

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ПЛОЩАДЬ ЗА ДЕНЬГИ

Площадь за деньги на Бали: сколько метров покупают на $ 150 000, $ 250 000 и $ 400 000

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

Цена за метр понятна застройщику, покупатель думает иначе: сколько метров даст мой бюджет? Мы посчитали это по 1 050 планировкам с ценой и площадью. В среднем $ 100 000 на Бали покупают 33,3 м².

КОРОТКО

За $ 100 000 на Бали покупают 33,3 м² новостройки по медиане. Это расчёт по 1 050 планировкам базы Rise Real Bali на 20 октября 2026 года. Бюджет до $ 150 000 даёт около 36 м², $ 250 000 – 400 000 — около 120 м². Больше всего метров за деньги — в Umalas, меньше всего — в Nuanu.

33,3 м²
за $ 100 000, медиана

36 м²
бюджет до $ 150 000

120 м²
бюджет $ 250 000 – 400 000

в 1,4 раза
больше метров у виллы, чем у апартаментов

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько метров на Бали можно купить за ваш бюджет?
02 Какой формат даёт больше метров за те же деньги?
03 В каком районе Бали больше всего метров за деньги?
04 Сколько земли идёт вместе с виллой?
05 Как сравнивать предложения по площади?
06 Что это значит для покупателя
07 Частые вопросы
08 Метод и источники

01 / 05

Сколько метров на Бали можно купить за ваш бюджет?

До $ 150 000 медиана площади — 36 м². Это студия или апартаменты с одной спальней.

За $ 150 000 – 250 000 — уже 66 м², за $ 250 000 – 400 000 — 120 м². Здесь начинаются виллы с двумя спальнями.

Дороже $ 600 000 медиана — 293 м². Цена метра при этом меняется мало: от Rp 47,0 млн до Rp 55,3 млн.

Площадь по бюджету, медианы

БЮДЖЕТ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
до $ 150 000	321	Rp 2,14 млрд (≈ $ 120 866)	36 м²	Rp 55,3 млн (≈ $ 3 125)
$ 150 000 – 250 000	312	Rp 3,50 млрд (≈ $ 198 000)	66 м²	Rp 54,4 млн (≈ $ 3 071)
$ 250 000 – 400 000	273	Rp 5,58 млрд (≈ $ 315 000)	120 м²	Rp 47,0 млн (≈ $ 2 655)
$ 400 000 – 600 000	93	Rp 8,50 млрд (≈ $ 480 000)	166 м²	Rp 50,7 млн (≈ $ 2 864)
дороже $ 600 000	113	Rp 15,04 млрд (≈ $ 850 000)	293 м²	Rp 53,8 млн (≈ $ 3 041)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; граница бюджета входит в нижний интервал

02 / 05

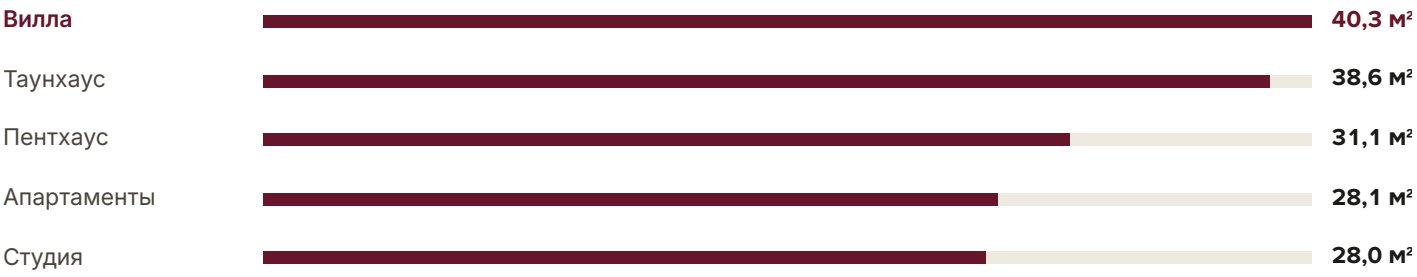
Какой формат даёт больше метров за те же деньги?

Вилла: 40,3 м² за $ 100 000. Апартаменты — 28,1 м², в 1,4 раза меньше.

