

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · СТУДИИ

Сколько стоит студия на Бали: цена, площадь и районы 100 студий

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

Студия — самый дешёвый вход в новостройку на Бали. В нашей базе 100 студий в 51 проекте. Типичная студия стоит Rp 2,30 млрд (≈ $ 129 752) и занимает около 36 м².

КОРОТКО

Студия на Бали стоит Rp 2,30 млрд (≈ $ 129 752) по медиане. Это расчёт по 100 студиям в базе Rise Real Bali на 20 октября 2026 года. Площадь — 36 м², метр — Rp 63,2 млн. Апартаменты с одной спальней дороже: Rp 2,57 млрд (≈ $ 145 000) за 42 м². Больше всего студий строят в Canggu.

100	Rp 2,30 млрд	36 м²	Rp 63,2 млн
студий в базе	медианная цена	медианная площадь	медиана за м²

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит студия на Бали?
02 Студия или апартаменты с одной спальней: что выгоднее?
03 Где на Бали больше всего студий?
04 Можно ли купить готовую студию?
05 Какой лизхолд и доходность у студий?
06 Что это значит для покупателя
07 Частые вопросы
08 Метод и источники

01 / 05

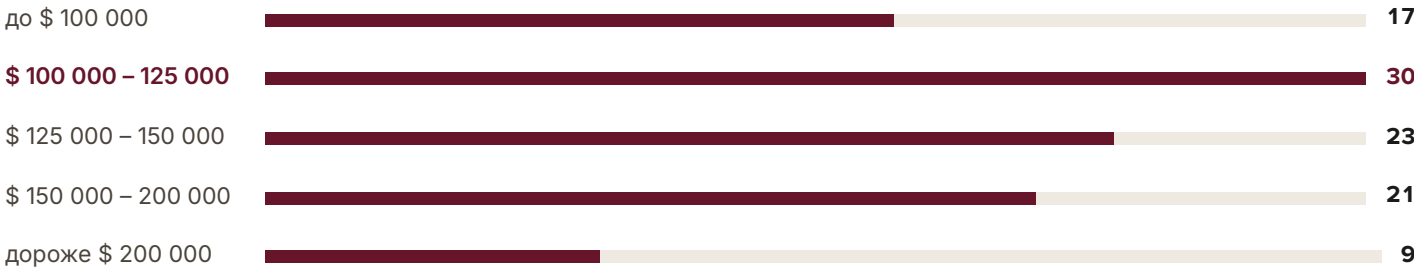
Сколько стоит студия на Бали?

В базе 100 студий с ценой. Медиана — Rp 2,30 млрд (≈ $ 129 752), средняя половина — Rp 1,93 млрд – Rp 2,83 млрд.

До $ 150 000 включительно стоят 70 студий из 100. Дороже $ 200 000 — всего 9.

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

Студии по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; 100 планировок студий с ценой

02 / 05

Студия или апартаменты с одной спальней: что выгоднее?

Студия дешевле апартаментов с одной спальней на 11% по медиане. Зато и площадь меньше: 36 м² против 42 м².

Метр стоит почти одинаково: Rp 63,2 млн в студии и Rp 64,1 млн в апартаментах. Экономия идёт за счёт метров, а не цены метра.

Разница форматов подробно — в исследовании «Апартаменты или вилла».

Студии и апартаменты с одной спальней, медианы

ФОРМАТ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Студия	100	Rp 2,30 млрд (≈ $ 129 752)	36 м²	Rp 63,2 млн (≈ $ 3 571)
Апартаменты, 1 спальня	239	Rp 2,57 млрд (≈ $ 145 000)	42 м²	Rp 64,1 млн (≈ $ 3 620)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; апартаменты с одной спальней — 239 планировок

Дмитрий Рогов

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

Где на Бали больше всего студий?

Лидирует Canggu — 24 студии, почти каждая четвёртая студия базы. Медиана там — Rp 2,79 млрд (≈ $ 157 500).

Дальше идут Ungasan, Kerobokan, Nuanu, Uluwatu. В каждом из них от 10 до 11 студий.

Подробно о районе — в исследовании «Canggu в цифрах».

