



ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИД НА ОКЕАН

Сколько стоит вид на океан на Бали: цены 85 планировок с видом на воду

16 октября 2026 · ≈ 6 мин · Исследования

Вид на океан отмечен у 85 планировок из 1 111 в нашей базе. Две трети из них — на полуострове Bukit. В Ungasan вид добавляет к цене метра 16%, в Uluwatu — 8%.

КОРОТКО

Вид на океан добавляет к цене метра 8–16%. Так выходит по базе Rise Real Bali на 16 октября 2026 года. В Ungasan метр с видом стоит Rp 54,1 млн против Rp 46,5 млн без отметки о виде. В Uluwatu — Rp 63,0 млн против Rp 58,4 млн. Всего вид на океан отмечен у 85 планировок.

85 планировок с видом на океан	+16% к метру в Ungasan	+8% к метру в Uluwatu	Rp 4,30 млрд медианная цена с видом
---	----------------------------------	---------------------------------	---

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|--|---|
| 01 Сколько новостроек на Бали продают с видом на океан? | 05 На какой стадии продают жильё с видом на океан? |
| 02 Сколько стоит метр с видом на океан? | 06 Как проверить вид на океан до покупки? |
| 03 Сколько добавляет вид на океан в Ungasan и Uluwatu? | 07 Что это значит для покупателя? |
| 04 Вилла или апартаменты: где вид стоит дороже? | 08 Частые вопросы |
| | 09 Метод и источники |

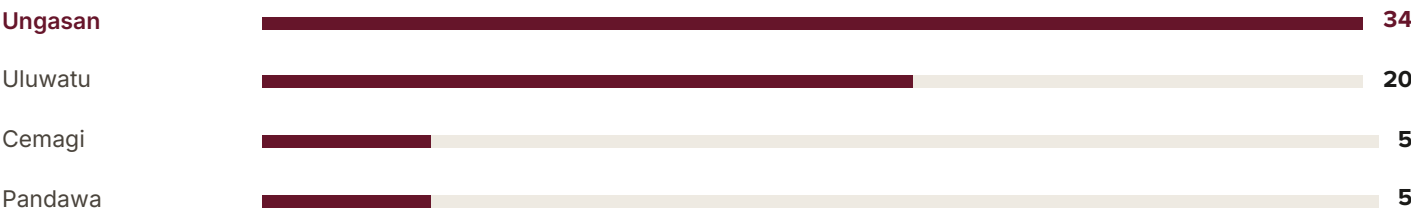
Сколько новостроек на Бали продают с видом на океан?

Вид указан у 128 планировок из 1 111. На океан смотрят 85 планировок в 36 проектах.

Из них 54 — в двух районах полуострова Bukit: 34 в Ungasan и 20 в Uluwatu. Остальные — по побережью от Pandawa до Cemagi и на соседних островах.

Пустое поле не значит, что вида нет. Застройщик мог просто не указать вид в прайсе.

Планировки с видом на океан по районам, число планировок



Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin. В других районах — 21.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; вид указан у 128 планировок

Сколько стоит метр с видом на океан?

По всему острову метр с видом на океан стоит Rp 55,4 млн (≈ \$ 3 129). Без отметки о виде — Rp 52,8 млн (≈ \$ 2 983).

Разница — 5%, но сравнивать так нельзя. Вид на океан собран на Bukit, а пустое поле — по всему Бали.

Честное сравнение — внутри одного района. Его даёт таблица ниже.

Цена и площадь планировок по отметке о виде, медианы

ВИД	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
На океан	85	Rp 4,30 млрд (≈ \$ 243 000)	73 м²	Rp 55,4 млн (≈ \$ 3 129)
Другой: сад, рисовые поля, джунгли, горы	43	Rp 3,04 млрд (≈ \$ 171 900)	52 м²	Rp 54,7 млн (≈ \$ 3 092)
Не указан	983	Rp 4,06 млрд (≈ \$ 229 131)	83 м²	Rp 52,8 млн (≈ \$ 2 983)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

«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 / 06

Сколько добавляет вид на океан в Ungasan и Uluwatu?

В Ungasan вид на океан отмечен у 34 планировок из 97. Метр с видом дороже на 16%: Rp 54,1 млн против Rp 46,5 млн.

В Uluwatu с видом 20 планировок из 278, разница — 8%. Выборка с видом небольшая, поэтому цифру считаем ориентиром.

Подробнее о районе — в исследовании «Uluwatu в цифрах» и на странице Ungasan.