Отчасти разница — в инфраструктуре. В апартаментах вы платите за лобби, общий бассейн и сервис. В вилле — за свои стены и участок.

Подробно о форматах — в исследовании «Апартаменты или вилла».

Метров за $ 100 000 по формату, медиана



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; форматы с 10+ планировками



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

В каком районе Бали больше всего метров за деньги?

Лидер — Umalas: 40,0 м² за $ 100 000. Дальше Ubud и Ungasan.

Меньше всего метров даёт Nuanu — 25,0 м². Разница с лидером — в 1,6 раза.

Цены по районам подробно — в исследованиях Canggu, Uluwatu и Ubud.

Метров за $ 100 000 по районам, медиана

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	МЕТРОВ ЗА $ 100 000	МЕДИАНА ЦЕНЫ
Umalas	21	40,0 м²	Rp 6,46 млрд (≈ $ 365 000)
Ubud	131	38,5 м²	Rp 3,98 млрд (≈ $ 225 000)
Ungasan	93	37,4 м²	Rp 4,16 млрд (≈ $ 235 000)
Kerobokan	24	37,3 м²	Rp 2,20 млрд (≈ $ 124 500)
Canggu	127	33,3 м²	Rp 4,28 млрд (≈ $ 241 878)
Pandawa	25	33,3 м²	Rp 3,70 млрд (≈ $ 209 000)
Sanur	25	31,7 м²	Rp 3,27 млрд (≈ $ 185 000)
Seseh	26	31,0 м²	Rp 4,18 млрд (≈ $ 236 166)
Nusa Dua	112	30,9 м²	Rp 3,19 млрд (≈ $ 180 160)
Uluwatu	255	30,2 м²	Rp 3,81 млрд (≈ $ 215 000)
Pererenan	36	30,0 м²	Rp 6,32 млрд (≈ $ 357 000)
Nuanu	49	25,0 м²	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; районы с 20+ планировками; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

04 / 05

Сколько земли идёт вместе с виллой?

Площадь участка указана у 321 вилл. Медиана участка — 155 м², дома — 140 м².

Участок лишь немного больше дома: остаётся место под бассейн и террасу, но не под сад.

Как это отражается в цене — в исследовании «Бассейн в цене новостроек».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; виллы с указанными площадью дома и участка

05 / 05

Как сравнивать предложения по площади?

Смотрите, что входит в площадь. Одни застройщики считают террасы и крышу, другие — только закрытые помещения.

Считайте и срок владения. Те же метры на 25 лет и на 30 лет — разные покупки.

Как сравнивать сроки — в разборе «Лизхолд в цифрах». Общая картина — в исследовании «Цены новостроек Бали».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026

Что это значит для покупателя

01 $ 100 000 покупают 33,3 м² новостройки на Бали по медиане.

02 До $ 150 000 — около 36 м², $ 250 000 – 400 000 — около 120 м².

03 Вилла даёт в 1,4 раза больше метров, чем апартаменты.

04 Больше всего метров за деньги — в Umalas, меньше всего — в Nuanu.

05 Участок виллы — 155 м² при доме 140 м².

Частые вопросы

Сколько метров можно купить на Бали за $ 100 000?

33,3 м² по медиане новостроек. У вилл — 40,3 м².

Какую площадь даёт бюджет $ 150 000?

Около 36 м²: студия или апартаменты с одной спальней.

Сколько метров на $ 300 000?

В бюджете $ 250 000 – 400 000 медиана площади — 120 м².

Где на Бали больше всего метров за деньги?

В Umalas — 40,0 м² за $ 100 000.

Где метры самые дорогие?

В Nuanu — 25,0 м² за $ 100 000.

Что выгоднее по метрам: вилла или апартаменты?

Вилла: в 1,4 раза больше метров за те же деньги.

Какой участок у виллы на Бали?

Медиана — 155 м² при доме 140 м².

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 20 октября 2026 года. Выборка — 1 050 планировок с ценой и площадью. «Метров за $ 100 000» — площадь, делённая на цену и умноженная на 100 000, медиана по планировкам. В выборку входят и проданные (98), и заблокированные (31), и без статуса (151); в продаже — 770. 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 1 050 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Районы — с 20+ планировками, Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin. Площадь — как в материалах застройщика. 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/ploshchad-za-dengi.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026

— 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