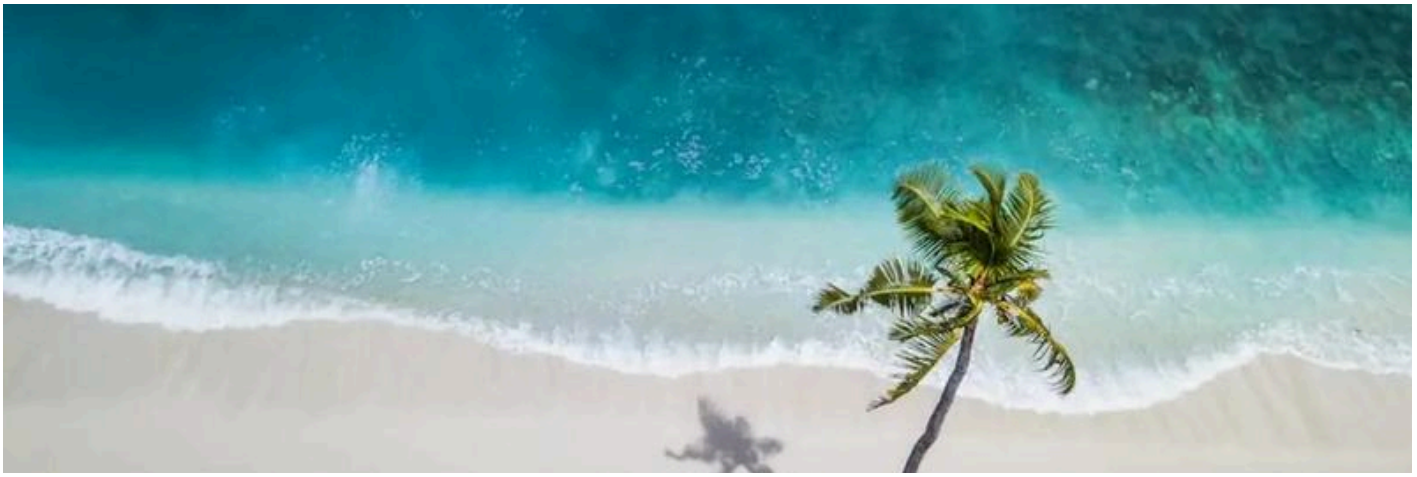


ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ПЛЯЖ И ЦЕНА

Сколько стоит близость пляжа на Бали: цены 770 планировок по расстоянию до океана

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

Близость пляжа на Бали стоит меньше, чем принято думать. Мы сопоставили цену 770 планировок с расстоянием до пляжа из карточек проектов. У вилл метр почти не меняется в пределах двух километров.

КОРОТКО

На Бали метр виллы почти одинаков в пределах 2 км от пляжа: Rp 46,9 млн (≈ $ 2 648). Дальше 2 км вилла дешевле на 14%. У апартаментов граница ближе: в 1–2 км метр ниже на 16%, чем до километра. Расчёт — по 770 планировкам базы Rise Real Bali, срез 23.10.2026.

770	Rp 46,9 млн	−14%	−16%
планировок с расстоянием	метр виллы до 2 км	метр виллы дальше 2 км	метр квартиры в 1–2 км

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Как расстояние до пляжа влияет на цену?
02 Вилла у пляжа дороже?
03 А квартира у пляжа?
04 Как далеко от пляжа районы Бали?
05 Что это значит для покупателя?
06 Что это значит для покупателя
07 Частые вопросы
08 Метод и источники

01 / 05

Как расстояние до пляжа влияет на цену?

Мы разбили планировки на пять зон по расстоянию до ближайшего пляжа. В зоне до 500 метров — 230 планировок.

Метр по всем форматам выше всего в зоне 500 м – 1 км: Rp 63,2 млн (≈ $ 3 571). Дальше 2 км он ниже.

В ближней зоне больше студий и апартаментов, поэтому общая цена планировки там ниже. Сравнивать честнее по метру и внутри формата.

Цена по расстоянию до пляжа, все форматы

ЗОНА	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ЗА М²
до 500 м	230	Rp 3,89 млрд (≈ $ 220 000)	Rp 54,2 млн (≈ $ 3 064)
500 м – 1 км	195	Rp 3,63 млрд (≈ $ 205 000)	Rp 63,2 млн (≈ $ 3 571)
1–2 км	175	Rp 3,54 млрд (≈ $ 200 000)	Rp 53,4 млн (≈ $ 3 017)
2–5 км	59	Rp 4,78 млрд (≈ $ 270 000)	Rp 45,4 млн (≈ $ 2 567)
дальше 5 км	111	Rp 3,52 млрд (≈ $ 199 000)	Rp 46,0 млн (≈ $ 2 600)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; расстояние — из карточки проекта

02 / 05

Вилла у пляжа дороже?

В пределах двух километров метр виллы держится около Rp 46,9 млн. Разница между зонами — в пределах нескольких процентов.

