

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · СТАДИЯ СТРОЙКИ И ЦЕНА

# Стадия стройки и цена на Бали: off-plan, каркас и сданные проекты — 912 планировок

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

Принято считать, что на котловане дешевле. Мы сверили это по 912 планировкам с известной стадией. Цена метра в прайсах почти не зависит от стадии — разница в формате и сроке лизхолда.

## КОРОТКО

Метр готовой виллы на Бали стоит почти как на старте продаж: Rp 42,1 млн против Rp 41,2 млн. Готовые апартаменты даже дешевле off-plan на 15%. Расчёт — по 912 планировкам базы Rise Real Bali на 20 октября 2026 года. Зато у сданных вилл короче лизхолд: 25,4 года против 30.

| 328 | 245 | +2% | −15% |
|---|---|---|---|
| планировок off-plan | планировок в сданных проектах | метр готовой виллы к off-plan | метр готовых апартаментов к off-plan |

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ


01 Сколько новостроек Бали на каждой стадии?
02 Как меняется цена метра от стадии стройки?
03 Дешевле ли вилла на этапе off-plan?
04 А апартаменты?
05 Какую доходность заявляют на разных стадиях?
06 Что это значит для покупателя
07 Частые вопросы
08 Метод и источники

01 / 05

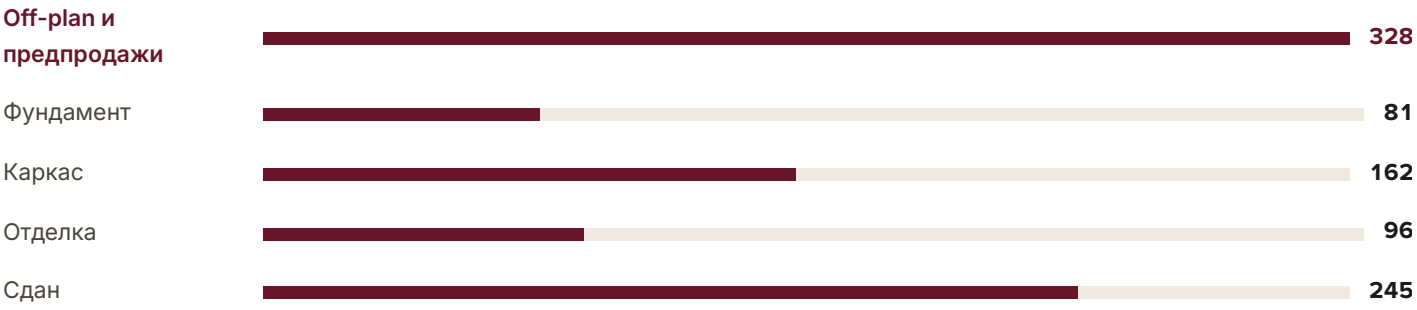
## Сколько новостроек Бали на каждой стадии?

Стадия указана у 912 планировок из 1 112. Больше всего на старте продаж — 328, в сданных проектах — 245.

На фундаменте, каркасе и отделке вместе — 339. Ещё у 200 стадия в базе не указана.

Общая картина по острову — в исследовании «Цены новостроек Бали».

**Планировки по стадии стройки, число**




Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; стадия указана у 912 планировок

02 / 05

## Как меняется цена метра от стадии стройки?

В целом по базе метр на отделке и в сданных проектах дешевле, чем на старте. Но это эффект состава, а не скидка.

На старте и на каркасе много апартаментов. В сданных проектах вилл больше: 58% против 49% на старте. Метр у вилл дешевле.

Поэтому честно сравнивать стадии можно только внутри одного типа жилья.

**Планировки по стадии стройки, медианы**

| СТАДИЯ | ПЛАНИРОВОК | ДОЛЯ ВИЛЛ | МЕДИАНА ЦЕНЫ | МЕДИАНА ПЛОЩАДИ | МЕДИАНА ЗА М² |
|---|---|---|---|---|---|
| **Off-plan и предпродажи** | 328 | 49% | Rp 3,34 млрд (≈ $ 188 500) | 64 м² | Rp 55,6 млн (≈ $ 3 140) |
| **Фундамент** | 81 | 27% | Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 500) | 50 м² | Rp 62,0 млн (≈ $ 3 500) |
| **Каркас** | 162 | 39% | Rp 3,49 млрд (≈ $ 197 450) | 65 м² | Rp 58,0 млн (≈ $ 3 276) |
| **Отделка** | 96 | 56% | Rp 5,20 млрд (≈ $ 294 000) | 118 м² | Rp 46,6 млн (≈ $ 2 635) |
| **Сдан** | 245 | 58% | Rp 4,87 млрд (≈ $ 275 000) | 112 м² | Rp 47,7 млн (≈ $ 2 697) |

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





**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 вилла на этапе off-plan?

По прайсам — почти нет. Метр off-plan виллы — Rp 41,2 млн (≈ $ 2 325), готовой — Rp 42,1 млн (≈ $ 2 377). Разница — 2%.

