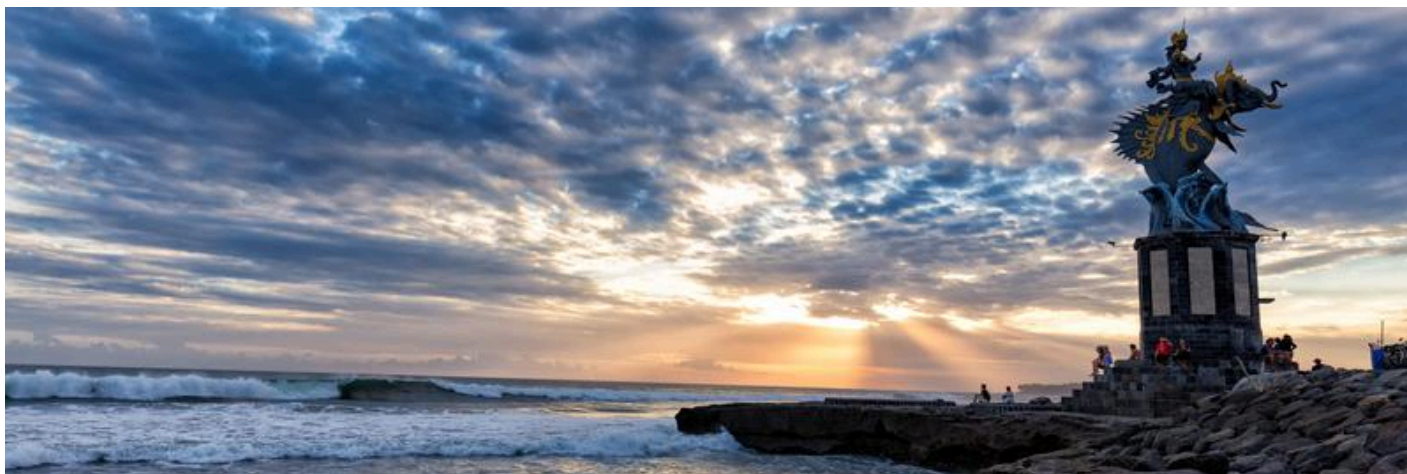




ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · PERERENAN И SESEH

Pererenan и Seseh в цифрах: почему цена планировки различается сильнее, чем цена метра

13 октября 2026 · ≈ 8 мин · Исследования

Метр в Pererenan и Seseh почти одинаков: Rp 59,0 млн и Rp 57,1 млн. Цена планировки различается в 1,5 раза: планировки разного размера. Считаем по 67 планировкам в 29 проектах.

КОРОТКО

Медианная цена метра в Pererenan и Seseh — Rp 58,9 млн ($\approx \$ 3\,325$): так по 62 планировкам в 29 проектах базы Rise Real Bali на 13 октября 2026 года. Средняя половина цен планировок растянута от Rp 2,53 млрд до Rp 9,73 млрд. 81% планировок ещё в стройке или на старте продаж.

Rp 58,9 млн

медианная цена м² в Pererenan и Seseh

в 3,9 раза

верхняя граница средней половины цен выше нижней

81%

планировок в проектах, которые ещё не сданы

27%

планировок не дороже \$ 150 000

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит квадратный метр в Pererenan и Seseh?

02 Чем Pererenan отличается от Seseh?

03 Что дороже за метр: вилла или апартаменты?

04 Сколько стоят виллы по числу спален?

05 На какой стадии продают недвижимость в Pererenan и Seseh?

06 Сколько стоит войти и на какой срок?

07 Какую доходность заявляют застройщики в Pererenan и Seseh?

Сколько стоит квадратный метр в Pererenan и Seseh?

Медиана по двум районам — Rp 58,9 млн (≈ \$ 3 325) за метр. Половина планировок стоит от Rp 45,7 млн (≈ \$ 2 579) до Rp 62,0 млн (≈ \$ 3 500). Верхняя граница средней половины выше нижней в 1,4 раза.

