



ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · UBUD

Ubud в цифрах: сколько стоят виллы и апартаменты в центре Бали

13 октября 2026 · ≈ 7 мин · Исследования

В Ubud продают в основном виллы: 66% из 138 планировок в 59 проектах. Медиана метра — Rp 46,0 млн (≈ \$ 2 600), на 13% ниже, чем в Canggu. Разбираем, как растёт цена от спальни к спальне.

КОРОТКО

Медианная цена метра в новостройках Ubud — Rp 46,0 млн (≈ \$ 2 600): так по 131 планировке в 59 проектах базы Rise Real Bali на 13 октября 2026 года.

Виллы составляют 66% выборки. Медианная вилла с одной спальней стоит Rp 2,99 млрд, с двумя — Rp 4,91 млрд. Медианный срок лизхолда — 30 лет.

Rp 46,0 млн

медианная цена м² в новостройках Ubud

66%

планировок — виллы

на 13%

метр в Ubud дешевле, чем в Canggu

27%

планировок не дороже \$ 150 000

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|---|--|
| 01 Сколько стоит квадратный метр в Ubud? | 05 Сколько стоит войти в Ubud? |
| 02 Сколько стоит вилла в Ubud и как цена растёт со спальнями? | 06 На какой срок продают лизхолд в Ubud? |
| 03 Что в Ubud дороже за метр: вилла или апартаменты? | 07 Какую доходность заявляют застройщики в Ubud? |
| 04 На какой стадии продают недвижимость в Ubud? | 08 Что это значит для покупателя |
| | 09 Частые вопросы |

01 / 07

Сколько стоит квадратный метр в Ubud?

Медиана по Ubud — Rp 46,0 млн (≈ \$ 2 600) за метр. Половина планировок стоит от Rp 36,8 млн (≈ \$ 2 081) до Rp 57,1 млн (≈ \$ 3 224).

В Canggu медиана выше — Rp 53,1 млн (≈ \$ 3 000), то есть Ubud дешевле на 13%. По острову в хабе «Цены новостроек Бали» на 9 октября — Rp 53,3 млн (≈ \$ 3 009).

Rp 46,0 млн медиана за м² ≈ \$ 2 600	Rp 36,8 млн – Rp 57,1 млн средняя половина рынка ≈ \$ 2 081 – \$ 3 224	138 планировок с ценой	59 проектов в выборке
---	---	----------------------------------	---------------------------------

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; цена м² — по 131 планировке с ценой и площадью. В базе район не делится на подрайоны

02 / 07

Сколько стоит вилла в Ubud и как цена растёт со спальнями?

Вилла с одной спальней стоит Rp 2,99 млрд (≈ \$ 169 000), с двумя — Rp 4,91 млрд (≈ \$ 277 500), с тремя — Rp 7,12 млрд (≈ \$ 402 500). От первой спальни ко второй цена растёт на 64%, ко третьей — ещё на 45%.

Метр при этом почти не меняется: Rp 40,1 млн в вилле с одной спальней, Rp 40,4 млн с двумя и Rp 36,8 млн с тремя. Цена растёт вместе с площадью. Вилл с четырьмя спальнями мало, цифры не публикуем. Содержание виллы считают отдельно: вилла с бассейном: цена и содержание.

Ubud: цена по числу спален, медиана и средняя половина рынка

ФОРМАТ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	СРЕДНЯЯ ПОЛОВИНА ЦЕН	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла, 1 спальня	22	Rp 2,99 млрд (≈ \$ 169 000)	Rp 2,64 млрд – Rp 3,99 млрд	77 м²	Rp 40,1 млн (≈ \$ 2 264)
Вилла, 2 спальни	42	Rp 4,91 млрд (≈ \$ 277 500)	Rp 4,05 млрд – Rp 5,94 млрд	119 м²	Rp 40,4 млн (≈ \$ 2 284)
Вилла, 3 спальни	16	Rp 7,12 млрд (≈ \$ 402 500)	Rp 6,06 млрд – Rp 8,12 млрд	200 м²	Rp 36,8 млн (≈ \$ 2 081)
Вилла, 4 спальни	7	данных мало	данных мало	данных мало	данных мало
Апартаменты, 1 спальня	28	Rp 2,43 млрд (≈ \$ 137 500)	Rp 1,83 млрд – Rp 2,82 млрд	44 м²	Rp 54,8 млн (≈ \$ 3 095)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; форматы с 10+ планировками

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 / 07

Что в Ubud дороже за метр: вилла или апартаменты?

