

Исследование Rise Real Bali · виллы на Bukit

# Виллы на Bukit: 18 вилл с бассейном почти у каждой

7 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

В каталоге 18 вилл из 10 проектов с адресом «Bukit» без уточнения посёлка. Медианная цена — Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000).

## Коротко

Медианная цена виллы на Bukit вне Uluwatu — Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000) по 18 виллам из 10 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Частный бассейн указан у 17 вилл из 18. Цены почти совпадают с Uluwatu и Ungasan.

| 18 | Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000) | 6 из 18 | 17 из 18 |
|---|---|---|---|
| вилл в каталоге | медианная цена | готовые виллы | с частным бассейном |

## В этом отчёте


01 Сколько стоит вилла на Bukit?
02 Можно ли купить готовую виллу на Bukit?
03 Как Bukit выглядит рядом с Uluwatu и Ungasan?
04 Какой срок аренды земли встречается на Bukit?
05 Какие виллы продают по числу спален?
06 Как иностранцу купить виллу на Bukit?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

## Сколько стоит вилла на Bukit?

Медиана выборки — Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000), средняя половина — Rp 3,87–6,06 млрд (≈ $ 219 000–343 000). Полный диапазон — Rp 1,01–8,48 млрд (≈ $ 57 100–479 000).

Нижнюю границу задаёт компактный домик на 32 м² на старте продаж. Типичная вилла здесь — 92 м² жилой площади.

В выборку вошли объекты с адресом «Bukit» без посёлка. Виллы Uluwatu, Ungasan и Pandawa разобраны отдельно.

### Виллы на Bukit: основные показатели

| Показатель | Значение | База |
|---|---|---|
| **Медианная цена** | Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000) | 18 вилл |
| **Средняя половина цен** | Rp 3,87–6,06 млрд (≈ $ 219 000–343 000) | от первого до третьего квартиля |
| **Полный диапазон** | Rp 1,01–8,48 млрд (≈ $ 57 100–479 000) | 18 вилл |
| **Медианная площадь дома** | 92 м² | 17 вилл с данными |
| **Медианный участок** | 114 м² | 8 вилл с данными |

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

02 / 06

## Можно ли купить готовую виллу на Bukit?

Да, готовы 6 вилл из 18, их цены — Rp 5,13–6,73 млрд (≈ $ 290 000–380 000). Ещё две на отделке.

Остальные 10 вилл продаются на старте стройки. Их цены — Rp 1,01–6,73 млрд (≈ $ 57 100–380 000).

Готовую виллу можно сразу сдавать. На старте стройки цена ниже, но доход начнётся после сдачи дома.

### Виллы на Bukit по стадии

| Стадия | Вилл | Цены |
|---|---|---|
| **Готова** | 6 | Rp 5,13–6,73 млрд (≈ $ 290 000–380 000) |
| **Отделка** | 2 | Rp 7,08–8,48 млрд (≈ $ 400 000–479 000) |
| **Старт стройки** | 10 | медиана Rp 3,94 млрд (≈ $ 223 000) |

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле stage; медиана 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.



## Как Bukit выглядит рядом с Uluwatu и Ungasan?

Медианы четырёх рынков юга отличаются меньше чем на 6%. Выбор сильнее всего в Uluwatu.

Подробные разборы — в исследованиях вилл в Uluwatu и вилл в Ungasan.

**Виллы юга Bukit: медианы**

| Район | Вилл | Медиана |
|---|---|---|
| **Bukit без посёлка** | 18 | Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000) |
| **Uluwatu** | 75 | Rp 5,12 млрд (≈ $ 289 000) |
| **Ungasan** | 38 | Rp 5,18 млрд (≈ $ 293 000) |
| **Pandawa** | 14 | Rp 4,87 млрд (≈ $ 275 000) |

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



## Какой срок аренды земли встречается на Bukit?

Чаще всего — 25 лет, это семь вилл. Ещё пять продаются на 30 лет, по две — на 27 и 31 год.

Фрихолд не указан ни у одной виллы. Срок аренды прямо влияет на окупаемость, сравнивайте его вместе с ценой.

Цены земли полуострова — в исследовании земли на Bukit.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля lease_years, freehold

05 / 06

## Какие виллы продают по числу спален?

Двухспальных вилл девять, односпальных семь, трёхспальных две.

Медиану по спальням не считаем: в каждой группе меньше десяти вилл. Общий обзор полуострова — в статье о Bukit.

Доходность считаем только по канону сайта. В базовом сценарии это 10–12% годовых до расходов. После расходов на управление и содержание, 16–20% выручки, остаётся около 10%, у части объектов — около 8%.

**Виллы на Bukit по числу спален**

| Спален | Вилл | Диапазон цен |
|---|---|---|
| 1 | 7 | Rp 1,01–4,07 млрд (≈ $ 57 100–230 000) |
| 2 | 9 | Rp 4,78–7,08 млрд (≈ $ 270 000–400 000) |
| 3 | 2 | Rp 6,20–8,48 млрд (≈ $ 350 000–479 000) |

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

06 / 06

## Как иностранцу купить виллу на Bukit?

Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную 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 воду на участке. У новостройки отдельно проверьте PBG и график платежей в договоре.

Сделку до подписания проверяют независимые нотариус PPAT и юрист. Подборка вариантов — в каталоге вилл, расходы владения посчитает калькулятор.

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

## Что это значит для покупателя

01 Медиана виллы на Bukit вне Uluwatu — Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000).

02 Готовы 6 вилл из 18, их можно сразу сдавать.

03 Частный бассейн указан почти у всех вилл.

04 Чаще всего земля в аренде на 25 лет — сравнивайте срок вместе с ценой.

## Частые вопросы

### Сколько стоит готовая вилла на Bukit?

Готовые виллы в каталоге — Rp 5,13–6,73 млрд (≈ $ 290 000–380 000).

### Есть ли виллы с частным бассейном?

Да, частный бассейн указан у 17 вилл из 18.

### Какой срок аренды земли чаще встречается?

25 лет, это семь вилл из 18.

### Чем Bukit отличается от Uluwatu?

Рынок меньше: 18 вилл против 75 в Uluwatu, медианы близки.

### Можно ли купить виллу на Bukit во фрихолд?

В выборке фрихолд не указан; для иностранца это возможно только через PT PMA.

### Сколько спален встречается чаще?

Две спальни, это девять вилл.

## Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Bukit (адрес без посёлка), type = Villa; сравнение — виллы Uluwatu, Ungasan и Pandawa; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. 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. Медианы публикуются только при n ≥ 10, для меньших групп указан диапазон. Площадь дома указана у 17 вилл, участок — у 8. Названия 10 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villy-na-bukite.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

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41