

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ С ДВУМЯ СПАЛЬНЯМИ

Вилла с двумя спальнями на Бали: цены 198 планировок по районам и стадиям

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

Мы собрали 198 двухспальных вилл из 153 проектов, чтобы вы сравнивали реальные предложения. Медианная цена — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000), медианная площадь — 120 м². Ниже сравнение по районам, стадиям стройки и срокам владения.

КОРОТКО

Двухспальная вилла на Бали стоит Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) по медиане. Мы посчитали 198 планировок из 153 проектов Rise Real Bali на 24 октября 2026 года. Средняя половина цен лежит в диапазоне Rp 4,07–6,13 млрд (≈ $ 230 000–346 500). Медианная площадь — 120 м², она помогает сопоставить предложения.

198	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	120 м²	59
планировок	медианная цена	медианная площадь	готовых вилл

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит вилла с двумя спальнями?
02 В каких районах двухспальные виллы дешевле?
03 Как цена зависит от стадии стройки?
04 Что известно о бассейне и сроке владения?
05 Сколько добавляют первая и третья спальни?
06 Как иностранцу купить двухспальную виллу?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

Сколько стоит вилла с двумя спальнями?

За ориентир возьмите медиану Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) по всей выборке. Средняя половина предложений укладывается в диапазон Rp 4,07–6,13 млрд (≈ $ 230 000–346 500).

Самая доступная планировка в выборке стоит Rp 2,11 млрд (≈ $ 119 000). Верхняя граница каталога — Rp 13,88 млрд (≈ $ 784 000) для одной виллы.

Медианная площадь — 120 м² по 183 виллам с заполненными данными. Сравнивайте цену вместе с площадью, участком и комплектацией конкретной виллы.

Двухспальные виллы: основные показатели каталога

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	БАЗА РАСЧЁТА
Медианная цена	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	198 планировок
Средняя половина цен	Rp 4,07–6,13 млрд (≈ $ 230 000–346 500)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 2,11–13,88 млрд (≈ $ 119 000–784 000)	198 планировок
Медианная площадь	120 м²	183 планировки

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Villa, bedrooms = 2, проданные исключены

02 / 06

В каких районах двухспальные виллы дешевле?

В Ungasan медиана — Rp 4,78 млрд (≈ $ 270 000) при восемнадцати виллах. В Ubud она немного выше — Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000).

Мы объединили Uluwatu с Bukit, Pecatu и Bingin, чтобы пересчитать общую медиану. В этой выборке 46 вилл, медиана — Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 500).

Для районов с выборкой меньше десяти показан только диапазон цен предложений. Один дорогой проект легко сдвигает середину цен в маленькой группе.

Цены двухспальных вилл по районам

РАЙОН	ВИЛЛ	МЕДИАНА ИЛИ ДИАПАЗОН
Uluwatu, включая Bukit, Pecatu, Bingin	46	медиана Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 500)
Ubud	37	медиана Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000)
Canggu	24	медиана Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)
Ungasan	18	медиана Rp 4,78 млрд (≈ $ 270 000)
Nusa Dua	12	медиана Rp 5,77 млрд (≈ $ 326 000)
Pererenan	9	Rp 2,29–7,06 млрд (≈ $ 129 000–399 000)
Cemagi	7	Rp 3,33–5,84 млрд (≈ $ 188 000–330 000)
Tabanan	7	Rp 2,55–6,55 млрд (≈ $ 144 000–370 000)
Nuanu	6	Rp 4,49–9,50 млрд (≈ $ 254 000–537 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; медианы только при n ≥ 10



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

Как цена зависит от стадии стройки?

У 59 готовых вилл медиана — Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000). У off-plan она ниже — Rp 4,78 млрд (≈ $ 270 000).

У 38 планировок стадия строительства в исходных полях каталога не указана. Без подтверждения продавца их нельзя относить ни к стройке, ни к готовым объектам.

Отдельное исследование стадий стройки поможет сопоставить сроки этапов и оплаты перед покупкой.

