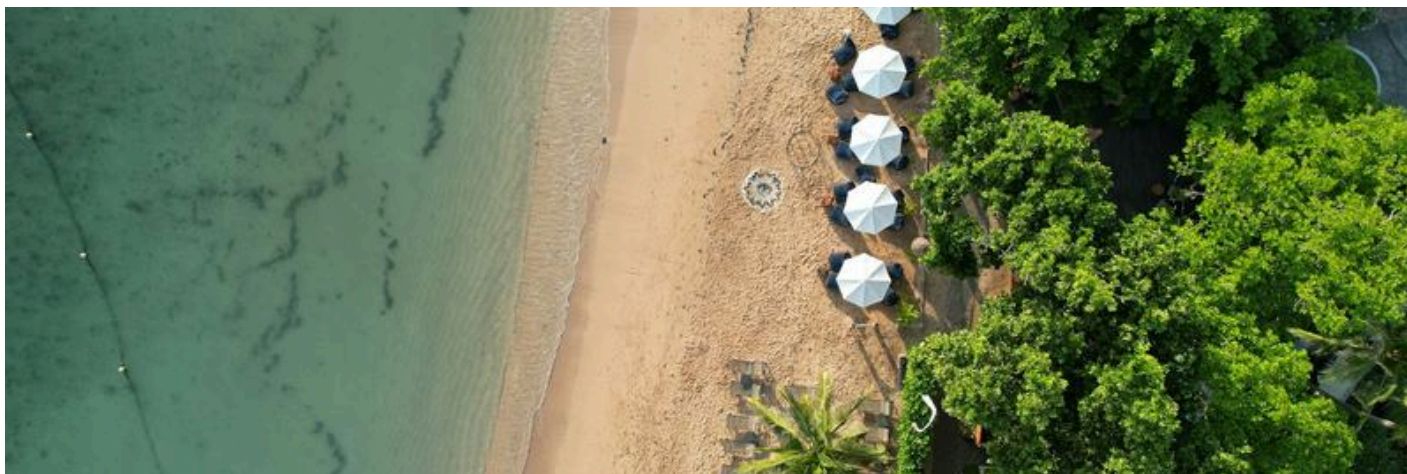




ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · NUSA DUA И SANUR

Nusa Dua и Sanur в цифрах: апартаменты, ранние стадии и цены на юге и востоке Бали

13 октября 2026 · ≈ 8 мин · Исследования

На юге и востоке Бали в базе больше апартаментов, чем вилл: 47% против 40%. 74% планировок ещё на стадии от фундамента до off-plan. Метр в апартаментах — Rp 60,0 млн, в вилле — Rp 54,0 млн.

КОРОТКО

Медианная цена метра в новостройках Nusa Dua и Sanur — Rp 56,2 млн (≈ \$ 3 177): так по 137 планировкам в 30 проектах базы Rise Real Bali на 13 октября 2026 года. Апартаментов в выборке 47%, вилл — 40%. Не дороже \$ 150 000 стоят 40% планировок. Медианный срок лизхолда — 30 лет.

Rp 56,2 млн

медианная цена м² в Nusa Dua и Sanur

40%

планировок не дороже \$ 150 000

74%

планировок на стадии от фундамента до off-plan

на 11%

метр в апартаментах дороже, чем в вилле

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит квадратный метр в Nusa Dua и Sanur?

02 Чем Nusa Dua отличается от Sanur?

03 Что дороже за метр и за планировку: апартаменты или вилла?

04 На какой стадии продают недвижимость в Nusa Dua и Sanur?

05 Сколько стоит войти в Nusa Dua и Sanur?

06 На какой срок продают лизхолд в Nusa Dua и Sanur?

07 Какую доходность заявляют застройщики в Nusa Dua и Sanur?

08 Что это значит для покупателя

01 / 07

Сколько стоит квадратный метр в Nusa Dua и Sanur?

Медиана по двум районам — Rp 56,2 млн (≈ \$ 3 177) за метр. Половина планировок стоит от Rp 47,2 млн (≈ \$ 2 669) до Rp 64,9 млн (≈ \$ 3 667). Верхняя граница выше нижней в 1,4 раза.

