

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ С ТРЕМЯ СПАЛЬНЯМИ

Сколько стоит вилла с тремя спальнями на Бали: 138 планировок в цифрах

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

Три спальни — формат для семьи и для сдачи компаниям. В нашей базе 138 таких вилл в 111 проектах. Типичная стоит Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500) за 192 м².

КОРОТКО

Вилла с тремя спальнями на Бали стоит Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500) по медиане. Расчёт — по 138 планировкам базы Rise Real Bali на 20 октября 2026 года. Площадь — 192 м², метр — Rp 42,9 млн. Третья спальня добавляет к медиане Rp 2,27 млрд (≈ $ 128 000). Больше всего таких вилл в Uluwatu.

138	Rp 7,30 млрд	192 м²	Rp 42,9 млн
вилл с 3 спальнями	медианная цена	медианная площадь	медиана за м²

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит вилла с тремя спальнями на Бали?
02 Сколько стоит каждая спальня?
03 Где искать виллу с тремя спальнями?
04 Есть ли у таких вилл свой бассейн и участок?
05 Можно ли купить готовую виллу с тремя спальнями?
06 Какой лизхолд и доходность у вилл с тремя спальнями?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

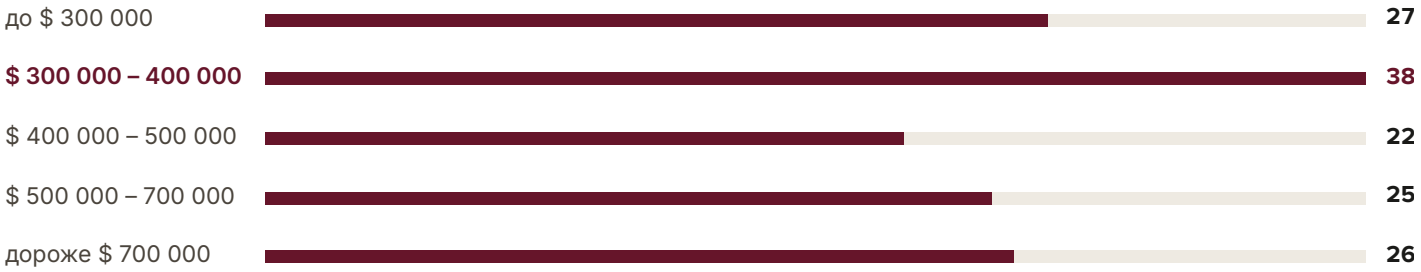
Сколько стоит вилла с тремя спальнями на Бали?

Медиана — Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500). Средняя половина рынка — Rp 5,84 млрд – Rp 11,14 млрд.

До $ 300 000 включительно стоят 27 вилл. Дороже $ 700 000 — 26.

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

Виллы с тремя спальнями по цене, число планировок



Граница интервала входит в нижний.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; 138 вилл с тремя спальнями и ценой

02 / 06

Сколько стоит каждая спальня?

От двух спален к трём медиана растёт на Rp 2,27 млрд (≈ $ 128 000). От трёх к четырём — уже на Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 030).

Метр при этом почти не меняется: Rp 41,9 млн, Rp 42,9 млн и Rp 45,6 млн. Платите в основном за площадь.

Вилла с четырьмя спальнями по медиане больше на 80 м². И метр в ней дороже, отсюда и крупный шаг цены.

Виллы с двумя, тремя и четырьмя спальнями, медианы

СПАЛЕН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
2	224	Rp 5,04 млрд (≈ $ 284 500)	120 м²	Rp 41,9 млн (≈ $ 2 369)
3	138	Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500)	192 м²	Rp 42,9 млн (≈ $ 2 426)
4	47	Rp 12,86 млрд (≈ $ 726 530)	273 м²	Rp 45,6 млн (≈ $ 2 574)

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



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

Где искать виллу с тремя спальнями?

Больше всего таких вилл в Uluwatu — 30. Дальше Ubud (16), Canggu (15), Ungasan (15).

Самый дорогой метр среди этих районов — в Uluwatu, самый дешёвый — в Canggu.

Подробно по районам — в исследованиях Uluwatu, Ubud и Canggu.

Виллы с тремя спальнями по районам

РАЙОН	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Uluwatu	30	Rp 7,12 млрд (≈ $ 402 500)	179 м²	Rp 44,3 млн (≈ $ 2 503)
Ubud	16	Rp 7,12 млрд (≈ $ 402 500)	200 м²	Rp 36,8 млн (≈ $ 2 081)
Canggu	15	Rp 8,64 млрд (≈ $ 488 400)	270 м²	Rp 36,0 млн (≈ $ 2 032)
Ungasan	15	Rp 6,73 млрд (≈ $ 380 000)	183 м²	Rp 43,6 млн (≈ $ 2 462)

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

04 / 06

Есть ли у таких вилл свой бассейн и участок?