Студии по районам: число и медианы

РАЙОН	СТУДИЙ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Canggu	24	Rp 2,79 млрд (≈ $ 157 500)	39 м²	Rp 69,6 млн (≈ $ 3 930)
Ungasan	11	Rp 2,21 млрд (≈ $ 125 000)	35 м²	Rp 63,2 млн (≈ $ 3 571)
Kerobokan	11	Rp 2,16 млрд (≈ $ 122 000)	41 м²	Rp 52,7 млн (≈ $ 2 976)
Nuanu	11	Rp 3,34 млрд (≈ $ 188 500)	36 м²	Rp 76,6 млн (≈ $ 4 326)
Uluwatu	10	Rp 2,39 млрд (≈ $ 134 752)	—	—

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; районы с 10+ студиями; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin; «—» — меньше 10 значений

04 / 05

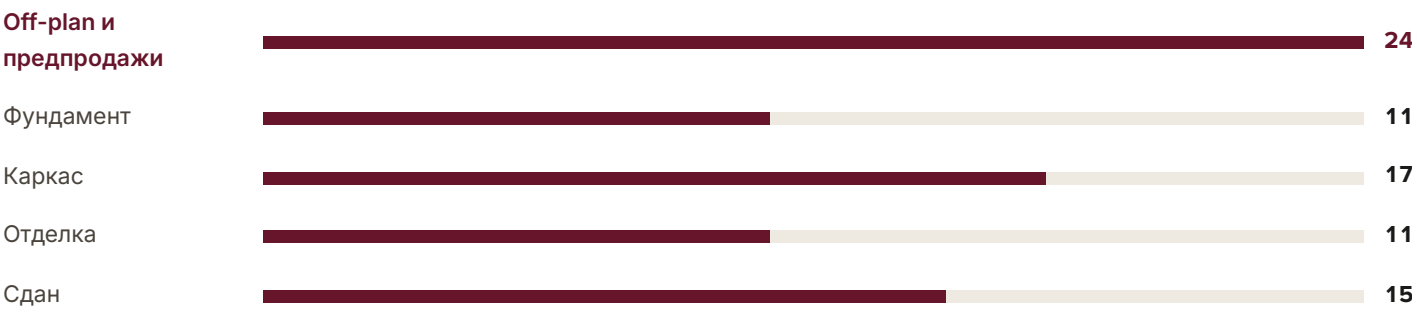
Можно ли купить готовую студию?

Стадия указана у 78 студий. Сданы 15, остальные строятся или продаются на старте.

Готовая студия стоит Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000) по медиане. На старте продаж — Rp 1,94 млрд (≈ $ 109 850). Часть разницы — плата за то, что сдавать можно сразу.

Как проверять стройку и график платежей — в разборе «Взнос, сроки сдачи, управление».

Студии по стадии стройки, число планировок



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; стадия указана у 78 планировок

05 / 05

Какой лизхолд и доходность у студий?

Срок лизхолда указан у 77 студий. Медиана — 30 лет, как и по острову.

Доходность заявлена у 13 планировок. Медиана — 10% годовых, это цифра застройщика.

С мебелью или под ключ сдают 14 планировок из 100. У остальных поле в базе пустое. Как читать заявленную доходность — в исследовании «Заявленная доходность».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; срок указан у 77 планировок, доходность — у 13 планировок

Что это значит для покупателя

01 Студия — Rp 2,30 млрд (≈ $ 129 752) и 36 м² по медиане.

02 До $ 150 000 стоят 70 студий из 100.

03 Студия дешевле апартаментов с одной спальней на 11%, но метр почти тот же.

04 Больше всего студий в Canggu — 24.

05 Сданы 15 студий; готовая — около Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000).

Частые вопросы

Сколько стоит студия на Бали?

Медиана — Rp 2,30 млрд (≈ $ 129 752). Средняя половина цен — Rp 1,93 млрд – Rp 2,83 млрд.

Какая площадь у студии на Бали?

Медиана — 36 м² по 97 планировкам. Метр — Rp 63,2 млн (≈ $ 3 571).

Что выгоднее: студия или апартаменты с одной спальней?

Студия дешевле на 11%, но меньше по площади. Цена метра почти одинаковая: Rp 63,2 млн и Rp 64,1 млн.

Где на Бали больше всего студий?

В Canggu — 24 студии. Затем Ungasan, Kerobokan, Nuanu.

Можно ли купить студию до $ 150 000?

Да, таких 70 из 100. До $ 100 000 — 17.

Есть ли готовые студии?

Есть 15 студий в сданных проектах. Медиана — Rp 2,83 млрд (≈ $ 160 000).

Какой срок лизхолда у студий?

Медиана — 30 лет по 77 планировкам.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 20 октября 2026 года. Выборка — все студии с ценой: 100 планировок в 51 проекте; сравнение — 239 планировок апартаментов с одной спальней. В выборку входят и проданные (9), и заблокированные (2), и без статуса (15); в продаже — 74. 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 97 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. Стадия указана у 78 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/studii-na-bali-v-cifrah.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