Метр в апартаментах — Rp 55,0 млн (≈ \$ 3 110), в вилле — Rp 41,3 млн (≈ \$ 2 334). Апартаменты дороже на 33%.

Медианная вилла занимает 121 м², апартаменты — 44 м². Цена входа в апартаменты ниже в 2,0 раза: Rp 2,43 млрд против Rp 4,96 млрд. Студий всего 7, по ним данных мало.

Цены и цена м² в новостройках Ubud по типам жилья, медиана и средняя половина рынка

ТИП	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	СРЕДНЯЯ ПОЛОВИНА ЦЕН	МЕДИАНА ЗА М²
Вилла	91	Rp 4,96 млрд (≈ \$ 280 000)	Rp 3,88 млрд – Rp 6,73 млрд	Rp 41,3 млн (≈ \$ 2 334)
Апартаменты	31	Rp 2,43 млрд (≈ \$ 137 500)	Rp 1,77 млрд – Rp 2,82 млрд	Rp 55,0 млн (≈ \$ 3 110)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; типы — с 10+ планировками; остальные (16 планировок) — данных мало

04 / 07

На какой стадии продают недвижимость в Ubud?

Стадия указана у 125 планировок. Сданные проекты — 48 планировок (38%), off-plan и предпродажи — 37 планировок (30%).
Остальное — стройка: каркас, фундамент и отделка вместе дают 40 планировок.

Стадия проекта, число планировок



Стадия не указана у 13 планировок.

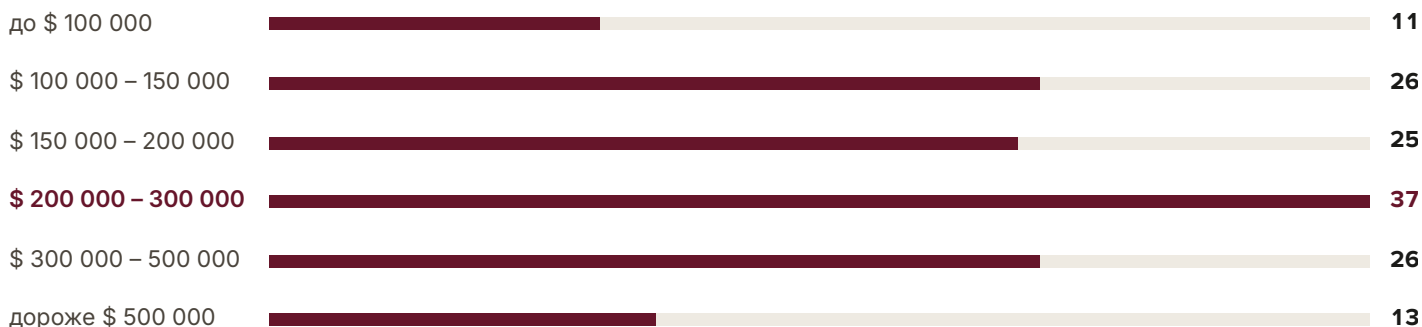
Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; стадия указана у 125 планировок

05 / 07

Сколько стоит войти в Ubud?

Не дороже \$ 150 000 стоят 37 планировок из 138: это 27%. Студии и апартаменты среди них — 25. Медианная планировка стоит Rp 4,04 млрд (≈ \$ 228 500).
Не дороже \$ 100 000 — 11 планировок. Что покупают за \$ 150 000, разбираем в материале что купить на 150 тысяч долларов.

Планировки Ubud по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026

06 / 07

На какой срок продают лизхолд в Ubud?

