

РЫНОК · ЦЕНЫ

Сколько стоит вилла на Бали в 2026 году: цены по типам и метру

11 сентября 2026 · ≈ 5 мин · **Доходность**

Разброс цен на острове десятикратный, и средняя цифра тут бесполезна. Разбираем по формату, по числу спален и по цене метра — и объясняем, что именно двигает цену вверх.

КОРОТКО

Вилла на Бали стоит от $ 56 600 за объект с одной спальней до $ 915 900 за трёхспальную у моря. Медиана нашего каталога — $ 190 000 по виллам и $ 101 821 по апартаментам. Метр стоит в среднем $ 2 450: у вилл дешевле — $ 2 020, у апартаментов дороже — $ 2 913.

$ 56 600	$ 190 000	$ 2 450	×16
минимальная цена виллы	медиана по виллам	медианная цена метра	разброс между минимумом и максимумом

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Цены по формату
02 Цены по числу спален
03 Цена метра
04 Что двигает цену вверх
05 Порог входа по районам
06 Кто считает эти цифры
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Цены по формату

Первое, что задаёт цену, — формат. Апартаменты в комплексе и отдельная вилла с участком живут в разных ценовых логиках, даже когда площадь совпадает.

Апартаменты стоят дороже за метр, но дешевле за объект: площадь меньше. Вилла берёт объёмом — участком, бассейном, отдельным входом.

Цены каталога по формату, USD

ФОРМАТ	ОБЪЕКТОВ	МИНИМУМ	МЕДИАНА	МАКСИМУМ
Виллы	35	$ 56 600	$ 190 000	$ 915 900
Апартаменты	20	$ 65 000	$ 101 821	$ 156 600

Источник: Каталог Rise Real Bali, 459 объектов, сентябрь 2026

02 / 06

Цены по числу спален

Вторая координата — спальни. Именно они определяют, кому объект будет сдаваться: паре, семье или компании.

Скачок между двумя и тремя спальнями самый заметный. Трёхспальные виллы чаще стоят на первой линии или на склоне с видом, и в цене сидит участок.

Цены по числу спален, USD

СПАЛЕН	ОБЪЕКТОВ	МИНИМУМ	МЕДИАНА	МАКСИМУМ
1	31	$ 56 600	$ 104 900	$ 291 700
2	12	$ 92 500	$ 232 373	$ 450 000
3	8	$ 82 300	$ 718 700	$ 915 900
4	2	$ 109 700	$ 299 850	$ 490 000

> Медиана трёхспальных выше четырёхспальных — это не ошибка. В трёх спальнях у нас стоят объекты первой линии, в четырёх — просторные виллы в глубине острова.

Цена метра

Метр — единственный показатель, по которому Бали можно честно сравнить с другими рынками. Медиана по каталогу — $ 2 450.

Для сравнения: в Дубае средний метр стоит около $ 4 795, на Пхукете — $ 3 450–4 550. Бали остаётся самым дешёвым метром из трёх популярных направлений.

Цена метра по форматам

ФОРМАТ	МЕДИАНА ЗА М²	ДИАПАЗОН
Всё предложение	$ 2 450	$ 1 316 – 4 558
Виллы	$ 2 020	$ 1 477 – 4 558
Апартаменты	$ 2 913	$ 1 316 – 3 915

Источник: Каталог Rise Real Bali; Bayut и Cavendish Maxwell по Дубаю; C9 Hotelworks и Colliers по Пхукету

R

Посчитаем доход по конкретному объекту

Напишите, какой объект смотрите, — пришлём расчёт после расходов и налогов.

Написать в Telegram

M Написать в MAX

Что двигает цену вверх

Локация внутри района решает больше, чем сам район. Минута пешком до пляжа и десять минут на скутере — это разные деньги на одном и том же побережье.

Дальше идёт срок владения: объект на 45 лет дороже такого же на 19. И только потом — отделка и бренд.