Дальше 2 км метр падает до Rp 40,1 млн (≈ $ 2 267). Это на 14% дешевле ближней зоны.

Для виллы пляж в пяти минутах езды почти не дорожает. Виды на океан — отдельная наценка, см. «Вид на океан и цена».

Метр виллы по расстоянию до пляжа, медиана



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; 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 / 05

А квартира у пляжа?

У апартаментов граница ближе. До километра от пляжа метр стоит Rp 66,6 млн (≈ $ 3 763).

В зоне 1–2 км — Rp 56,2 млн (≈ $ 3 175), на 16% дешевле. Для квартиры под аренду пешая доступность пляжа важнее.

Квартиры у воды подробно — в исследовании «Квартира на Бали у океана».

Апартаменты по расстоянию до пляжа

ЗОНА	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ЗА М²
до 500 м	94	Rp 2,88 млрд (≈ $ 162 500)	Rp 63,9 млн (≈ $ 3 608)
500 м – 1 км	74	Rp 2,85 млрд (≈ $ 160 930)	Rp 69,2 млн (≈ $ 3 909)
1–2 км	56	Rp 2,21 млрд (≈ $ 125 000)	Rp 56,2 млн (≈ $ 3 175)
2–5 км	7	—	—
дальше 5 км	24	Rp 2,26 млрд (≈ $ 127 500)	Rp 55,1 млн (≈ $ 3 116)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; апартаменты; меньше 10 планировок — медиану не публикуем

04 / 05

Как далеко от пляжа районы Бали?

Ближе всего к воде проекты в Cemagi — 297 м по медиане. Дальше всего — Ubud, 13,1 км.

В Uluwatu до пляжа обычно 569 м, но часть проектов стоит на скалах. Спуск к воде там бывает долгим.

Какой пляж выбрать — в разборе «Пляжи Бали: какой выбрать».

Расстояние до пляжа по районам, медианы

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	ДО ПЛЯЖА	МЕДИАНА ЗА М²
Cemagi	17	297 м	Rp 47,6 млн (≈ $ 2 689)
Kedungu	15	348 м	Rp 46,9 млн (≈ $ 2 651)
Sanur	16	381 м	Rp 54,1 млн (≈ $ 3 056)
Seseh	24	466 м	Rp 57,8 млн (≈ $ 3 266)
Uluwatu	200	569 м	Rp 61,6 млн (≈ $ 3 478)
Pererenan	15	605 м	Rp 61,1 млн (≈ $ 3 450)
Ungasan	76	639 м	Rp 47,4 млн (≈ $ 2 677)
Nuanu	40	934 м	Rp 70,9 млн (≈ $ 4 007)
Nusa Dua	82	1,0 км	Rp 58,7 млн (≈ $ 3 316)
Canggu	102	1,1 км	Rp 54,5 млн (≈ $ 3 077)
Kerobokan	23	2,2 км	Rp 49,1 млн (≈ $ 2 776)
Ubud	90	13,1 км	Rp 48,0 млн (≈ $ 2 710)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; районы с 15+ планировками; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

05 / 05

Что это значит для покупателя?

Под виллу для жизни можно брать проект в 1–2 км от воды. Метр почти тот же, а вокруг тише.

Под посуточную аренду квартиры близость пляжа важнее. Гость выбирает то, куда дойдёт пешком.

Объекты с расстоянием до пляжа в карточке — в каталоге недвижимости на Бали.

Источник: Выводы Rise Real Bali по данным базы

Что это значит для покупателя

01 Метр виллы до 2 км от пляжа — около Rp 46,9 млн.

02 Дальше 2 км вилла дешевле на 14% за метр.

03 Квартира в 1–2 км дешевле на 16%, чем до километра.

04 Ближе всего к воде — Cemagi и Kedungu.

05 Сравнивать цены честнее по метру и внутри формата.

Частые вопросы

Насколько дороже вилла у пляжа на Бали?

В пределах 2 км метр почти не меняется. Дальше 2 км вилла дешевле на 14% за метр.

Насколько дороже квартира у пляжа?

До километра метр стоит Rp 66,6 млн, в 1–2 км — на 16% меньше.

Какой район Бали ближе всего к пляжу?

Cemagi — 297 м по медиане проектов.

Далеко ли от пляжа Ubud?

По медиане 13,1 км: это район джунглей и рисовых полей.

Откуда данные о расстоянии до пляжа?

Из карточки проекта в базе Rise Real Bali, одно значение на проект.

Что выбрать под аренду: пляж или тишину?

Под посуточную аренду квартиры — ближе к пляжу. Под жизнь виллой — можно дальше.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 23 октября 2026 года. Выборка — все планировки, у проекта которых в базе указано расстояние до пляжа: 770 в 244 проектах. Расстояние — от проекта до ближайшего пляжа, одно на весь проект. В выборку входят и проданные (76), и заблокированные (32), и без статуса (116); в продаже — 546. 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 747 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. 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/pliazh-i-cena-po-rayonam.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026

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

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

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41