Цена самой планировки разбросана шире: верхняя граница средней половины выше нижней в 3,9 раза. Метр держится в узком коридоре, а размеры и форматы — нет. Для сравнения: в хабе «Цены новостроек Бали» медиана по острову на 9 октября — Rp 53,3 млн (≈ \$ 3 009).

Rp 58,9 млн

медиана за м²
≈ \$ 3 325

Rp 45,7 млн – Rp 62,0 млн

средняя половина рынка по м²
≈ \$ 2 579 – \$ 3 500

67

планировок с ценой

29

проектов в выборке

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; цена м² — по 62 планировкам с ценой и площадью

Чем Pererenan отличается от Seseh?

Pererenan и Seseh по метру почти не расходятся: Rp 59,0 млн и Rp 57,1 млн. Медианная планировка в Pererenan стоит Rp 6,23 млрд (≈ \$ 352 000), в Seseh — Rp 4,06 млрд (≈ \$ 229 166).

Разница в размере и составе. Медианная планировка в Pererenan занимает 108 м², в Seseh — 70 м². Вилл в Pererenan 72%, в Seseh — 36%. Подробнее о районах — в обзорах Pererenan и Umalas и Seseh.

Pererenan и Seseh: цены и состав предложения

ПОДРАЙОН	ПЛАНИРОВОК	ПРОЕКТОВ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²	ДОЛЯ ВИЛЛ
Pererenan	39	17	Rp 6,23 млрд (≈ \$ 352 000)	108 м²	Rp 59,0 млн (≈ \$ 3 335)	72%
Seseh	28	12	Rp 4,06 млрд (≈ \$ 229 166)	70 м²	Rp 57,1 млн (≈ \$ 3 226)	36%

Цена метра не показывает, насколько дорог вход. Метр в двух районах различается на 3%, а цена планировки — на 54%.

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: вилла или апартаменты?

Метр в апартаментах — Rp 62,0 млн (≈ \$ 3 500), в студии — Rp 62,0 млн (≈ \$ 3 500), в вилле — Rp 47,7 млн (≈ \$ 2 694). Вилл 38, апартаментов 13, студий 10. Ровно \$ 3 500 за метр — у 8 планировок (13%).

Вилла с двумя спальнями стоит Rp 6,18 млрд (≈ \$ 349 000), с тремя — Rp 10,14 млрд (≈ \$ 573 000). Вилл с одной и четырьмя спальнями мало, цифры по ним не публикуем.

Медианная цена м² по типу жилья, Rp млн

Апартаменты		Rp 62,0 млн
Студия		Rp 62,0 млн
Вилла		Rp 47,7 млн

Цены и цена м² в новостройках Pererenan и Seseh по типам жилья, медиана и средняя половина рынка				
ТИП	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	СРЕДНЯЯ ПОЛОВИНА ЦЕН	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла	38	Rp 6,96 млрд (≈ \$ 393 000)	Rp 4,32 млрд – Rp 14,73 млрд	Rp 47,7 млн (≈ \$ 2 694)
Апартаменты	13	Rp 3,70 млрд (≈ \$ 209 000)	Rp 1,93 млрд – Rp 4,95 млрд	Rp 62,0 млн (≈ \$ 3 500)
Студия	10	Rp 2,26 млрд (≈ \$ 127 583)	Rp 1,76 млрд – Rp 2,53 млрд	Rp 62,0 млн (≈ \$ 3 500)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; типы — с 10+ планировками; остальные (6 планировок) — данных мало

04 / 07

Сколько стоят виллы по числу спален?

Вилл с двумя спальнями в выборке 11, с тремя — 10. Средняя половина цен для трёх спален — от Rp 6,73 млрд до Rp 16,61 млрд: разброс в 2,5 раза.

