.

Частые вопросы

Что проверить на участке до бронирования виллы?

До брони осмотрите границы, подъезд и окружение, а документы доверьте независимому юристу.

Как сравнить графики платежей двух новостроек?

Занесите суммы и даты в таблицу, затем сверьте их с договором и этапами стройки.

Когда запросить список мебели и техники?

Запросите список до брони: так вы сравните комплектацию и узнаете, входит ли она в цену договора.

Что уточнить у юриста о продлении?

Спросите о первоначальном сроке, условиях продления, стоимости и передаче прав новому владельцу.

Как подготовиться к осмотру готовой виллы?

Возьмите планировку и прайс, затем сверьте площади, комплектацию и состояние дома на месте.

Какие расходы учесть помимо цены виллы?

Попросите независимого специалиста рассчитать налоги, регистрацию, юридические услуги и возможную меблировку.

Зачем сохранять коды проектов в таблице данных?

Коды позволяют повторить группировку выборки, не публикуя названия проектов и застройщиков.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Ungasan, type = Villa; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. Исходные 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. Названия 19 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/kupit-villu-v-ungasan.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