Цену поднимают

- Первая линия и вид на океан или долину
- Длинный срок лизхолда или Hak Pakai
- Готовность объекта и акт ввода SLF
- Управляющая компания с историей загрузки
- Собственный участок, а не общая территория

Цену опускают

- Короткий остаток срока
- Расположение в глубине без вида
- Отсутствие разрешений на момент продажи
- Общий бассейн вместо собственного
- Дальняя очередь строительства

05 / 06

Порог входа по районам

Самый дешёвый вход сейчас — Улувату и Чемаги. Самый дорогой — Сесех, где предложение штучное и уходит в премиальный сегмент.

Убуд остаётся районом с самым широким разбросом: от $ 65 000 до $ 490 000 в одном каталоге.

$ 56 600
Улувату
минимальный вход по каталогу

$ 58 300
Чемаги
фронтир побережья

$ 65 000
Убуд
апартаменты

$ 325 000
Сесех
минимальный вход в районе

06 / 06

Кто считает эти цифры

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы ведём сделку от подбора до ключей и считаем доходность по своей модели, а не по презентации застройщика.

- ✓ Каталог из 459 объектов: виллы и апартаменты от $ 56 600 до $ 3 708 830
- ✓ Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- ✓ Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- ✓ Сопровождение дистанционной сделки: показ по Zoom, доверенность, приёмка

Что это значит для покупателя

01 Средняя цена по острову бесполезна: разброс в каталоге шестнадцатикратный.

02 Апартаменты дороже за метр, вилла дороже за объект — сравнивать надо по метру.

03 Метр на Бали дешевле дубайского вдвое и дешевле пхукетского примерно в полтора раза.

04 Срок владения влияет на цену не меньше, чем расположение.

Следующий шаг: **Сколько денег нужно, чтобы купить виллу на Бали**

Частые вопросы

Сколько стоит вилла на Бали?

В нашем каталоге — от $ 56 600 за виллу с одной спальней до $ 915 900 за трёхспальную. Медиана по виллам — $ 190 000.

Сколько стоит квадратный метр на Бали?

Медиана по каталогу — $ 2 450. У вилл метр дешевле ($ 2 020), у апартаментов дороже ($ 2 913), потому что площадь меньше, а общая инфраструктура распределяется на квартиру.

Где на Бали дешевле всего купить?

По нашему каталогу самый низкий порог входа — в Улувату ($ 56 600) и Чемаги ($ 58 300). В Убуде самый широкий разброс: от $ 65 000 до $ 490 000.

Почему две одинаковые виллы стоят по-разному?

Чаще всего из-за остатка срока владения и расположения внутри района. Объект на 45 лет и такой же на 19 лет — это разные продукты при одинаковых стенах.

Дешевле ли Бали, чем Дубай и Пхукет?

По цене метра — да. Бали $ 2 450, Пхукет $ 3 450–4 550, Дубай около $ 4 795. Но на Бали иностранец покупает срок владения, а в Дубае — бессрочную собственность.

Метод и источники

Все цены — наш каталог на сентябрь 2026: 459 объектов, 23 районов. Медиана считается по опубликованным ценам, цена метра — по объектам, где указана площадь застройки (29 позиций). Каталог не покрывает весь рынок острова: в нём только проверенные лоты, поэтому цифры описывают доступное предложение, а не всё предложение Бали. Сравнение с Дубаем и Пхукетом сделано по публикациям Bayut, Cavendish Maxwell, C9 Hotelworks и Colliers за 2026 год.

— Каталог Rise Real Bali, 459 объектов, сентябрь 2026

— Bayut, Dubai Sales Market Report H1 2026

— Cavendish Maxwell, обзор рынка Дубая, август 2026

— C9 Hotelworks и Colliers Thailand, обзоры Пхукета 2025–2026

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?
Ответим в Telegram

Новые объекты и выпуск недели
Канал в Telegram

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/