Для сравнения: в хабе «Цены новостроек Бали» медиана по острову на 9 октября — Rp 53,3 млн (≈ \$ 3 009). Цены везде — минимальные по прайсу каждой планировки, «от».

Rp 56,2 млн медиана за м² ≈ \$ 3 177	Rp 47,2 млн – Rp 64,9 млн средняя половина рынка ≈ \$ 2 669 – \$ 3 667	137 планировок с ценой и площадью	30 проектов в выборке
---	---	---	---------------------------------

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; цена м² — по 137 планировкам с ценой и площадью

02 / 07

Чем Nusa Dua отличается от Sanur?

В Nusa Dua 112 планировок в 18 проектах, в Sanur — 25 планировок в 12 проектах. Метр близок: Rp 57,2 млн (≈ \$ 3 234) и Rp 55,8 млн (≈ \$ 3 152).

Медианная планировка стоит Rp 3,19 млрд в Nusa Dua и Rp 3,27 млрд в Sanur. Как выбрать между районами — в материале Sanur или Nusa Dua: что выбрать семье. Обзоры районов: Nusa Dua и Sanur.

Nusa Dua и Sanur: цены и состав предложения

ПОДРАЙОН	ПЛАНИРОВОК	ПРОЕКТОВ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²	ДОЛЯ ВИЛЛ
Nusa Dua	112	18	Rp 3,19 млрд (≈ \$ 180 160)	64 м²	Rp 57,2 млн (≈ \$ 3 234)	39%
Sanur	25	12	Rp 3,27 млрд (≈ \$ 185 000)	67 м²	Rp 55,8 млн (≈ \$ 3 152)	44%

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; подрайоны с 10+ планировками



Дмитрий
Рогов

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 дороже за метр и за планировку: апартаменты или вилла?

Апартаментов в выборке 65, вилл — 55. Метр в апартаментах — Rp 60,0 млн ($\approx$ \$ 3 392), в вилле — Rp 54,0 млн ($\approx$ \$ 3 051): разница 11%. Это небольшой разрыв.

Заметнее разница в цене планировки. Апартаменты с двумя спальнями стоят Rp 6,76 млрд ($\approx$ \$ 382 000), виллы с двумя — Rp 5,04 млрд ($\approx$ \$ 285 000). Апартаменты с одной спальней — Rp 2,23 млрд ($\approx$ \$ 125 950), это самая массовая группа: 48 планировок.

Nusa Dua и Sanur: цена по числу спален, медиана и средняя половина рынка

ФОРМАТ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	СРЕДНЯЯ ПОЛОВИНА ЦЕН	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М ²
Апартаменты, 1 спальня	48	Rp 2,23 млрд ($\approx$ \$ 125 950)	Rp 2,00 млрд – Rp 2,91 млрд	35 м ²	Rp 62,7 млн ($\approx$ \$ 3 545)
Апартаменты, 2 спальни	12	Rp 6,76 млрд ($\approx$ \$ 382 000)	Rp 2,83 млрд – Rp 8,73 млрд	120 м ²	Rp 54,9 млн ($\approx$ \$ 3 104)
Вилла, 1 спальня	20	Rp 3,33 млрд ($\approx$ \$ 188 000)	Rp 2,39 млрд – Rp 3,72 млрд	58 м ²	Rp 55,1 млн ($\approx$ \$ 3 111)
Вилла, 2 спальни	17	Rp 5,04 млрд ($\approx$ \$ 285 000)	Rp 4,03 млрд – Rp 7,21 млрд	99 м ²	Rp 54,2 млн ($\approx$ \$ 3 060)
Вилла, 3 спальни	10	Rp 7,50 млрд ($\approx$ \$ 423 800)	Rp 5,31 млрд – Rp 9,82 млрд	147 м ²	Rp 46,2 млн ($\approx$ \$ 2 609)

Две спальни в апартаментах стоят дороже, чем две спальни в вилле: Rp 6,76 млрд против Rp 5,04 млрд. Выборки небольшие (12 и 17 планировок): разница в цене — в 1,3 раза.