Pererenan и Seseh: виллы по числу спален, медиана и средняя половина рынка

ФОРМАТ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	СРЕДНЯЯ ПОЛОВИНА ЦЕН	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла, 1 спальня	6	данных мало	данных мало	данных мало	данных мало
Вилла, 2 спальни	11	Rp 6,18 млрд (≈ \$ 349 000)	Rp 5,49 млрд – Rp 6,64 млрд	111 м²	Rp 59,0 млн (≈ \$ 3 333)
Вилла, 3 спальни	10	Rp 10,14 млрд (≈ \$ 573 000)	Rp 6,73 млрд – Rp 16,61 млрд	данных мало	данных мало
Вилла, 4 спальни	7	данных мало	данных мало	данных мало	данных мало

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

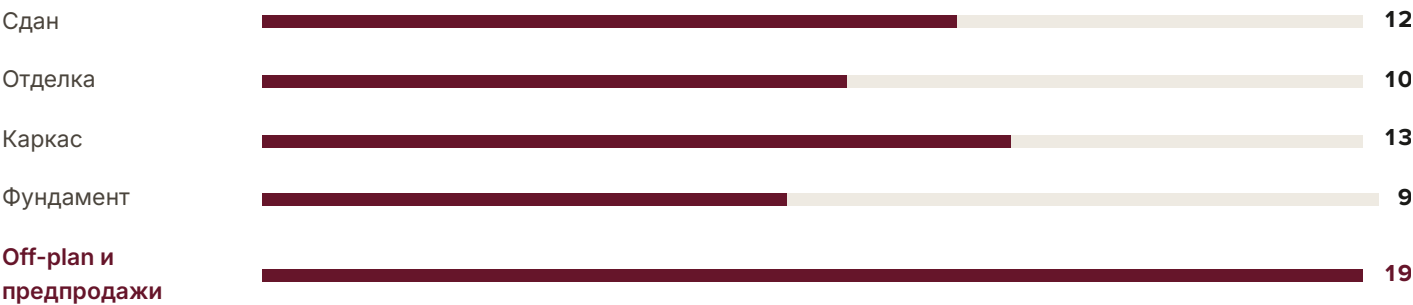
05 / 07

На какой стадии продают недвижимость в Pererenan и Seseh?

Стадия указана у 63 планировок. В сданных проектах — 12 планировок (19%). Остальные 51 — от off-plan до отделки.

Самая большая группа — off-plan и предпродажи: 19 планировок. На фундаменте — 9 планировок. Готового здесь мало, поэтому про разрешения и зону лучше спросить до задатка: зонирование и разрешения новостроек.

Стадия проекта, число планировок



Стадия не указана у 4 планировок.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; стадия указана у 63 планировок

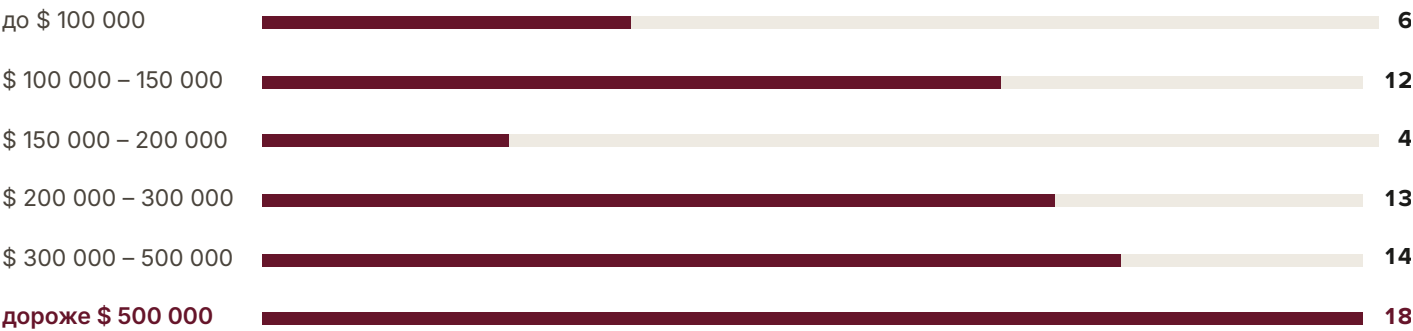
06 / 07

Сколько стоит войти и на какой срок?

