

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · МЕБЕЛЬ В ЦЕНЕ

Новостройка на Бали с мебелью или без: сколько планировок продают обставленными и что это меняет в цене

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

Комплектация указана у 212 планировок из 1 111 в нашей базе. Готовые проекты чаще продают с мебелью, а строящиеся — «под ключ». Вилла с частичной мебелью дешевле за метр на 17%.

КОРОТКО

Комплектация указана у 212 планировок в базе Rise Real Bali на 16 октября 2026 года. «Под ключ» продают 99, полностью с мебелью — 81, частично — 32. Метр виллы «под ключ» стоит Rp 41,6 млн, с частичной мебелью — Rp 34,7 млн, на 17% дешевле.

212
планировок с указанной комплектацией

99
продают «под ключ»

−17%
метр виллы с частичной мебелью

56%
сданных — полностью с мебелью

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько новостроек на Бали продают с мебелью?
02 Вилла с мебелью дороже, чем без неё?
03 Сколько стоит вилла с мебелью с двумя и тремя спальнями?
04 Готовую новостройку продают с мебелью чаще?
05 Где на Бали чаще продают жильё с мебелью?
06 Влияет ли мебель на заявленную доходность?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

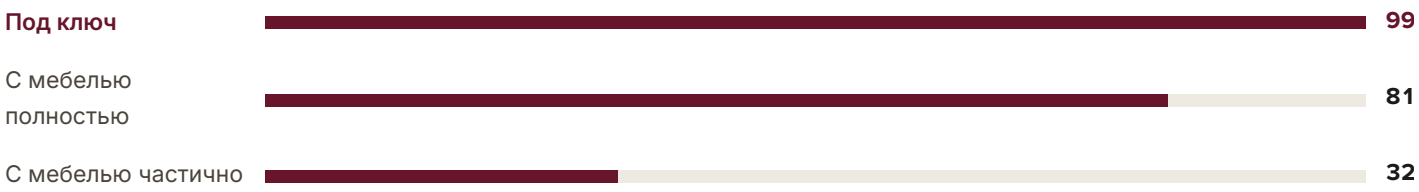
Сколько новостроек на Бали продают с мебелью?

Комплектация указана у 212 планировок из 1 111, это 19% базы. У остальных поле пустое.

Застройщики пишут три варианта. «Под ключ» (turnkey) — 99 планировок, полностью с мебелью — 81, частично с мебелью — 32.

Что именно входит в «под ключ», у каждого застройщика своё. Смотрите спецификацию к договору.

Планировки по комплектации, число планировок



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; комплектация указана у 212 планировок

02 / 06

Вилла с мебелью дороже, чем без неё?

Метр виллы «под ключ» стоит Rp 41,6 млн (≈ $ 2 353), полностью с мебелью — Rp 40,8 млн (≈ $ 2 308). Разница — 2%.

Вилла с частичной мебелью дешевле: Rp 34,7 млн (≈ $ 1 962) за метр, на 17% ниже «под ключ».

Сколько стоит обставить виллу самому — в смете по комнатам. Сравните её с разницей в цене.

Виллы по комплектации: цена, площадь и цена метра, медианы

КОМПЛЕКТАЦИЯ	ВИЛЛ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Под ключ	55	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	144 м²	Rp 41,6 млн (≈ $ 2 353)
С мебелью полностью	48	Rp 6,27 млрд (≈ $ 354 500)	171 м²	Rp 40,8 млн (≈ $ 2 308)
С мебелью частично	19	Rp 4,06 млрд (≈ $ 229 131)	115 м²	Rp 34,7 млн (≈ $ 1 962)
Не указана	450	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)	126 м²	Rp 44,8 млн (≈ $ 2 533)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; только виллы



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

Сколько стоит вилла с мебелью с двумя и тремя спальнями?

С двумя спальнями вилла «под ключ» стоит Rp 5,03 млрд (≈ $ 284 000). Полностью с мебелью — Rp 4,60 млрд (≈ $ 260 000).

С тремя спальнями разрыв обратный и большой: Rp 6,99 млрд «под ключ» против Rp 9,65 млрд с мебелью. Причина — в составе выборки: это разные проекты и районы.