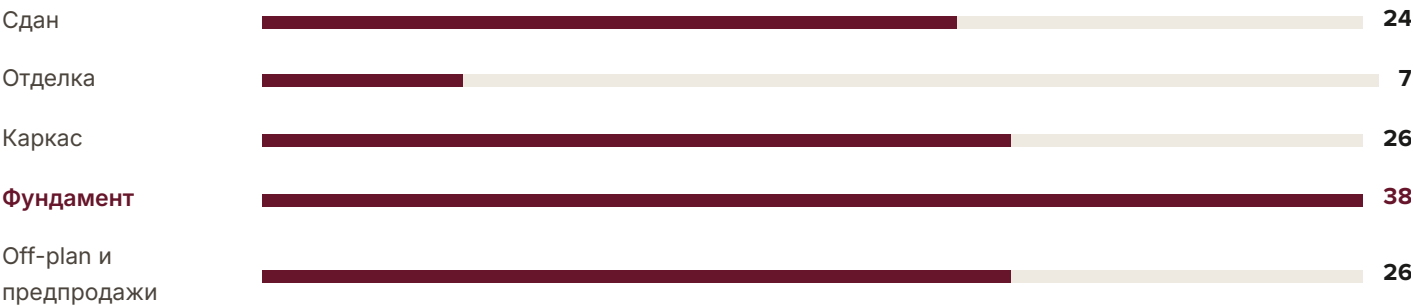
Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; форматы с 10+ планировками

На какой стадии продают недвижимость в Nusa Dua и Sanur?

Стадия указана у 121 планировки. От фундамента до off-plan и предпродаж — 90, это 74%. В сданных проектах — 24 планировки (20%).

Самая заметная стадия — фундамент: 38 планировок, но они из 3 проектов. Про разрешения и зону строящихся проектов — материал зонирование и разрешения новостроек.

Стадия проекта, число планировок



Стадия не указана у 16 планировок.

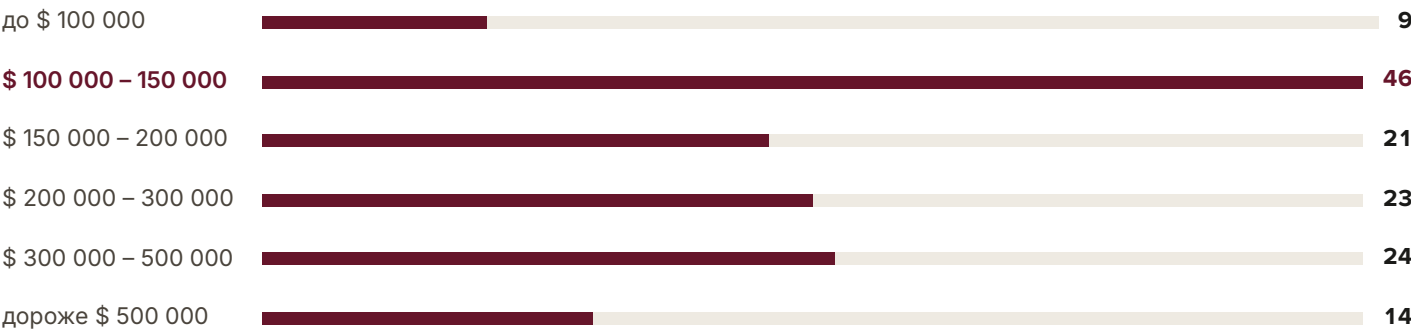
Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; стадия указана у 121 планировки

Сколько стоит войти в Nusa Dua и Sanur?

Не дороже \$ 150 000 стоят 55 планировок из 137: это 40%. Апартаментов среди них — 36. Медианная планировка стоит Rp 3,19 млрд (≈ \$ 180 320).

Медианные апартаменты занимают 43 м². Что покупают на \$ 150 000, разбираем в материале что купить на 150 тысяч долларов.

Планировки Nusa Dua и Sanur по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

06 / 07

На какой срок продают лизхолд в Nusa Dua и Sanur?

Срок указан у 115 планировок. Медиана — 30 лет, средняя половина — от 29 до 31 года. Самый длинный срок — 32 года.

