

Исследование Rise Real Bali · Jimbaran · 7 проектов

Недвижимость в Jimbaran: 14 объектов в 7 проектах

20 ноября 2026 · ≈ 4 мин · Исследования

Jimbaran (Джимбаран) лежит у залива к югу от аэропорта, здесь начинается полуостров Bukit. В нашем каталоге 14 объектов на продажу в этом районе.

Коротко

Недвижимость в Jimbaran стоит от 13,2 млн ₽ до 91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700): 14 объектов в 7 проектах. Виллы — 13,2–91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700), апартаменты — 16,9–20,4 млн ₽ (≈ $ 205 100–246 900). Шесть объектов из 14 на стадии фундамента. Это срез базы Rise Real Bali от 16 ноября 2026 года.

14	13,2–91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700)	8	7
объектов в продаже	диапазон цен	вилл	со своим бассейном

В этом отчёте

01 Сколько стоит недвижимость в Jimbaran?
02 На какой стадии проекты в Jimbaran?
03 Что сравнивать покупателю в Jimbaran?
04 Как иностранцу купить недвижимость в Jimbaran?
05 Что это значит для покупателя
06 Частые вопросы

01 / 04

Сколько стоит недвижимость в Jimbaran?

Цены предложения — от 13,2 млн ₽ до 91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700). Объектов 14, поэтому показываем диапазоны по типам, а не медианы.

Основное предложение — виллы: 8 объектов за 13,2–91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700). Разброс большой, потому что дома и участки сильно отличаются по площади.

Ещё шесть объектов — апартаменты и пентхаусы. Пентхаусы стоят 19,8–36 млн ₽ (≈ $ 240 100–436 700).

Объекты в Jimbaran по типу

Тип	Объектов	Цены
Вилла	8	13,2–91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700)
Апартаменты	3	16,9–20,4 млн ₽ (≈ $ 205 100–246 900)
Пентхаус	3	19,8–36 млн ₽ (≈ $ 240 100–436 700)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 16.11.2026; district = Jimbaran, проданные исключены

02 / 04

На какой стадии проекты в Jimbaran?

Шесть объектов на стадии фундамента, два готовы. У пяти стадия не указана.

Ранняя стадия обычно значит долгое ожидание и оплату по этапам стройки. Попросите график платежей и дату сдачи письменно.

Что согласовать до задатка, разобрано в статье о покупке новостройки.

Объекты в Jimbaran по стадии

Стадия	Объектов	Цены
Фундамент	6	16,9–36 млн ₽ (≈ $ 205 100–436 700)
Не указана	5	13,2–24,3 млн ₽ (≈ $ 159 900–294 400)
Готов	2	20,5–91,6 млн ₽ (≈ $ 249 200–1 110 700)
Отделка	1	20,5 млн ₽ (≈ $ 249 200)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 16.11.2026; поле stage



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Напишите нам в Telegram или MAX — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

Выберите вопрос — откроется чат с готовым текстом

Пришлите подборку под мой бюджет

Хочу расчёт дохода по объекту

Что проверить по документам?

Другой вопрос

Написать в Telegram

Написать в MAX

Сайт не собирает контакты: вы пишете нам сами. Для MAX текст копируется — вставьте его в чат.

Что сравнивать покупателю в Jimbaran?

У 11 объектов указан срок аренды — от 17 до 30 лет. Сравнивайте проекты по цене за год владения.

Для выбора шире на юге острова — исследование о виллах на Bukit. Обзор района для жизни — в статье о Jimbaran.

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: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 16.11.2026; поле lease_years; методика доходности Rise Real Bali

Как иностранцу купить недвижимость в Jimbaran?

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 — на странице Jimbaran и в каталоге вилл.

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

Что это значит для покупателя

01 В Jimbaran на продаже 14 объектов в 7 проектах.

02 Виллы стоят 13,2–91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700).

03 Шесть объектов на стадии фундамента.

04 График платежей и дату сдачи фиксируйте письменно.

Частые вопросы

Сколько стоит недвижимость в Jimbaran?

Цены предложения — от 13,2 млн ₽ до 91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700) по 14 объектам.

Сколько стоит вилла в Jimbaran?

13,2–91,6 млн ₽ (≈ $ 159 900–1 110 700) по восьми виллам.

Есть ли в Jimbaran апартаменты?

Да, три апартамента за 16,9–20,4 млн ₽ (≈ $ 205 100–246 900) и три пентхауса.

Можно ли купить в Jimbaran готовый дом?

Да, в срезе два готовых объекта.

Какие сроки аренды предлагают в Jimbaran?

Заявлены сроки от 17 до 30 лет.

Может ли иностранец купить недвижимость в Jimbaran?

Да, в лизхолд или через свою PT PMA с правом HGB.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 16 ноября 2026 года. Выборка: district = Jimbaran, все типы; 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. Медианы публикуются только при n ≥ 10; в группах по типу меньше десяти объектов, поэтому указаны диапазоны. Названия 7 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/nedvizhimost-v-jimbarane.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 16.11.2026

— Курс сайта: 17 700 Rp за $ 1

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?

Напишите в Telegram или MAX — ответит брокер

Поделиться Telegram Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен 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.



Напишите нам в Telegram или MAX — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41

Справочная информация. Материалы сайта — обзор рынка, районов и правил Индонезии и примеры расчётов. Это не оферта, не реклама конкретных объектов и не инвестиционная рекомендация. Решение о покупке вы принимаете самостоятельно; сделку оформляет индонезийский нотариус по праву Индонезии. Мы можем проконсультировать, но не несём ответственности за решения, принятые на основе материалов сайта. Перед сделкой проверьте каждый параметр по документам и получите независимую юридическую и налоговую консультацию. Подробнее — в правовой информации.