

Исследование Rise Real Bali · Seminyak · 5 проектов

Недвижимость в Seminyak: 7 вилл, лофтов и студий

20 ноября 2026 · ≈ 4 мин · Исследования

Seminyak (Семиньяк) — самый застроенный курорт Бали, свободной земли там почти нет. В нашем каталоге всего 7 объектов на продажу, поэтому каждый лот на счету.

Коротко

Недвижимость в Seminyak стоит от 12,5 млн ₽ до 39,8 млн ₽ (≈ $ 152 000–483 100): 7 объектов в 5 проектах. Виллы — 14,4–36,4 млн ₽ (≈ $ 175 100–441 200), лофты и студии — 12,5–39,8 млн ₽ (≈ $ 152 000–483 100). Всё продаётся в лизхолд, сроки — от 23 до 80 лет. Это срез базы Rise Real Bali от 19 ноября 2026 года.

7	12,5–39,8 млн ₽ (≈ $ 152 000–483 100)	14,4–36,4 млн ₽ (≈ $ 175 100–441 200)	23–80 лет
объектов в продаже	диапазон цен	4 виллы	сроки аренды

В этом отчёте

01 Сколько стоит недвижимость в Seminyak?
02 Готовые дома или стройка?
03 Кому подходит Seminyak?
04 Как иностранцу купить недвижимость в Seminyak?
05 Что это значит для покупателя
06 Частые вопросы

01 / 04

Сколько стоит недвижимость в Seminyak?

Цены предложения — от 12,5 млн ₽ до 39,8 млн ₽ (≈ $ 152 000–483 100). Объектов мало, поэтому показываем диапазоны, а не медианы.

Четыре виллы с двумя и тремя спальнями стоят 14,4–36,4 млн ₽ (≈ $ 175 100–441 200). Три лофта и студии — 12,5–39,8 млн ₽ (≈ $ 152 000–483 100).

Обзор района для жизни — в статье о Seminyak.

Объекты в Seminyak по типу

Тип	Объектов	Цены
Вилла	4	14,4–36,4 млн ₽ (≈ $ 175 100–441 200)
Лофт	2	22,3–39,8 млн ₽ (≈ $ 270 100–483 100)
Студия	1	12,5 млн ₽ (≈ $ 152 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 19.11.2026; district = Seminyak, проданные исключены

02 / 04

Готовые дома или стройка?

Готовы два объекта, три на стадии каркаса, один продаётся на старте. У одной виллы стадия не указана.

Готовую виллу в Seminyak можно сразу сдавать. Объект на стройке оплачивают по этапам, доход он начнёт приносить после сдачи.

Перед задатком прочитайте, как проверить застройщика.

Объекты в Seminyak по стадии

Стадия	Объектов	Цены
Каркас	3	12,5–39,8 млн ₽ (≈ $ 152 000–483 100)
Готов	2	22–22,4 млн ₽ (≈ $ 266 700–271 800)
Старт продаж	1	14,4 млн ₽ (≈ $ 175 100)
Не указана	1	36,4 млн ₽ (≈ $ 441 200)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 19.11.2026; 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.

Кому подходит Seminyak?

Seminyak выбирают те, кому нужен готовый район: рестораны, бич-клабы и дорога до аэропорта без пробок через весь остров.

Застройщики заявляют сроки аренды от 23 до 80 лет. Сравнивайте объекты по цене за год владения, а не по общей сумме.

Цифры по району и подборка объектов — на странице Seminyak.

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 19.11.2026; поле lease_years; методика доходности Rise Real Bali

Как иностранцу купить недвижимость в Seminyak?

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 вилл, расходы владения посчитает калькулятор.

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

Что это значит для покупателя

01 В Seminyak на продаже 7 вилл, лофтов и студий.

02 Цены — от 12,5 млн ₽ до 39,8 млн ₽ (≈ $ 152 000–483 100).

03 Виллы стоят 14,4–36,4 млн ₽ (≈ $ 175 100–441 200).

04 Всё в лизхолд, сроки — от 23 до 80 лет.

Частые вопросы

Сколько стоит вилла в Seminyak?

14,4–36,4 млн ₽ (≈ $ 175 100–441 200) по четырём виллам в срезе.

Какой самый доступный объект в Seminyak?

Самая низкая цена в срезе — 12,5 млн ₽ (≈ $ 152 000), это студия.

Почему в Seminyak так мало объектов?

Район почти полностью застроен, новые проекты редкие и небольшие.

Есть ли в Seminyak готовые дома?

Да, в срезе два готовых объекта.

Какие сроки аренды предлагают в Seminyak?

Застройщики заявляют от 23 до 80 лет.

Может ли иностранец купить недвижимость в Seminyak?

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

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 19 ноября 2026 года. Выборка: district = Seminyak, 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; во всех группах меньше десяти объектов, поэтому указаны диапазоны. Названия 5 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/nedvizhimost-v-seminyake.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 19.11.2026

— 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.