Срок 30 лет и меньше — у 74% планировок, 25 лет и меньше — у 19 планировок. Как сравнивать сроки — в материале лизхолд на Бали в цифрах.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; срок указан у 115 планировок

07 / 07

Какую доходность заявляют застройщики в Nusa Dua и Sanur?

Заявленную доходность указали у 23 планировок. Медиана — 14%, средняя половина — от 10% до 16,4%. Это слова застройщиков, мы их не пересчитывали.

До или после расходов цифра посчитана, видно не везде. Как читать такую цифру — в разборе заявленной доходности новостроек.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; доходность указана у 23 планировок

Что это значит для покупателя

- 01 Метр в Nusa Dua и Sanur — Rp 56,2 млн; в апартаментах и вилле он различается на 11%.
- 02 Апартаментов больше, чем вилл: 47% против 40%. Сравнивайте их по цене планировки, а не по метру.
- 03 74% планировок на стадии от фундамента до off-plan: срок готовности и график стройки должны быть в договоре.
- 04 40% планировок стоят не больше \$ 150 000, из них 36 — апартаменты.
- 05 Срок лизхолда — 30 лет по медиане, разброс невелик: от 20 до 32 лет.

Частые вопросы

Сколько стоит квадратный метр в Nusa Dua и Sanur?

Медиана — Rp 56,2 млн ($\approx$ \$ 3 177) за м² по 137 планировкам в базе Rise Real Bali на 13 октября 2026 года. Nusa Dua — Rp 57,2 млн, Sanur — Rp 55,8 млн.

Сколько стоят апартаменты в Nusa Dua и Sanur?

Апартаменты с одной спальней — Rp 2,23 млрд ($\approx$ \$ 125 950), с двумя — Rp 6,76 млрд ($\approx$ \$ 382 000) (медианы по прайсу). Метр в апартаментах — Rp 60,0 млн ($\approx$ \$ 3 392).

Сколько стоит вилла в Nusa Dua и Sanur?

Вилла с одной спальней — Rp 3,33 млрд ($\approx$ \$ 188 000), с двумя — Rp 5,04 млрд ($\approx$ \$ 285 000), с тремя — Rp 7,50 млрд ($\approx$ \$ 423 800). Метр в вилле — Rp 54,0 млн ($\approx$ \$ 3 051).

Что можно купить до 150 тысяч долларов?

В базе 55 планировок не дороже \$ 150 000, это 40%. Апартаментов среди них — 36.

Много ли готовых проектов в Nusa Dua и Sanur?

По 121 планировке с указанной стадией в сданных проектах — 24 (20%). От фундамента до off-plan и предпродаж — 90 (74%).

Чем Nusa Dua отличается от Sanur по ценам?

Метр близок: Rp 57,2 млн и Rp 55,8 млн. Медианная планировка — Rp 3,19 млрд и Rp 3,27 млрд. В Nusa Dua 112 планировок, в Sanur — 25 планировок.

Какой срок лизхолда в Nusa Dua и Sanur?

Медиана — 30 лет по 115 планировкам; средняя половина — от 29 до 31 года.

Какую доходность заявляют застройщики?

Медиана — 14% по 23 планировкам, где доходность указана. Это цифра застройщиков, не наш расчёт.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 13 октября 2026 года. Группа — Nusa Dua и Sanur. Выборка — все планировки с ценой в этих районах: 137 планировок в 30 проектах. В неё входят и проданные (8), и заблокированные (10), и без статуса (17), в продаже — 102: 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 137 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле \$ 500 и дороже \$ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Стадия указана у 121 планировок, срок лизхолда — у 115. Заявленная доходность указана у 23 планировок. Подрайоны и форматы по числу спален посчитаны отдельно, где планировок 10 и больше. Названия проектов не публикуем. Показатели, посчитанные меньше чем по 10 планировкам, не публикуем. Это рыночная статистика, а не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей: [/assets/reports/nusa-dua-sanur-v-cifrah.csv](#)

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026

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

— Исследование «Цены на новостройки Бали» Rise Real Bali, срез 09.10.2026

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