Свой бассейн отмечен у 61 виллы из 138. У остальных поле в базе пустое — это не значит, что бассейна нет.

Площадь участка указана у 78 вилл. Медиана — 244 м², при площади дома 192 м².

Что даёт свой бассейн в цене — в исследовании «Бассейн в цене новостроек».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; бассейн отмечен у 61, участок — у 78 планировок

05 / 06

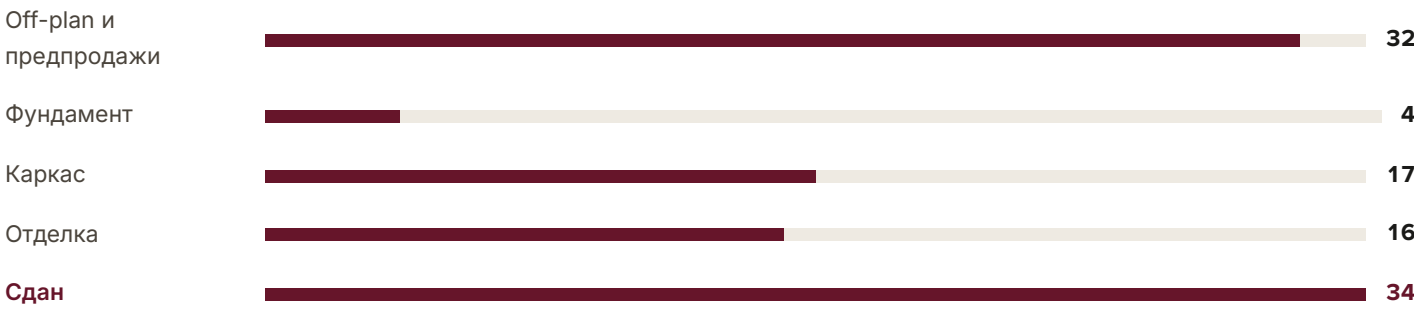
Можно ли купить готовую виллу с тремя спальнями?

Стадия указана у 103 вилл. Сданы 34, это 33%.

Медиана готовой виллы — Rp 7,05 млрд (≈ $ 398 574) за 201 м². Срок лизхолда у них короче: 26,2 года по медиане.

Срок земли идёт и во время стройки, поэтому у готовых он меньше. Как сравнивать сроки — в разборе «Лизхолд в цифрах».

Виллы с тремя спальнями по стадии стройки, число планировок



Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; стадия указана у 103, срок у сданных — у 24

06 / 06

Какой лизхолд и доходность у вилл с тремя спальнями?

Срок указан у 83 вилл, медиана — 30 лет. Доходность заявлена у 12: медиана 10,5% годовых.

Это цифра застройщика. Как её проверить — в исследовании «Заявленная доходность».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 20.10.2026; доходность указана у 12 планировок

Что это значит для покупателя

01 Вилла с тремя спальнями — Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500) и 192 м² по медиане.

02 Третья спальня добавляет около Rp 2,27 млрд (≈ $ 128 000), четвёртая — Rp 5,56 млрд (≈ $ 314 030).

03 Метр почти не зависит от числа спален: Rp 42,9 млн.

04 Больше всего таких вилл в Uluwatu — 30.

05 Готовых — 33%, срок лизхолда у них — 26,2 года.

Частые вопросы

Сколько стоит вилла с тремя спальнями на Бали?

Медиана — Rp 7,30 млрд (≈ $ 412 500). Средняя половина цен — Rp 5,84 млрд – Rp 11,14 млрд.

Какая площадь у виллы с тремя спальнями?

Медиана дома — 192 м², участка — 244 м².

Насколько три спальни дороже двух?

На Rp 2,27 млрд (≈ $ 128 000) по медиане. Метр почти тот же: Rp 41,9 млн и Rp 42,9 млн.

Где на Бали больше всего вилл с тремя спальнями?

В Uluwatu — 30. Затем Ubud, Canggu, Ungasan.

Можно ли купить виллу с тремя спальнями до $ 300 000?

Да, таких 27 из 138.

Есть ли готовые виллы с тремя спальнями?

Есть 34 в сданных проектах. Медиана — Rp 7,05 млрд (≈ $ 398 574).

Какой срок лизхолда у таких вилл?

Медиана — 30 лет. У готовых — 26,2 года.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 20 октября 2026 года. Выборка — все виллы с тремя спальнями и ценой: 138 планировок в 111 проектах. Для сравнения — виллы с двумя (224) и четырьмя (47) спальнями. В выборку входят и проданные (10), и заблокированные (7), и без статуса (17); в

продаже — 104. 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 128 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. Шаг цены — разница медиан, а не цена одной комнаты. 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/villy-3-spalni-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