Срок указан у 86 планировок. Медиана — 30 лет, средняя половина — от 26,2 до 31 года. Самый длинный срок — 50 лет, он указан у 2 планировок.

Срок 30 лет и меньше — у 74% планировок. Сроки сравнивают по цене года владения: лизхолд на Бали в цифрах.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; срок указан у 86 планировок

07 / 07

Какую доходность заявляют застройщики в Ubud?

Заявленную доходность указали у 18 планировок. Медиана — 13%, средняя половина — от 12,4% до 15%. Это слова застройщиков, мы их не пересчитывали.

Как читать такую цифру — в разборе заявленной доходности новостроек. Про сам район — обзор Ubud и Penestanan и Kedewatan.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026; доходность указана у 18 планировок

Что это значит для покупателя

- 01 Ubud — рынок вилл: 66% планировок. Метр здесь Rp 46,0 млн, на 13% ниже, чем в Canggu.
- 02 Метр в вилле почти не зависит от числа спален (Rp 36,8 млн – Rp 40,4 млн), а цена растёт вместе с площадью: Rp 2,99 млрд, Rp 4,91 млрд, Rp 7,12 млрд.

03

Апартаменты дороже виллы за метр на 33%, но дешевле по цене входа.

04

В сданных проектах — 38% планировок, ещё 30% — off-plan и предпродажи.

05

Срок лизхолда — 30 лет по медиане; читайте срок конкретной планировки.

Частые вопросы

Сколько стоит квадратный метр в Ubud?

Медиана — Rp 46,0 млн ($\approx$ \$ 2 600) за м² по 131 планировке в базе Rise Real Bali на 13 октября 2026 года. Половина планировок — от Rp 36,8 млн до Rp 57,1 млн.

Сколько стоит вилла в Ubud?

Вилла с одной спальней — Rp 2,99 млрд ($\approx$ \$ 169 000), с двумя — Rp 4,91 млрд ($\approx$ \$ 277 500), с тремя — Rp 7,12 млрд ($\approx$ \$ 402 500) (медианы по прайсу). Метр в вилле — Rp 41,3 млн ($\approx$ \$ 2 334).

Сколько стоят апартаменты в Ubud?

Медианные апартаменты — Rp 2,43 млрд ($\approx$ \$ 137 500), площадь 44 м². Метр в них — Rp 55,0 млн ($\approx$ \$ 3 110).

Почему в Ubud метр дешевле, чем в Canggu?

По базе медиана Ubud — Rp 46,0 млн, Canggu — Rp 53,1 млн, разница 13%.

Причину данные не показывают; сравнивайте планировки одного типа и площади.

Что можно купить в Ubud до 150 тысяч долларов?

В базе 37 планировок не дороже \$ 150 000, это 27%. Студии и апартаменты среди них — 25.

Много ли в Ubud готовых проектов?

По 125 планировкам с указанной стадией сданные проекты — 48 (38%), off-plan и предпродажи — 37 (30%).

Какой срок лизхолда в Ubud?

Медиана — 30 лет по 86 планировкам; средняя половина — от 26,2 до 31 года.

Какую доходность заявляют застройщики в Ubud?

Медиана — 13% по 18 планировкам, где доходность указана. Это цифра застройщиков, не наш расчёт.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 13 октября 2026 года. Группа — Ubud. Выборка — все планировки с ценой в этих районах: 138 планировок в 59 проектах. В неё входят и проданные (17), и заблокированные (6), и без статуса (15), в продаже — 100: 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 131 планировке с ценой и площадью; выбросы дешевле \$ 500 и дороже \$ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Стадия указана у 125 планировок, срок лизхолда — у 86. Заявленная доходность указана у 18 планировок. Форматы по числу спален — только с 10 и более планировками. Названия проектов не публикуем. Показатели, посчитанные меньше чем по 10 планировкам, не публикуем. Это рыночная статистика, а не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей: /assets/reports/ubud-v-cifrah.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 13.10.2026

— 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

