

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ТАУНХАУСЫ И ПЕНТХАУСЫ

# Таунхаус или пентхаус на Бали: сколько стоят 45 таунхаусов и 36 пентхаусов

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

Таунхаус и пентхаус — два редких формата между апартаментами и виллой. В нашей базе 45 таунхаусов и 36 пентхаусов. Стоят они почти одинаково, но устроены по-разному.

## КОРОТКО

Таунхаус на Бали стоит Rp 4,99 млрд (≈ $ 281 750) по медиане, пентхаус — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000). Срез базы Rise Real Bali — 20.10.2026. Таунхаус больше: 104 м² против 98 м². Поэтому метр в нём дешевле — Rp 45,8 млн против Rp 56,9 млн. Таунхаусы чаще строят в Canggu, пентхаусы — в Uluwatu.

| 45 | Rp 4,99 млрд | 36 | Rp 5,04 млрд |
|---|---|---|---|
| таунхаусов | медиана таунхауса | пентхаусов | медиана пентхауса |

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ


01 Сколько стоят таунхаус и пентхаус на Бали?
02 Что больше: таунхаус или пентхаус?
03 Где строят таунхаусы и пентхаусы?
04 Готовые или строящиеся?
05 Бассейн, вид и лизхолд
06 Что это значит для покупателя
07 Частые вопросы
08 Метод и источники

01 / 05

## Сколько стоят таунхаус и пентхаус на Бали?

Медиана таунхауса — Rp 4,99 млрд (≈ $ 281 750), пентхауса — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000). Цены почти совпадают.

Разброс у пентхаусов шире: средняя половина — Rp 2,95 млрд – Rp 7,56 млрд. У таунхаусов — Rp 4,03 млрд – Rp 6,42 млрд.

За те же деньги продают виллу с двумя спальнями: Rp 5,04 млрд (≈ $ 284 500) за 120 м². Сравнение форматов — в исследовании «Апартаменты или вилла».

**Таунхаусы и пентхаусы рядом с виллами и апартаментами, медианы**

| ФОРМАТ | ПЛАНИРОВОК | МЕДИАНА ЦЕНЫ | МЕДИАНА ПЛОЩАДИ | МЕДИАНА ЗА М² |
|---|---|---|---|---|
| **Таунхаус** | 45 | Rp 4,99 млрд (≈ $ 281 750) | 104 м² | Rp 45,8 млн (≈ $ 2 590) |
| **Пентхаус** | 36 | Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) | 98 м² | Rp 56,9 млн (≈ $ 3 216) |
| **Вилла, 2 спальни** | 224 | Rp 5,04 млрд (≈ $ 284 500) | 120 м² | Rp 41,9 млн (≈ $ 2 369) |
| **Апартаменты, все** | 315 | Rp 2,65 млрд (≈ $ 150 000) | 44 м² | Rp 62,9 млн (≈ $ 3 556) |

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

02 / 05

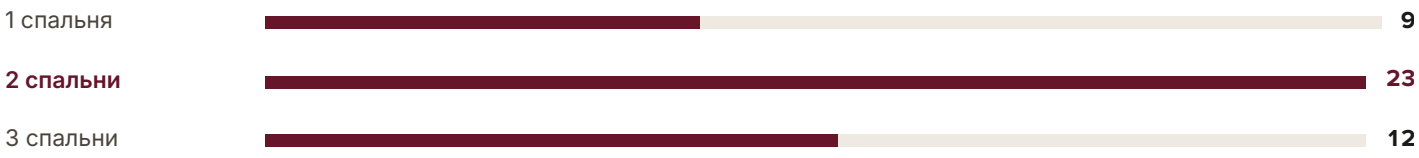
## Что больше: таунхаус или пентхаус?

Таунхаус по медиане занимает 104 м², пентхаус — 98 м². Метр в таунхаусе дешевле на 19%.

Пентхаус — это верхний этаж дома с террасой. Таунхаус — дом в ряду с соседними, со своим входом.