Двухспальные виллы по стадиям

СТАДИЯ	ВИЛЛ	МЕДИАНА ИЛИ ДИАПАЗОН
Completed	59	медиана Rp 4,96 млрд (≈ $ 280 000)
Off-plan	45	медиана Rp 4,78 млрд (≈ $ 270 000)
Off-plan / Pre-sales	7	Rp 2,41–4,87 млрд (≈ $ 136 000–275 000)
Finishing	22	медиана Rp 5,67 млрд (≈ $ 320 000)
Structure	21	медиана Rp 6,05 млрд (≈ $ 342 000)
Foundation	6	Rp 3,17–7,97 млрд (≈ $ 179 000–450 000)
Не указана	38	медиана Rp 4,62 млрд (≈ $ 261 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; медианы только при n ≥ 10

04 / 06

Что известно о бассейне и сроке владения?

Частный бассейн отмечен у 107 вилл из 198 в этой выборке. У 89 планировок поле пустое, поэтому наличие бассейна неизвестно.

Лизхолды на 25 и 30 лет встречаются чаще всего — по 28 вилл каждый. Срок 29 лет записан у десяти планировок в исходных данных каталога.

Фрихолд отмечен только у двух вилл выборки. Иностранец оформляет такую покупку через собственную компанию PT PMA с правом HGB.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

05 / 06

Сколько добавляют первая и третья спальни?

Две спальни добавляют к медиане односпальных вилл Rp 2,03 млрд (≈ $ 115 000). Третья спальня увеличивает медиану ещё на Rp 2,77 млрд (≈ $ 156 000).

Эта разница — сравнение медиан разных выборок, а не стоимость достройки комнаты. Цены вилл с тремя спальнями разобраны в отдельном исследовании.

Сравнение вилл по числу спален

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАННАЯ ЦЕНА
1	107	Rp 3,01 млрд (≈ $ 170 000)
2	198	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)
3	125	Rp 7,81 млрд (≈ $ 441 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; все районы, type = Villa

06 / 06

Как иностранцу купить двухспальную виллу?

Иностранец покупает виллу в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную компанию PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, а Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и доступ к воде. У новостройки проверьте ещё PBG и график платежей по договору.

Сделку до подписания должны проверить независимые нотариус PPAT и юрист. Выбирайте виллы в каталоге вилл, а бюджет заранее считайте в калькуляторе.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

Что это значит для покупателя

01 Две спальни дают раздельные комнаты и не требуют бюджета трёхспальной виллы.

02 При малой выборке диапазон района дополняйте сравнением конкретных вилл между собой.

03 Готовую виллу осмотрите перед бронью, а для стройки запросите PBG и график.

04 Пустые поля бассейна и стадии уточняйте у продавца до задатка.

05 Разницу медиан между форматами нельзя считать стоимостью дополнительной комнаты в доме.

Частые вопросы

Как квартили помогут отобрать виллы?

Сначала ограничьте бюджет средней половиной, затем сравните площадь и комплектацию подходящих вилл.

Что уточнить о мебели до расчёта бюджета?

Попросите список мебели и техники, затем проверьте, входят ли они в цену договора.

Можно ли бронировать виллу без осмотра участка?

Перед бронью проверьте границы, подъезд и окружение участка, а документы доверьте независимому юристу.

Что внести в таблицу сравнения вилл?

Внесите цену, метраж, участок, спальни, стадию, срок владения и условия оплаты каждого варианта.

Когда запросить полный договор лизхолда?

Запросите проект до задатка, чтобы независимый юрист проверил продление, передачу прав и платежи.

Как сверить прайс с договором?

Сверьте планировку, площадь, цену, комплектацию и график платежей до подписания любых документов.

Зачем сохранять обезличенные коды проектов в расчёте?

Коды позволяют повторить группировку, не публикуя названия проектов и застройщиков.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Выборка: type = Villa, bedrooms = 2; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. Исходные цены пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1 и округлены до 0,01 млрд Rp. Средняя половина — от первого до третьего квартиля, квартили рассчитаны методом inclusive. Uluwatu объединяет Bukit, Pecatu и Bingin; медиана пересчитана по общей выборке. Медианы публикуются только при n ≥ 10, для меньших

групп указан диапазон. Названия проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villa-2-spalni-na-bali-cena.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

— Курс сайта: 17 700 Rp за $ 1

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