Мебель меняет цену меньше, чем район, площадь и стадия стройки.

Виллы с двумя и тремя спальнями по комплектации, медианы

ФОРМАТ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ
2 спальни, под ключ	23	Rp 5,03 млрд (≈ $ 284 000)	138 м²
2 спальни, с мебелью полностью	21	Rp 4,60 млрд (≈ $ 260 000)	136 м²
3 спальни, под ключ	13	Rp 6,99 млрд (≈ $ 395 000)	224 м²
3 спальни, с мебелью полностью	20	Rp 9,65 млрд (≈ $ 545 000)	226 м²

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

04 / 06

Готовую новостройку продают с мебелью чаще?

Да. Из 70 планировок в сданных проектах 39 (56%) продают полностью с мебелью.

На старте продаж обещают «под ключ»: 35 из 56 (62%). Мебели ещё нет, есть обещание в договоре.

Проверяйте комплектацию при приёмке. Порядок — в статье «Приёмка виллы на Бали».

Комплектация по стадии стройки, число планировок

СТАДИЯ	ПОД КЛЮЧ	С МЕБЕЛЬЮ ПОЛНОСТЬЮ	С МЕБЕЛЬЮ ЧАСТИЧНО
Сдан	18	39	13
Отделка	15	15	1
Каркас	23	9	1
Off-plan и предпродажи	35	4	17

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; стадии с 10+ планировками

05 / 06

Где на Бали чаще продают жильё с мебелью?

Больше всего отметок о комплектации в Canggu — 44, и 27 из них полностью с мебелью.

В Uluwatu — 42, здесь чаще пишут «под ключ»: 22 планировки.

Обзоры районов — в исследованиях Canggu и Uluwatu. Все цены — в хабе «Цены новостроек Бали».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

06 / 06

Влияет ли мебель на заявленную доходность?

Доходность заявлена у 28 планировок «под ключ». Медиана — 14% годовых.

У полностью меблированных — 12,9% по 11 планировкам. По частичной мебели цифр нет.

Мебель нужна для посуточной сдачи с первого дня. Как считать доход — в исследовании «Заявленная доходность».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; доходность указана у 28 планировок «под ключ»

Что это значит для покупателя

01 Комплектация указана у 19% планировок базы: 212 из 1 111.

02 Чаще всего обещают «под ключ» — 99 планировок.

03 Метр виллы с частичной мебелью на 17% дешевле, чем «под ключ».

04 Сданные проекты продают с мебелью: 56% готовых планировок.

05 Что входит в «под ключ», смотрите в спецификации к договору.

Частые вопросы

Продают ли на Бали новостройки с мебелью?

Да, комплектация указана у 212 планировок. «Под ключ» — 99, полностью с мебелью — 81, частично — 32.

Что значит «под ключ» на Бали?

Это обещание застройщика сдать жильё готовым к жизни или сдаче. Состав мебели и техники пишут в спецификации к договору.

Насколько дешевле вилла без полной мебели?

Метр виллы с частичной мебелью стоит Rp 34,7 млн (≈ $ 1 962), на 17% ниже «под ключ».

Сколько стоит вилла под ключ на Бали?

Медиана — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) за 144 м².

Готовые виллы продают с мебелью?

Чаще всего да: 56% планировок в сданных проектах — полностью с мебелью.

Где на Бали больше жилья с мебелью?

В Canggu — 44 планировки с указанной комплектацией. В Uluwatu — 42.

Стоит ли переплачивать за мебель?

Если сдаёте посуточно — да, жильё начнёт работать сразу. Сравните разницу в цене со сметой мебели.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 16 октября 2026 года. Выборка — 212 планировок с ценой и указанной комплектацией в 92 проектах; для сравнения — виллы без отметки. В выборку входят и проданные (16), и заблокированные (4), и без статуса (24); в продаже — 168. 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 206 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Комплектация — как её пишет застройщик: Turnkey, Fully furnished, Semi furnished. Апартаменты с частичной мебелью — один проект, их в сравнение не берём. 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/mebel-v-cene-novostroek.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за $ 1

— Статья «Мебель для виллы на Бали: смета по комнатам» Rise Real Bali

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