

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · КВАРТИРЫ В РУБЛЯХ

Квартира на Бали: цена в рублях по районам и площади

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

Цены на Бали считают в рупиях и долларах, а бюджет покупателя из России — в рублях. Мы пересчитали 449 планировок квартир и апартаментов из нашей базы. Типичная квартира стоит 12,0 млн ₽.

КОРОТКО

Квартира на Бали стоит Rp 2,63 млрд (≈ 12,0 млн ₽, $ 148 500) по медиане. Расчёт — по 449 планировкам базы Rise Real Bali на 25 октября 2026 года. До 7 млн ₽ укладываются 20 квартир, до 12 млн ₽ — ещё 206. Курс ЦБ РФ на 24 октября 2026 года — 80,54 ₽ за $ 1.

12,0 млн ₽	20	284 тыс. ₽	111 проектов
медианная цена	вариантов до 7 млн ₽	медиана за м²	в выборке

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит квартира на Бали в рублях?
02 Что можно купить бюджетом до 7 млн ₽?
03 Что можно купить бюджетом 7–12 млн ₽?
04 Что можно купить бюджетом 12–20 млн ₽?
05 Сколько стоит каждая спальня в рублях?
06 В каком районе дешевле в рублях?
07 Как оплатить покупку из России?
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

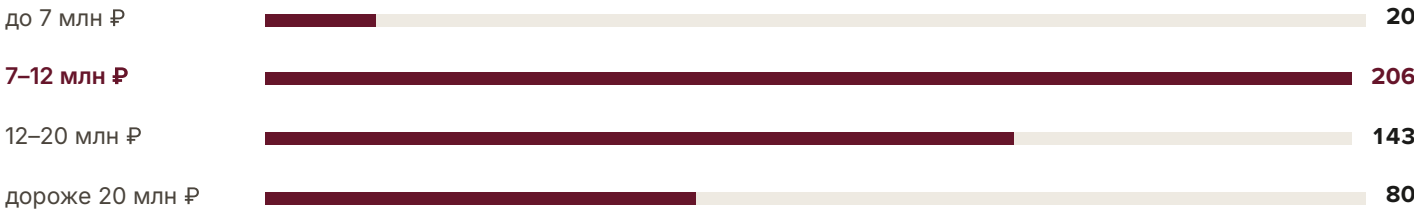
Сколько стоит квартира на Бали в рублях?

Медиана — Rp 2,63 млрд (≈ 12,0 млн ₽, $ 148 500). Средняя половина рынка — от 9,7 млн ₽ до 17,5 млн ₽.

В рупиях это Rp 2,12 млрд – Rp 3,85 млрд. Продают в рупиях или долларах, рубль — только для расчёта бюджета.

Как считать бюджет при скачках курса — в материале «Цены на недвижимость Бали в рублях».

Квартиры по бюджету в рублях, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026; Пересчёт по курсу ЦБ РФ на 24 октября 2026 года: 80,54 ₽ за $ 1. Рупия — по курсу сайта 17 700 Rp за $ 1.

02 / 07

Что можно купить бюджетом до 7 млн ₽?

В этот бюджет попадают 20 квартир в 14 проектах. Медиана — Rp 1,40 млрд (≈ 6,4 млн ₽, $ 79 000).

Типичная площадь — 25 м². Чаще всего здесь 1 спальня.

Больше всего вариантов в Ubud, Ungasan, Nusa Dua.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026



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 / 07

Что можно купить бюджетом 7–12 млн ₽?

В этот бюджет попадают 206 квартир в 76 проектах. Медиана — Rp 2,15 млрд (≈ 9,8 млн ₽, $ 121 539).

Типичная площадь — 35 м². Чаще всего здесь 1 спальня.

Больше всего вариантов в Uluwatu, Nusa Dua, Ungasan.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026

04 / 07

Что можно купить бюджетом 12–20 млн ₽?

В этот бюджет попадают 143 квартиры в 60 проектах. Медиана — Rp 3,27 млрд (≈ 14,9 млн ₽, $ 185 000).

Типичная площадь — 49 м². Чаще всего здесь 1 спальня.

Больше всего вариантов в Uluwatu, Canggu, Ubud.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026

05 / 07

Сколько стоит каждая спальня в рублях?

