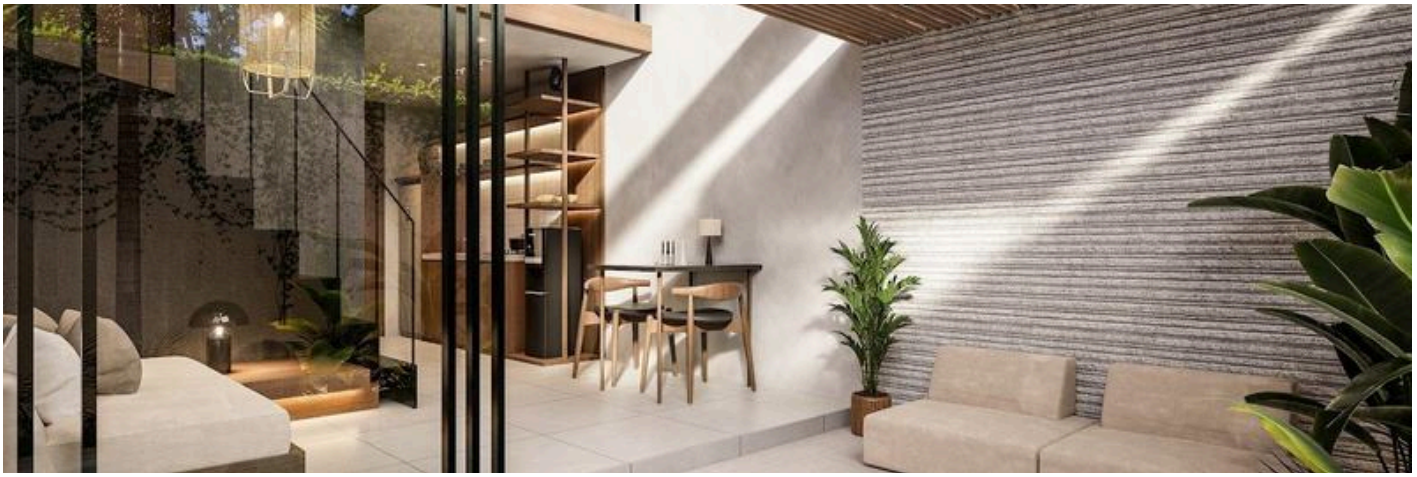


ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · СРОКИ СДАЧИ

Когда сдадут новостройки Бали: заявленные сроки 176 строящихся проектов по районам

23 октября 2026 · ≈ 5 мин · **Исследования**

Срок сдачи решает, когда объект начнёт приносить доход. Мы собрали даты, заявленные застройщиками, для 176 проектов в стройке. Медиана — 9 месяцев до сдачи.

КОРОТКО

Строящиеся проекты Бали по заявлению застройщиков сдаются через 9 месяцев по медиане. В ближайший год сдача заявлена у 113 проектов из 176. Самые близкие сроки — в Canggu, дальше всех — Ungasan. Расчёт — по базе Rise Real Bali, срез 23.10.2026.

176	9 мес.	113	Canggu
строящихся проектов	медиана до сдачи	сдача в ближайший год	ближе всего к сдаче

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Когда сдаются новостройки Бали?
02 В каком районе сдадут быстрее?
03 Дешевле ли метр, если сдача нескоро?
04 На какой стадии сейчас стройка?
05 Как зафиксировать срок сдачи в договоре?
06 Что это значит для покупателя
07 Частые вопросы
08 Метод и источники

01 / 05

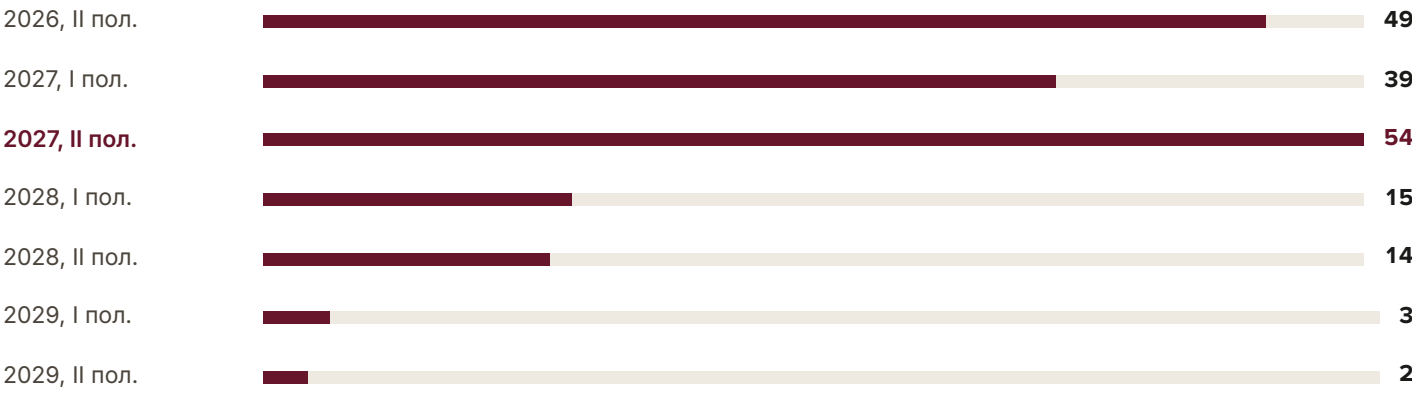
Когда сдаются новостройки Бали?

