

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · КВАРТИРЫ У ОКЕАНА

Квартира на Бали у океана: цены 262 квартир с видом или до километра от пляжа

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

Квартира у океана — это студия, апартаменты или пентхаус с видом на воду. Или до километра от пляжа. В нашей базе таких 262 в 60 проектах. Типичная стоит Rp 2,79 млрд (≈ $ 157 700).

КОРОТКО

Квартира на Бали у океана стоит Rp 2,79 млрд (≈ $ 157 700) по медиане. Это 262 квартиры с видом на океан или до километра от пляжа. Данные — база Rise Real Bali на 23 октября 2026 года. Метр у океана дороже на 10%, чем у остальных квартир. Больше всего предложений в Uluwatu и Ungasan.

262	Rp 2,79 млрд	Rp 64,5 млн	+10%
квартир у океана	медианная цена	медиана за м²	к метру остальных квартир

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит квартира у океана на Бали?
02 Насколько дороже метр у океана?
03 Студия, апартаменты или пентхаус у океана?
04 В каком районе квартира у океана?
05 Как купить квартиру у океана иностранцу?
06 Что это значит для покупателя
07 Частые вопросы
08 Метод и источники

01 / 05

Сколько стоит квартира у океана на Бали?

Медиана — Rp 2,79 млрд (≈ $ 157 700). Средняя половина рынка — Rp 2,16 млрд – Rp 4,03 млрд.

До $ 150 000 включительно стоят 122 квартиры из 262. Метр — Rp 64,5 млн (≈ $ 3 642).

Все квартиры, не только у воды, — в исследовании «Купить квартиру на Бали».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; 262 студий, апартаментов и пентхаусов у океана

02 / 05

Насколько дороже метр у океана?

У океана метр стоит Rp 64,5 млн (≈ $ 3 642). У остальных квартир — Rp 58,5 млн (≈ $ 3 306).

Разница — 10% по медиане. В неё входит и вид, и близость пляжа, и формат комплекса.

Как вид меняет цену виллы и квартиры — в исследовании «Вид на океан и цена».

Квартиры у океана и остальные, медианы

ГРУППА	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
У океана	262	Rp 2,79 млрд (≈ $ 157 700)	42 м²	Rp 64,5 млн (≈ $ 3 642)
Остальные	188	Rp 2,42 млрд (≈ $ 136 950)	43 м²	Rp 58,5 млн (≈ $ 3 306)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; студии, апартаменты и пентхаусы



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 / 05

Студия, апартаменты или пентхаус у океана?

Апартаментов у океана — 179, студий — 58, пентхаусов — 25.

Апартаменты стоят Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000) по медиане. Студия — Rp 2,21 млрд (≈ $ 125 000).

Пентхаусов мало, поэтому их медиану не публикуем. Цены по каждому — в карточках объектов.

Квартиры у океана по формату

ФОРМАТ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ
Студия	58	Rp 2,21 млрд (≈ $ 125 000)	35 м²
Апартаменты	179	Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000)	44 м²
Пентхаус	25	Rp 6,55 млрд (≈ $ 370 000)	114 м²

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

04 / 05

В каком районе квартира у океана?

Больше всего квартир у океана в Uluwatu — 93. Дальше Ungasan (43), Canggu (24), Nusa Dua (19), Seseh (18), Nuanu (16).

До 500 метров от пляжа — 137 квартир. От 500 метров до километра — ещё 108.

Подборка с фото — в каталоге апартаментов на Бали.

Квартиры у океана по районам

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ЗА М²
Uluwatu	93	Rp 2,74 млрд (≈ $ 155 000)	Rp 69,5 млн (≈ $ 3 929)
Ungasan	43	Rp 2,57 млрд (≈ $ 145 000)	Rp 60,4 млн (≈ $ 3 413)
Canggu	24	Rp 2,92 млрд (≈ $ 165 000)	Rp 65,2 млн (≈ $ 3 683)
Nusa Dua	19	Rp 2,74 млрд (≈ $ 154 646)	Rp 64,1 млн (≈ $ 3 621)
Seseh	18	Rp 3,23 млрд (≈ $ 182 750)	Rp 62,0 млн (≈ $ 3 500)
Nuanu	16	Rp 4,49 млрд (≈ $ 253 654)	Rp 81,9 млн (≈ $ 4 629)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; районы с 10+ планировками; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

05 / 05

Как купить квартиру у океана иностранцу?

Квартиру иностранец покупает в лизхолд. Медиана срока у квартир у океана — 30 лет.

Готовых квартир у океана — 13. Остальные строятся, их платят частями до сдачи.

Порядок и документы — в разборах какие документы нужны и что может купить иностранец.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

Что это значит для покупателя

01 Квартира у океана — Rp 2,79 млрд (≈ $ 157 700) по медиане.

02 Метр у океана дороже на 10%.

03 До $ 150 000 стоят 122 квартир у океана.

04 Больше всего предложений в Uluwatu и Ungasan.

05 До 500 метров от пляжа — 137 квартир.

Частые вопросы

Сколько стоит квартира у океана на Бали?

Медиана — Rp 2,79 млрд (≈ $ 157 700) за 42 м².

Насколько дороже квартира у океана?

Метр дороже на 10% по медиане: Rp 64,5 млн против Rp 58,5 млн.

Можно ли купить квартиру у океана до $ 150 000?

Да, таких 122 из 262.

Где купить квартиру у океана на Бали?

Больше всего предложений в Uluwatu (93) и Ungasan (43).

Что значит «у океана» в этом исследовании?

Вид на океан по прайсу застройщика или расстояние до пляжа до километра по данным проекта.

Может ли иностранец купить квартиру у океана?

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

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 23 октября 2026 года. Выборка — студии, апартаменты и пентхаусы с видом на океан или до 1 000 м до пляжа: 262 планировок в 60 проектах. Расстояние до пляжа — из карточки проекта в базе; вид на океан отмечен у 45. В выборку входят и проданные (28), и заблокированные (4), и без статуса (41); в продаже — 189. 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 259 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. 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-u-okeana.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

— 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