С одной спальней — 345 планировок, с двумя — 46, с тремя — 10.

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

Квартиры по числу спален, медианы

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	ЦЕНА В РУБЛЯХ	ЦЕНА В РУПИЯХ	ПЛОЩАДЬ
1	345	11,3 млн ₽	Rp 2,48 млрд	39 м²
2	46	25,3 млн ₽	Rp 5,57 млрд	94 м²
3	10	35,8 млн ₽	Rp 7,87 млрд	157 м²
4 и больше	2	—	—	—

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026; Пересчёт по курсу ЦБ РФ на 24 октября 2026 года: 80,54 ₽ за $ 1. Рупия — по курсу сайта 17 700 Rp за $ 1.

06 / 07

В каком районе дешевле в рублях?

Больше всего предложений в Uluwatu — 134. Дальше Nusa Dua (63), Canggu (52), Ungasan (47), Ubud (42).

Самая низкая медиана среди этих районов — в Kerobokan, 8,0 млн ₽.

Подборка с фото — в каталоге апартаментов.

По районам, медианы

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	ЦЕНА В РУБЛЯХ	ЦЕНА В РУПИЯХ
Uluwatu	134	11,8 млн ₽	Rp 2,59 млрд
Nusa Dua	63	11,3 млн ₽	Rp 2,48 млрд
Canggu	52	13,1 млн ₽	Rp 2,88 млрд
Ungasan	47	11,6 млн ₽	Rp 2,55 млрд
Ubud	42	11,1 млн ₽	Rp 2,43 млрд
Nuanu	25	16,8 млн ₽	Rp 3,68 млрд
Seseh	18	14,7 млн ₽	Rp 3,23 млрд
Kerobokan	15	8,0 млн ₽	Rp 1,75 млрд
Sanur	10	9,8 млн ₽	Rp 2,16 млрд

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026; районы с 10+ планировками; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

07 / 07

Как оплатить покупку из России?

Договор и цена — в рупиях или долларах, платёж идёт на счёт продавца в Индонезии.

Способ перевода зависит от суммы и банка. Варианты разобраны в материале о переводе денег на Бали.

Многие застройщики дают рассрочку на время стройки: как она устроена.

Источник: Материалы Rise Real Bali о переводе денег и рассрочке

Что это значит для покупателя

01 Квартира на Бали — 12,0 млн ₽ по медиане.

02 До 7 млн ₽ — 20 квартир из 449.

03 Средняя половина рынка — от 9,7 млн ₽ до 17,5 млн ₽.

04 Цена в договоре — в рупиях или долларах, рубль только для бюджета.

05 Курс ЦБ РФ на 24 октября 2026 года — 80,54 ₽ за $ 1.

Частые вопросы

Сколько стоит квартира на Бали в рублях?

Медиана — Rp 2,63 млрд (≈ 12,0 млн ₽, $ 148 500).

Можно ли купить квартиру на Бали за 7 млн ₽?

Да, таких 20 из 449 планировок.

Что можно купить за 12 млн ₽?

До этой суммы — 226 квартир.

В какой валюте договор?

В рупиях или долларах. Рубль нужен только для расчёта бюджета.

По какому курсу пересчитано?

Доллар — по курсу ЦБ РФ на 24 октября 2026 года, 80,54 ₽. Рупия — 17 700 Rp за $ 1.

Где больше всего предложений?

В Uluwatu и Nusa Dua.

Может ли гражданин России купить недвижимость на Бали?

Да, в лизхолд. Фрихолд — через свою компанию PT PMA, право HGB 30+20+30.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 25 октября 2026 года. Выборка — студии, апартаменты и пентхаусы: 449 планировок в 111 проектах. В выборку входят и проданные (47), и заблокированные (13), и без статуса (60); в продаже — 329. 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 437 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Пересчёт по курсу ЦБ РФ на 24 октября 2026 года: 80,54 ₽ за $ 1. Рупия — по курсу сайта 17 700 Rp за $ 1. Соседние острова (Lombok, Sumba, Sumbawa) в выборку не входят. При смене курса больше чем на 5% цифры в рублях пересчитываются. 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/kvartira-na-bali-cena-v-rublyah.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026

— Официальный курс доллара ЦБ РФ на 24.10.2026 — 80,5381 ₽

— 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