

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ У ПЛЯЖА PANDAWA

# Виллы у пляжа Pandawa: 14 вилл между Ungasan и Nusa Dua

31 октября 2026 · ≈ 5 мин · **Исследования**

В каталоге 14 вилл из 8 проектов у пляжа Pandawa. Медианная цена — Rp 4,87 млрд (≈ $ 275 000), медианная площадь — 110 м².

## КОРОТКО

Медианная цена виллы у пляжа Pandawa — Rp 4,87 млрд (≈ $ 275 000) по 14 виллам из 8 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Рынок небольшой, поэтому медиана — только ориентир. Цены близки к соседним Ungasan и Nusa Dua.

| 14 | Rp 4,87 млрд (≈ $ 275 000) | 110 м² | 9 из 14 |
|---|---|---|---|
| вилл в каталоге | медианная цена | медианная площадь | без указанной стадии |

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ


01 Сколько стоит вилла у пляжа Pandawa?
02 Почему на маленьком рынке медиана — только ориентир?
03 Как Pandawa выглядит рядом с Ungasan и Nusa Dua?
04 Какие виллы предлагают по числу спален?
05 Что уточнить у виллы на небольшом рынке?
06 Как иностранцу купить виллу у Pandawa?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

## Сколько стоит вилла у пляжа Pandawa?

Медиана выборки — Rp 4,87 млрд (≈ $ 275 000), средняя половина — Rp 3,49–8,74 млрд (≈ $ 197 000–494 000). Самая доступная вилла стоит Rp 2,28 млрд (≈ $ 129 000).

Верх рынка задают две большие виллы на пять и семь спален: Rp 22,75–30,04 млрд (≈ $ 1 286 000–1 697 000). Без них типичный бюджет понятнее.

Медианная площадь дома — 110 м², участка — 160 м². Это компактные виллы для пары или небольшой семьи.

**Виллы у Pandawa: основные показатели**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | ЗНАЧЕНИЕ | БАЗА |
|---|---|---|
| **Медианная цена** | Rp 4,87 млрд (≈ $ 275 000) | 14 вилл |
| **Средняя половина цен** | Rp 3,49–8,74 млрд (≈ $ 197 000–494 000) | от первого до третьего квартиля |
| **Полный диапазон** | Rp 2,28–30,04 млрд (≈ $ 129 000–1 697 000) | 14 вилл |
| **Медианная площадь** | 110 м² | 14 вилл |
| **Медианный участок** | 160 м² | 11 вилл |

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

02 / 06

## Почему на маленьком рынке медиана — только ориентир?

Всего в районе Pandawa 24 объекта из 10 проектов. Вилл среди них 14, ещё пять апартаментов и несколько редких форматов.

При такой выборке одна новая вилла заметно сдвигает медиану. Поэтому каждый объект лучше смотреть отдельно и сравнивать с соседями.

Pandawa — известный пляж под известняковыми скалами на юге Bukit. Общий обзор полуострова — в статье о Bukit.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Pandawa, все типы




## 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 Pandawa выглядит рядом с Ungasan и Nusa Dua?

Pandawa лежит между двумя крупными рынками юга. Медианы трёх районов отличаются меньше чем на 10%.

В Ungasan выбор больше, в Nusa Dua — курортная зона и спокойное море. Подробности — в исследованиях вилл в Ungasan и обзоре Nusa Dua.

**Виллы юга Bukit: медианы**

| РАЙОН | ВИЛЛ | МЕДИАНА |
|---|---|---|
| **Pandawa** | 14 | Rp 4,87 млрд (≈ $ 275 000) |
| **Ungasan** | 38 | Rp 5,18 млрд (≈ $ 293 000) |
| **Nusa Dua** | 42 | Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) |

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

04 / 06

## Какие виллы предлагают по числу спален?

Чаще всего встречаются три спальни, таких вилл пять. Двухспальных четыре, односпальных три.

Медиану по спальням не считаем: в каждой группе меньше десяти вилл. Цены соседнего района с большим выбором — в исследовании вилл в Uluwatu.

**Виллы у Pandawa по числу спален**

| СПАЛЕН | ВИЛЛ | ДИАПАЗОН ЦЕН |
|---|---|---|
| **1** | 3 | Rp 2,28–4,96 млрд (≈ $ 129 000–280 000) |
| **2** | 4 | Rp 2,46–6,92 млрд (≈ $ 139 000–391 000) |
| **3** | 5 | Rp 4,23–10,51 млрд (≈ $ 239 000–594 000) |
| **5 и 7** | 2 | Rp 22,75–30,04 млрд (≈ $ 1 286 000–1 697 000) |

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

05 / 06

## Что уточнить у виллы на небольшом рынке?

У девяти вилл из 14 стадия стройки в базе не указана. Готова одна вилла, три на стадии коробки, одна на фундаменте.

Срок аренды земли указан у восьми вилл, чаще всего 30 лет. Частный бассейн отмечен у четырёх, у остальных поле пустое.

Пустое поле не значит «нет»: эти данные спрашивайте у продавца. Цены земли полуострова — в исследовании земли на 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%.

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

06 / 06

## Как иностранцу купить виллу у Pandawa?

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 У Pandawa всего 14 вилл, поэтому медиана — ориентир, а не правило.

02 Цены близки к Ungasan и Nusa Dua, разница меньше 10%.

03 Дома компактные: 110 м² на участке около 160 м².

04 Стадию, срок и бассейн уточняйте у продавца: в базе они часто пустые.

## Частые вопросы

### Сколько стоит самая доступная вилла у Pandawa?

В каталоге от Rp 2,28 млрд (≈ $ 129 000).

### Есть ли готовые виллы?

В выборке одна готовая вилла, у девяти стадия не указана.

### Какой срок аренды земли встречается чаще?

30 лет, это шесть вилл из 14.

### Чем Pandawa отличается от Ungasan?

Рынок меньше: 14 вилл против 38 в Ungasan.

### Подходит ли вилла у Pandawa для сдачи?

Да, если рядом пляж и подъезд; доходность считаем по канону сайта.

### Почему у части вилл нет данных о бассейне?

Поле не заполнено в базе, это не значит, что бассейна нет.

## Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Pandawa, type = Villa; сравнение — виллы Ungasan и Nusa Dua; 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. Участок указан у 11 вилл.

Названия 8 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villy-v-pandawa.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