Зато готовая вилла больше и дороже целиком. Медиана — Rp 5,66 млрд (≈ $ 319 900) за 142 м², у off-plan — Rp 4,21 млрд (≈ $ 238 000) за 107 м².

Главная разница — срок. У сданных вилл лизхолд 25,4 года по медиане, у off-plan — 30 лет. Как считать цену года — в разборе «Лизхолд в цифрах».

**Виллы по стадии стройки, медианы**

| СТАДИЯ | ПЛАНИРОВОК | МЕДИАНА ЦЕНЫ | МЕДИАНА ПЛОЩАДИ | МЕДИАНА ЗА М² | СРОК ЛИЗХОЛДА |
|---|---|---|---|---|---|
| **Off-plan и предпродажи** | 160 | Rp 4,21 млрд (≈ $ 238 000) | 107 м² | Rp 41,2 млн (≈ $ 2 325) | 30,0 г. |
| **Каркас** | 63 | Rp 6,73 млрд (≈ $ 380 000) | 138 м² | Rp 49,9 млн (≈ $ 2 818) | 30,0 г. |
| **Сдан** | 141 | Rp 5,66 млрд (≈ $ 319 900) | 142 м² | Rp 42,1 млн (≈ $ 2 377) | 25,4 г. |

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; виллы с указанной стадией

04 / 05

## А апартаменты?

Здесь картина обратная. Метр в готовых апартаментах — Rp 56,0 млн (≈ $ 3 166), на старте — Rp 65,7 млн (≈ $ 3 710).

Готовые апартаменты дешевле за метр на 15%. Одно из объяснений: новые проекты выходят в продажу с более высоких цен.

Сравнение форматов — в исследовании «Апартаменты или вилла».

**Апартаменты по стадии стройки, медианы**

| СТАДИЯ | ПЛАНИРОВОК | МЕДИАНА ЦЕНЫ | МЕДИАНА ПЛОЩАДИ | МЕДИАНА ЗА М² |
|---|---|---|---|---|
| **Off-plan и предпродажи** | 104 | Rp 2,70 млрд (≈ $ 152 538) | 41 м² | Rp 65,7 млн (≈ $ 3 710) |
| **Каркас** | 64 | Rp 2,47 млрд (≈ $ 139 700) | 37 м² | Rp 64,2 млн (≈ $ 3 628) |
| **Сдан** | 47 | Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 500) | 55 м² | Rp 56,0 млн (≈ $ 3 166) |

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; апартаменты с указанной стадией

05 / 05

## Какую доходность заявляют на разных стадиях?

Самые высокие цифры — на фундаменте и каркасе: 16,2% и 16% по медиане.

У сданных проектов — 12,9%. Готовый объект можно проверить по реальной загрузке, обещание стройки — нет.

Как читать заявленную доходность — в исследовании «Заявленная доходность». Взнос и график платежей — в разборе «Взнос, сроки сдачи, управление».

**Заявленная доходность по стадии, медиана, % годовых**




Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; доходность — цифра застройщика, указана у 159 планировок

## Что это значит для покупателя

01 Скидки за ранний вход в прайсах по рынку в целом не видно.

02 Метр готовой виллы — Rp 42,1 млн, off-plan — Rp 41,2 млн.

03 Готовые апартаменты дешевле off-plan на 15% за метр.

04 У сданных вилл лизхолд короче: 25,4 года против 30.

05 Самую высокую доходность заявляют на фундаменте и каркасе.

## Частые вопросы

### Дешевле ли покупать на Бали на этапе котлована?

По прайсам метр почти тот же. У вилл разница 2%, готовые апартаменты даже дешевле на 15%.

### Сколько планировок продают off-plan?

328 из 912 с указанной стадией, в 93 проектах.

### Сколько стоит метр в сданной вилле?

Медиана — Rp 42,1 млн (≈ $ 2 377).

### Почему готовое не дороже строящегося?

Срок лизхолда у сданных вилл короче — 25,4 года. Вероятно, и потому, что новые проекты стартуют с более высоких цен.

### Какую доходность обещают на этапе стройки?

На каркасе — 16% по медиане, в сданных проектах — 12,9%.

### Что выбрать: off-plan или готовое?

Готовое можно проверить и сдавать сразу. Off-plan даёт рассрочку, но несёт риск стройки и сроков.

## Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 20 октября 2026 года. Выборка — 912 планировок с указанной стадией из 1 112. Off-plan — вместе с предпродажами. Стадия — по проекту, а не по отдельному дому. В выборку входят и проданные (81), и заблокированные (32), и без статуса (139); в продаже — 660. 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 874 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Сравнение стадий внутри типа — для вилл и апартаментов, где на стадию приходится 10+ планировок. 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/stadiya-stroyki-i-cena.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