

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · КВАРТИРЫ С ДВУМЯ СПАЛЬНЯМИ

Квартира с двумя спальнями на Бали: 33 предложения, цена метра и районы

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

В каталоге 33 квартиры с двумя спальнями из 22 проектов. Медианная цена — Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 000), медианная площадь — 94 м².

КОРОТКО

Медианная цена квартиры с двумя спальнями на Бали — Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 000) по 33 предложениям из 22 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Это в 2,2 раза дороже однокомнатной. Но квадратный метр во второй спальне обходится дешевле.

33	Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 000)	94 м²	11
квартиры с двумя спальнями	медианная цена	медианная площадь	в Nusa Dua

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит квартира с двумя спальнями на Бали?

02 Почему метр во второй спальне дешевле?

03 В каких районах больше всего двухспальных квартир?

04 Готовая квартира или стройка?

05 Кому нужна вторая спальня?

06 Как иностранцу купить квартиру на Бали?

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит квартира с двумя спальнями на Бали?

Медиана выборки — Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 000), средняя половина — Rp 4,37–6,99 млрд (≈ $ 247 000–395 000). Это цены предложения по всему острову без Lombok, Sumba и Sumbawa.

Самая доступная квартира стоит Rp 2,33 млрд (≈ $ 132 000), самая дорогая — Rp 14,34 млрд (≈ $ 810 000). Верх выборки — готовые квартиры.

Двухспальных квартир в каталоге мало: 33 против 222 однокомнатных. Поэтому выбор в каждом районе узкий.

Квартиры с двумя спальнями: основные показатели

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	БАЗА
Медианная цена	Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 000)	33 квартиры
Средняя половина цен	Rp 4,37–6,99 млрд (≈ $ 247 000–395 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 2,33–14,34 млрд (≈ $ 132 000–810 000)	33 квартиры
Медианная площадь	94 м²	30 квартир

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Apartment, bedrooms = 2, проданные исключены

02 / 06

Почему метр во второй спальне дешевле?

Однокомнатная квартира в медиане занимает 41,2 м², двухспальная — 94 м². Площадь растёт быстрее цены.

Медиана цены метра у двух спален — Rp 56,4 млн (≈ $ 3 200) за м². У одной спальни — Rp 64,0 млн (≈ $ 3 600) за м². Разница около 12% в пользу большой квартиры.

Общий срез рынка квартир — в исследовании о покупке квартиры на Бали.

Одна и две спальни: цена и площадь

КВАРТИРА	ПРЕДЛОЖЕНИЙ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЦЕНЫ МЕТРА
1 спальня	222	Rp 2,55 млрд (≈ $ 144 000)	41,2 м²	Rp 64,0 млн (≈ $ 3 600) за м²
2 спальни	33	Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 000)	94 м²	Rp 56,4 млн (≈ $ 3 200) за м²

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; цена метра — медиана по квартирам с указанной площадью



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

В каких районах больше всего двухспальных квартир?

Больше всего их в Nusa Dua — 11, медиана Rp 6,76 млрд (≈ $ 382 000). Дальше идут Ungasan, Uluwatu и Canggu.

В остальных районах по одной-две квартиры: Jimbaran, Kedungu, Nuanu, Pererenan, Seseh и Pecatu. Здесь медиану не считаем.

Подробные срезы — в исследованиях апартаментов в Nusa Dua и апартаментов в Ungasan.

Квартиры с двумя спальнями по районам

РАЙОН	КВАРТИР	МЕДИАНА ИЛИ ДИАПАЗОН
Nusa Dua	11	медиана Rp 6,76 млрд (≈ $ 382 000)
Ungasan	6	Rp 2,33–8,10 млрд (≈ $ 132 000–458 000)
Uluwatu	5	Rp 4,34–5,58 млрд (≈ $ 245 000–315 000)
Canggu	4	Rp 3,54–6,99 млрд (≈ $ 200 000–395 000)
Pecatu	2	Rp 7,01–10,78 млрд (≈ $ 396 000–609 000)
Другие районы	5	Rp 3,70–7,69 млрд (≈ $ 209 000–434 000)

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

04 / 06

Готовая квартира или стройка?

Готовых двухспальных квартир семь, их цены — Rp 6,76–14,34 млрд (≈ $ 382 000–810 000). Это самая дорогая часть выборки.

До начала стройки и на фундаменте продаются 13 квартир. Ещё пять на стадии коробки, три — на отделке, у пяти стадия не указана.

Общий бассейн указан у 16 квартир. Мебель «под ключ» или полная — у шести, у остальных поле пустое или мебель частичная.

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

05 / 06

Кому нужна вторая спальня?

Семье с ребёнком или двум парам вторая спальня нужна для жизни. Для сдачи она расширяет круг гостей: семьи и компании друзей.

Если бюджет ближе к вилле, сравните с исследованием двухспальных вилл. Вилла даёт свой участок, квартира — меньше забот с обслуживанием.

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%.

Источник: Методика доходности Rise Real Bali

Как иностранцу купить квартиру на Бали?

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 апартаментов, расходы владения посчитает калькулятор.

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

Что это значит для покупателя

01 Квартира с двумя спальнями стоит в 2,2 раза дороже однокомнатной.

02 Метр в двухспальной квартире дешевле примерно на 12%.

03 Больше всего предложений в Nusa Dua, дальше Ungasan, Uluwatu и Canggu.

04 Готовые квартиры — самая дорогая часть выборки.

Частые вопросы

Сколько стоит квартира с двумя спальнями на Бали?

Медиана по 33 предложениям — Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 000).

Где больше всего двухспальных квартир?

В Nusa Dua: 11 из 33 предложений каталога.

Какая площадь у такой квартиры?

Медиана — 94 м² по 30 квартирам с указанной площадью.

Есть ли готовые квартиры с двумя спальнями?

Да, семь; они дороже строящихся.

Что выгоднее за метр — одна или две спальни?

Две: медиана цены метра ниже примерно на 12%.

Подходит ли такая квартира для сдачи семьям?

Да, вторая спальня расширяет круг гостей.

Можно ли купить квартиру во фрихолд?

Только через свою PT PMA с правом HGB 30+20+30 лет.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: type = Apartment, bedrooms = 2; сравнение — квартиры с одной спальней; 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. Цена метра — медиана отношения цены к площади по квартирам с указанной площадью. Названия 22 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/kvartira-2-spalni-na-bali.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