Срок сдачи указан у 176 строящихся проектов. Медиана — 9 месяцев.

До конца 2026 года сдача заявлена у 49 проектов. На 2027 год — у 93.

Это даты застройщиков из прайсов и презентаций. Фактическую дату фиксирует договор.

Строящиеся проекты по заявленному сроку сдачи



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; поле «срок сдачи» карточки проекта

02 / 05

В каком районе сдадут быстрее?

Ближе всего к сдаче проекты в Canggu — 2 месяца по медиане. Дальше Seseh и Pandawa.

Дольше всего ждать в Ungasan — 14 месяцев. Там больше проектов на старте продаж.

Цены районов — в исследованиях Uluwatu, Canggu и Ubud.

Строящиеся проекты по районам

РАЙОН	ПРОЕКТОВ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ДО СДАЧИ	МЕДИАНА ЗА М²
Canggu	19	53	2 месяца	Rp 46,2 млн (≈ $ 2 609)
Seseh	6	21	3,5 месяца	Rp 62,0 млн (≈ $ 3 500)
Pandawa	9	24	8 месяцев	Rp 54,0 млн (≈ $ 3 050)
Uluwatu	42	182	10 месяцев	Rp 61,8 млн (≈ $ 3 492)
Nusa Dua	14	93	11 месяцев	Rp 57,1 млн (≈ $ 3 224)
Ubud	21	69	11 месяцев	Rp 45,9 млн (≈ $ 2 595)
Pererenan	7	27	11 месяцев	Rp 59,3 млн (≈ $ 3 348)
Tabanan	10	14	11 месяцев	—
Nuanu	10	38	12,5 месяца	Rp 72,0 млн (≈ $ 4 069)
Ungasan	11	54	14 месяцев	Rp 53,3 млн (≈ $ 3 012)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 23.10.2026; районы с 5+ строящимися проектами; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin



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

Дешевле ли метр, если сдача нескоро?

По нашей выборке — нет. Метр со сдачей до полугода стоит Rp 46,0 млн (≈ $ 2 601).

Со сдачей через 13–24 месяца — Rp 57,7 млн (≈ $ 3 261). У вилл до сдачи 10 месяцев, у апартаментов — 13 месяцев.

Скидку за ранний вход ищите внутри одного проекта. Подробно — в исследовании «Стадия стройки и цена».

Цена по времени до сдачи

ДО СДАЧИ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ЗА М²
до 6 месяцев	204	Rp 4,67 млрд (≈ $ 263 875)	Rp 46,0 млн (≈ $ 2 601)
7–12 месяцев	160	Rp 3,18 млрд (≈ $ 179 500)	Rp 57,4 млн (≈ $ 3 241)
13–24 месяца	229	Rp 3,20 млрд (≈ $ 180 736)	Rp 57,7 млн (≈ $ 3 261)
больше 24 месяцев	78	Rp 3,45 млрд (≈ $ 194 906)	Rp 61,1 млн (≈ $ 3 450)

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

04 / 05

На какой стадии сейчас стройка?

Строящихся планировок — 671. На старте продаж — 261, на фундаменте — 79, на каркасе — 130.

На отделке — 80. У 121 стадия в базе не указана.

У проектов на отделке до заявленной сдачи 2 месяца по медиане. На старте продаж — 14 месяцев.

Время до заявленной сдачи по стадии, медианы по проектам

СТАДИЯ	ПРОЕКТОВ	ДО СДАЧИ
Старт продаж	70	14 месяцев
Фундамент	12	11 месяцев
Каркас	28	7,5 месяца
Отделка	25	2 месяца

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

05 / 05

Как зафиксировать срок сдачи в договоре?

Срок пишут в договоре купли-продажи у нотариуса. Там же — график платежей по этапам стройки.

Полезно связать платежи со стадиями: фундамент, каркас, кровля, отделка. Так деньги идут за сделанную работу.

Как принимать готовый дом — в разборе «Приёмка виллы». Покупка на этапе стройки — в материале «Взнос, сроки, управление».

Источник: Практика сделок Rise Real Bali

Что это значит для покупателя

01 Медиана до сдачи — 9 месяцев.

02 В ближайший год сдача заявлена у 113 проектов.

03 Ближе всего к сдаче — Canggu, дальше всех — Ungasan.

04 Метр при дальнем сроке не дешевле.

05 Срок и график платежей фиксируют в договоре.

Частые вопросы

Когда сдаются новостройки на Бали?

По заявлению застройщиков — через 9 месяцев по медиане строящихся проектов.

Сколько проектов сдадут в ближайший год?

113 из 176 строящихся проектов с указанным сроком.

В каком районе сдадут быстрее?

В Canggu — 2 месяца по медиане.

Дешевле ли покупать на раннем этапе?

Внутри одного проекта — часто да. По рынку в целом метр с дальним сроком не дешевле.

Откуда даты сдачи?

Из прайсов и презентаций застройщиков, они записаны в карточке проекта.

Как защитить срок сдачи?

Записать дату в договор у нотариуса и привязать платежи к стадиям стройки.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 23 октября 2026 года. Выборка — планировки проектов с заявленной датой сдачи позже 23.10.2026 и стадией не «Сдан»: 671 планировка в 176 проектах. Месяцы до сдачи считаем от октября 2026 года, медиану — по проектам. В выборку входят и проданные (51), и заблокированные (30), и без статуса (95); в продаже — 495. 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 632 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/sroki-sdachi-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