

Исследование Rise Real Bali · виллы в Cemagi

Виллы в Cemagi: 12 вилл, где за те же деньги больше дома

7 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

В каталоге 12 вилл из 10 проектов в Cemagi, на побережье за Seseh. Медианная цена — Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000), медианная площадь — 198 м².

Коротко

Медианная цена виллы в Cemagi — Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000) по 12 виллам из 10 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Квадратный метр здесь дешевле, чем в Canggu и Pererenan. Половина вилл уже готова.

12	Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000)	198 м²	6 из 12
вилл в каталоге	медианная цена	медианная площадь дома	готовые виллы

В этом отчёте

01 Сколько стоит вилла в Cemagi?
02 Почему метр в Cemagi дешевле, чем в Canggu?
03 Как Cemagi выглядит рядом с Seseh и Pererenan?
04 Что продают по стадиям и спальням?
05 Какие сроки аренды земли встречаются в Cemagi?
06 Как иностранцу купить виллу в Cemagi?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла в Cemagi?

Медиана выборки — Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000), средняя половина — Rp 4,29–6,84 млрд (≈ $ 242 000–387 000). Полный диапазон — Rp 1,04–14,16 млрд (≈ $ 58 900–800 000).

Нижнюю границу задаёт компактный домик на 32 м² на старте продаж. Без него самая доступная вилла стоит Rp 3,33 млрд (≈ $ 188 000).

Типичная вилла здесь большая: медиана жилой площади 198 м². Это дом для семьи, а не студия для сдачи.

Виллы в Cemagi: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000)	12 вилл
Средняя половина цен	Rp 4,29–6,84 млрд (≈ $ 242 000–387 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 1,04–14,16 млрд (≈ $ 58 900–800 000)	12 вилл
Медианная площадь дома	198 м²	11 вилл с данными
Медианный участок	143 м²	8 вилл с данными

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

02 / 06

Почему метр в Cemagi дешевле, чем в Canggu?

Медиана цены за метр в Cemagi — Rp 33 млн за м² (≈ $ 1 840) по 11 виллам. В Canggu — Rp 40 млн за м² (≈ $ 2 260). В Pererenan — Rp 50 млн за м² (≈ $ 2 820).

Cemagi дальше от кафе и пляжей Canggu, дорога туда дольше. Зато дома просторнее, а вокруг ещё много рисовых полей.

Общий обзор посёлка — в статье о Cemagi.

Цена за м² жилой площади: медианы

Район	Вилл с площадью	Цена за м²
Cemagi	11	Rp 33 млн за м² (≈ $ 1 840)
Canggu	50	Rp 40 млн за м² (≈ $ 2 260)
Pererenan	24	Rp 50 млн за м² (≈ $ 2 820)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; цена / area_m2; 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.

03 / 06

Как Cemagi выглядит рядом с Seseh и Pererenan?

По цене виллы Cemagi дешевле соседей. Медиана Pererenan — Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000). Медиана Canggu — Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000).

В Seseh всего 10 вилл, Rp 2,12–30,39 млрд (≈ $ 120 000–1 717 000). Цифры этого побережья — в исследовании Pererenan и Seseh в цифрах.

Виллы западного побережья

Район	Вилл	Цена
Cemagi	12	Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000)
Seseh	10	Rp 2,12–30,39 млрд (≈ $ 120 000–1 717 000)
Pererenan	27	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)
Canggu	52	Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Villa; медиана только при n ≥ 10

04 / 06

Что продают по стадиям и спальням?

Готовы 6 вилл из 12, их цены — Rp 3,33–14,16 млрд (≈ $ 188 000–800 000). Три виллы на старте продаж, две на стадии коробки.

Двухспальных вилл семь, трёхспальных четыре, односпальная одна. Медиану по группам не считаем: в каждой меньше десяти вилл.

Виллы в Cemagi по числу спален

Спален	Вилл	Диапазон цен
1	1	Rp 1,04 млрд (≈ $ 58 900)
2	7	Rp 3,33–5,84 млрд (≈ $ 188 000–330 000)
3	4	Rp 6,18–14,16 млрд (≈ $ 349 000–800 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля stage, bedrooms

05 / 06

Какие сроки аренды земли встречаются в Cemagi?

Сроки короче, чем на юге: от 24 до 30 лет. Чаще всего — 25 лет, это три виллы.

У трёх вилл срок в базе не указан. Частный бассейн отмечен у семи, у остальных поле пустое.

Короткий срок снижает цену, но сокращает и время сдачи. Сравнивайте виллы по цене за год аренды.

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%.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля lease_years, pool; методика доходности Rise Real Bali

06 / 06

Как иностранцу купить виллу в Cemagi?

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 в Cemagi — Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000).

02 Метр жилья дешевле, чем в Canggu и Pererenan.

03 Половина вилл готова: 6 из 12.

04 Сроки аренды земли короче, от 24 до 30 лет.

Частые вопросы

Сколько стоит готовая вилла в Cemagi?

Готовые виллы в каталоге — Rp 3,33–14,16 млрд (≈ $ 188 000–800 000).

Почему в Cemagi дома больше?

Земля дешевле, чем в Canggu, поэтому за те же деньги строят просторнее.

Какой срок аренды земли чаще встречается?

25 лет, у трёх вилл из 12.

Сколько спален встречается чаще?

Две спальни, это семь вилл.

Далеко ли Cemagi от Canggu?

Посёлок лежит на побережье за Seseh, дорога до кафе Canggu дольше.

Подходит ли вилла в Cemagi для сдачи?

Подходит для семей и долгой аренды; доходность считаем по канону сайта.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Cemagi, type = Villa; сравнение — виллы Seseh, Pererenan и Canggu; 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. Цена за м² — цена виллы,

делённая на жилую площадь; площадь указана у 11 вилл, участок — у 8. Названия 10 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villy-v-cemagi.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