Цена м² с видом на океан и без отметки о виде внутри района, медиана

РАЙОН	С ВИДОМ	МЕТР С ВИДОМ	БЕЗ ОТМЕТКИ	МЕТР БЕЗ ОТМЕТКИ	РАЗНИЦА
Ungasan	34	Rp 54,1 млн (≈ \$ 3 055)	63	Rp 46,5 млн (≈ \$ 2 630)	+16%
Uluwatu	20	Rp 63,0 млн (≈ \$ 3 558)	258	Rp 58,4 млн (≈ \$ 3 297)	+8%

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

04 / 06

Вилла или апартаменты: где вид стоит дороже?

В Ungasan надбавка почти одинаковая. Метр виллы с видом дороже на 18%, метр апартаментов — на 17%.

Вилла с видом там стоит Rp 5,66 млрд (≈ \$ 319 900), апартаменты с видом — Rp 3,19 млрд (≈ \$ 180 000).

Студий с видом на океан по острову 10, у остальных форматов данных мало.

Ungasan: цена м² виллы и апартаментов с видом на океан и без отметки, медиана

ФОРМАТ	С ВИДОМ	МЕТР С ВИДОМ	БЕЗ ОТМЕТКИ	МЕТР БЕЗ ОТМЕТКИ	РАЗНИЦА
Вилла	13	Rp 45,9 млн (≈ \$ 2 592)	33	Rp 38,8 млн (≈ \$ 2 194)	+18%
Апартаменты	15	Rp 62,0 млн (≈ \$ 3 500)	18	Rp 52,7 млн (≈ \$ 2 979)	+17%

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; Ungasan, 97 планировок

05 / 06

На какой стадии продают жильё с видом на океан?

Стадия указана у 61 планировки с видом на океан. Готовы только 5.

Ещё 46 (75%) продают на старте, на фундаменте или на каркасе. Вид с будущего этажа пока есть только на рендере.

До \$ 150 000 с видом на океан продают 22 планировки. Это в основном апартаменты и студии.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026; стадия указана у 61 планировки

06 / 06

Как проверить вид на океан до покупки?

Рендер показывает вид с идеальной точки. Попросите фото или видео с дрона с высоты вашего этажа.

Узнайте, что можно построить на соседних участках. Ограничения высоты — в статье «Ограничение высоты зданий на Бали».

Вид должен быть в договоре: номер юнита, этаж и сторона света. Как принимать готовый объект — в статье «Приёмка виллы».

Источник: практика сопровождения сделок Rise Real Bali

Что это значит для покупателя

- 01

Вид на океан отмечен у 85 планировок из 1 111, две трети — на Bukit.
- 02

В Ungasan вид добавляет к метру 16%, в Uluwatu — 8%.
- 03

Надбавка для вилл и апартаментов почти равная: 18% и 17%.

04 Готовых планировок с видом мало: 5 из 61 с указанной стадией.

05 Вид фиксируйте в договоре: юнит, этаж, сторона света.

Частые вопросы

Сколько стоит вид на океан на Бали?

По нашей базе он добавляет к цене метра 8–16%. Сравнение — внутри районов Ungasan и Uluwatu.

Где на Бали купить жильё с видом на океан?

Чаще всего на полуострове Bukit: 34 планировки в Ungasan и 20 в Uluwatu.

Сколько стоит вилла с видом на океан в Ungasan?

Медиана — Rp 5,66 млрд ($\approx$ \$ 319 900). Метр — Rp 45,9 млн ($\approx$ \$ 2 592).

Сколько стоят апартаменты с видом на океан?

В Ungasan медиана — Rp 3,19 млрд ($\approx$ \$ 180 000), метр — Rp 62,0 млн ($\approx$ \$ 3 500).

Есть ли жильё с видом на океан до \$ 150 000?

Да, 22 планировки в базе. В основном это апартаменты и студии.

Можно ли купить готовое жильё с видом на океан?

Можно, но выбор маленький: 5 планировок из 61 с указанной стадией.

Как не ошибиться с видом при покупке?

Смотрите фото с дрона с высоты этажа, проверяйте соседние участки и фиксируйте вид в договоре.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 16 октября 2026 года. Выборка — все 1 111 планировок с ценой в 396 проектах. Вид указан у 128 планировок, вид на океан — у 85 планировок. В выборку входят и проданные (106), и заблокированные (38), и без статуса (159); в продаже — 808. 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 1 049 планировкам

с ценой и площадью; выбросы дешевле \$ 500 и дороже \$ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Пустое поле вида не значит, что вида нет, поэтому надбавку считаем только внутри районов. 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/vid-na-ocean-cena.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 16.10.2026

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за \$ 1

— Исследование «Uluwatu в цифрах» Rise Real Bali, срез 13.10.2026

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