Не дороже \$ 150 000 стоят 18 планировок из 67: это 27%. Студий среди них — 9. Медианная планировка стоит Rp 5,15 млрд (≈ \$ 291 200).

Срок лизхолда указан у 54 планировок. Медиана — 30 лет, самый длинный — 32 года, срока 50 лет и больше нет. Срок 25 лет и меньше — у 8 планировок. Как сравнивать сроки — в материале лизхолд на Бали в цифрах.

Планировки Pererenan и Seseh по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; срок указан у 54 планировок

Какую доходность заявляют застройщики в Pererenan и Seseh?

Заявленную доходность указали у 10 планировок. Нижняя четверть, медиана и верхняя четверть совпали: 16,2%. Выборка небольшая, ориентиром по двум районам она не служит.

Это слова застройщиков, не наш расчёт. Расчёт доходности вилл в этих районах по рыночным данным — в отдельном материале: доходность вилл Canggu и Pererenan.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; доходность указана у 10 планировок

Что это значит для покупателя

- 01 Метр в Pererenan и Seseh — Rp 58,9 млн, и в двух районах он различается на 3%.
- 02 Цена планировки зависит от размера: медианная планировка в Pererenan — 108 м², в Seseh — 70 м².
- 03 Верхняя граница средней половины цен выше нижней в 3,9 раза: сравнивайте объекты одного формата.
- 04 81% планировок в проектах, которые ещё не сданы: готового мало.
- 05 Заявленная доходность 16,2% взята по 10 планировкам: это ориентир застройщиков, не прогноз.

Частые вопросы

Сколько стоит квадратный метр в Pererenan и Seseh?

Медиана — Rp 58,9 млн ($\approx$ \$ 3 325) за м² по 62 планировкам в базе Rise Real Bali на 13 октября 2026 года. Pererenan — Rp 59,0 млн, Seseh — Rp 57,1 млн.

Сколько стоит вилла в Pererenan и Seseh?

Вилла с двумя спальнями — Rp 6,18 млрд ($\approx$ \$ 349 000), с тремя — Rp 10,14 млрд ($\approx$ \$ 573 000) (медианы по прайсу). Метр в вилле — Rp 47,7 млн ($\approx$ \$ 2 694).

Сколько стоят апартаменты и студии в Pererenan и Seseh?

Медианные апартаменты — Rp 3,70 млрд ($\approx$ \$ 209 000), студия — Rp 2,26 млрд ($\approx$ \$ 127 583). Метр в апартаментах — Rp 62,0 млн, в студии — Rp 62,0 млн.

Чем Pererenan отличается от Seseh по ценам?

Метр почти одинаков: Rp 59,0 млн и Rp 57,1 млн. Цена планировки выше в Pererenan — Rp 6,23 млрд против Rp 4,06 млрд, потому что планировки крупнее и вилл больше.

Что можно купить до 150 тысяч долларов?

В базе 18 планировок не дороже \$ 150 000, это 27%. Студий среди них — 9.

Много ли готовых проектов в Pererenan и Seseh?

По 63 планировкам с указанной стадией в сданных проектах — 12 (19%).
Остальные ещё строятся или только выходят в продажу.

Какой срок лизхолда в Pererenan и Seseh?

Медиана — 30 лет по 54 планировкам; самый длинный срок — 32 года.

Какую доходность заявляют застройщики?

16,2% по 10 планировкам, где доходность указана. Нижняя и верхняя четверть совпали; 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 — Pererenan и Seseh. Выборка — все планировки с ценой в этих районах: 67 планировок в 29 проектах. В неё входят и проданные (5), и заблокированные (1), и без статуса (2), в продаже — 59: 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 62 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 63 планировок, срок лизхолда — у 54. Заявленная доходность указана у 10 планировок. Подрайоны посчитаны отдельно, в каждом 10 и более планировок. 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/pererenan-seseh-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