Чаще всего в таунхаусе две спальни — так у 23 из 45. Три — у 12, одна — у 9.

**Таунхаусы по числу спален, число планировок**




Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; число спален у пентхаусов указано у 23 из 36




## 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 строят таунхаусы и пентхаусы?

Таунхаусы сосредоточены в Canggu — 13 из 45. Остальные разбросаны по острову, по 2–4 в районе.

Пентхаусы чаще всего в Uluwatu — 13 из 36. Дальше Nuanu (6), Ubud (4), Ungasan (3).

Подробно о районах — в исследованиях «Canggu в цифрах» и «Uluwatu в цифрах».

**Где больше всего таунхаусов и пентхаусов, число планировок**

| ФОРМАТ | РАЙОН 1 | РАЙОН 2 | РАЙОН 3 | РАЙОН 4 |
|---|---|---|---|---|
| **Таунхаусы** | Canggu — 13 | Uluwatu — 4 | Nuanu — 4 | Umalas — 4 |
| **Пентхаусы** | Uluwatu — 13 | Nuanu — 6 | Ubud — 4 | Ungasan — 3 |

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin; медианы по районам не считаем — меньше 10 планировок

04 / 05

# Готовые или строящиеся?

Таунхаусы — в основном готовый продукт: сданы 28 из 42 с указанной стадией.

Пентхаусы, наоборот, продают на старте. На этапе off-plan и фундамента — 27 из 33.

Как оценивать проект до стройки — в разборе «Взнос, сроки сдачи, управление».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; стадия указана у 42 таунхаусов и 33 пентхаусов

## Бассейн, вид и лизхолд

Свой бассейн отмечен у 16 таунхаусов. У пентхаусов чаще общий: 10 против 4 со своим.

Вид на океан указан у 5 пентхаусов. У остальных поле вида в базе пустое.

Срок лизхолда — 28 лет у таунхаусов и 30 лет у пентхаусов по медиане. Сколько стоит вид на океан — в исследовании «Вид на океан: сколько стоит».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; срок указан у 34 таунхаусов и 27 пентхаусов

## Что это значит для покупателя

01 Таунхаус — Rp 4,99 млрд (≈ $ 281 750), пентхаус — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) по медиане.

02 Таунхаус больше: 104 м² против 98 м².

03 Метр в таунхаусе дешевле на 19%.

04 Таунхаусы — Canggu, пентхаусы — Uluwatu.

05 Таунхаусы чаще готовые, пентхаусы чаще продают на старте.

## Частые вопросы

### Сколько стоит таунхаус на Бали?

Медиана — Rp 4,99 млрд (≈ $ 281 750) за 104 м². Средняя половина цен — Rp 4,03 млрд – Rp 6,42 млрд.

### Сколько стоит пентхаус на Бали?

Медиана — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) за 98 м². Средняя половина цен — Rp 2,95 млрд – Rp 7,56 млрд.

### Что выгоднее за метр: таунхаус или пентхаус?

Таунхаус: Rp 45,8 млн за м² против Rp 56,9 млн у пентхауса.

### Где на Бали строят таунхаусы?

Больше всего в Canggu — 13 из 45.

### Где на Бали больше всего пентхаусов?

В Uluwatu — 13 из 36.

### Таунхаус или вилла с двумя спальнями?

Цена близкая: Rp 4,99 млрд (≈ $ 281 750) и Rp 5,04 млрд (≈ $ 284 500). Вилла больше — 120 м² против 104 м².

### Какой срок лизхолда у таунхаусов и пентхаусов?

Медиана — 28 и 30 лет.

## Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 20 октября 2026 года. Выборка — все таунхаусы (45 планировок в 34 проектах) и пентхаусы (36 в 23 проектах) с ценой. Для сравнения — виллы с двумя спальнями и все апартаменты. В выборку входят и проданные (11), и заблокированные (1), и без статуса (16); в продаже — 53. 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 78 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Медианы по районам внутри форматов не считаем: в каждом районе меньше 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/taunhausy-penthausy-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