

Исследование Rise Real Bali · виллы в Pecatu

Виллы в Pecatu: 12 больших вилл на юге Bukit

7 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

В каталоге 12 вилл из 7 проектов в Pecatu. Медианная цена — Rp 7,67 млрд (≈ $ 434 000), медианная площадь дома — 164 м².

Коротко

Медианная цена виллы в Pecatu — Rp 7,67 млрд (≈ $ 434 000) по 12 виллам из 7 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Это самая высокая медиана среди посёлков юга Bukit. Дома здесь крупнее: медиана жилой площади 164 м².

12
вилл в каталоге

Rp 7,67 млрд (≈ $ 434 000)
медианная цена

164 м²
медианная площадь дома

6 из 12
с тремя и четырьмя спальнями

В этом отчёте

01 Сколько стоит вилла в Pecatu?
02 Почему Pecatu дороже соседних посёлков?
03 Какие виллы продают по числу спален?
04 Что в Pecatu продают кроме вилл?
05 Что уточнить у продавца виллы в Pecatu?
06 Как иностранцу купить виллу в Pecatu?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла в Pecatu?

Медиана выборки — Rp 7,67 млрд (≈ $ 434 000), средняя половина — Rp 4,78–11,56 млрд (≈ $ 270 000–653 000). Самая доступная вилла стоит Rp 4,14 млрд (≈ $ 234 000).

Верх рынка — четырёхспальная вилла за Rp 29,50 млрд (≈ $ 1 667 000). Разброс цен большой, поэтому смотрите среднюю половину.

Медианная площадь дома — 164 м², участка — 118 м² по восьми виллам. Дома строят вверх, в два уровня.

Виллы в Pecatu: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 7,67 млрд (≈ $ 434 000)	12 вилл
Средняя половина цен	Rp 4,78–11,56 млрд (≈ $ 270 000–653 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 4,14–29,50 млрд (≈ $ 234 000–1 667 000)	12 вилл
Медианная площадь дома	164 м²	12 вилл
Медианный участок	118 м²	8 вилл с данными

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

02 / 06

Почему Pecatu дороже соседних посёлков?

Медиана виллы в Uluwatu — Rp 5,12 млрд (≈ $ 289 000). В Ungasan — Rp 5,18 млрд (≈ $ 293 000). В Pecatu медиана выше примерно в полтора раза.

Главная причина — размер. Метр жилья в Pecatu стоит Rp 52 млн за м² (≈ $ 2 920). В Uluwatu — Rp 42 млн за м² (≈ $ 2 350).

Разница за метр меньше, чем разница цен. Значит, в Pecatu платят прежде всего за большой дом. Соседний рынок разобран в исследовании вилл в Uluwatu.

Виллы юга Bukit: медианы

Район	Вилл	Цена
Pecatu	12	Rp 7,67 млрд (≈ $ 434 000)
Uluwatu	75	Rp 5,12 млрд (≈ $ 289 000)
Ungasan	38	Rp 5,18 млрд (≈ $ 293 000)
Bukit без посёлка	18	Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000)
Bingin	9	Rp 3,35–6,99 млрд (≈ $ 189 000–395 000)

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

Какие виллы продают по числу спален?

Трёхспальных вилл четыре, четырёхспальных две. Вместе это 6 вилл из 12 — формат для семьи или компании.

Ещё по три виллы с одной и двумя спальнями. Медиану по группам не считаем: в каждой меньше десяти вилл.

Виллы в Pecatu по числу спален

Спален	Вилл	Диапазон цен
1	3	Rp 4,14–4,92 млрд (≈ $ 234 000–278 000)
2	3	Rp 4,25–7,91 млрд (≈ $ 240 000–447 000)
3	4	Rp 4,78–13,28 млрд (≈ $ 270 000–750 000)
4	2	Rp 12,86–29,50 млрд (≈ $ 727 000–1 667 000)

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

04 / 06

Что в Pecatu продают кроме вилл?

Всего в посёлке 22 объекта. Кроме вилл это пять апартаментов, четыре номера в резиденции и одна студия.

Апартаменты — способ войти в район дешевле. Общий обзор полуострова — в статье о Bukit.

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

05 / 06

Что уточнить у продавца виллы в Pecatu?

На отделке 4 вилл, готова одна. У семи вилл стадия в базе не указана.

Срок аренды земли, бассейн и мебель в базе не заполнены ни у одной виллы. Это не значит «нет»: данные просто не внесены.

Эти условия спрашивайте до задатка. 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 в Pecatu?

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 Pecatu — Rp 7,67 млрд (≈ $ 434 000), самая высокая на юге Bukit.

02 Дома крупнее соседних: медиана 164 м².

03 Половина вилл — с тремя и четырьмя спальнями.

04 Срок аренды и бассейн в базе не заполнены, их нужно уточнять.

Частые вопросы

Сколько стоит самая доступная вилла в Pecatu?

В каталоге от Rp 4,14 млрд (≈ $ 234 000).

Почему Pecatu дороже Uluwatu?

Дома крупнее: в Pecatu платят прежде всего за площадь.

Есть ли готовые виллы?

Готова одна вилла, ещё 4 на отделке.

Какой срок аренды земли в Pecatu?

В базе срок не указан ни у одной виллы, его называет продавец.

Есть ли в Pecatu апартаменты?

Да, пять апартаментов и четыре номера в резиденции.

Подходит ли вилла в Pecatu для сдачи?

Подходит для семей и компаний; доходность считаем по канону сайта.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Pecatu, type = Villa; сравнение — виллы Uluwatu, Ungasan, Bukit и Bingin; 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. Участок указан у 8 вилл. Названия 7 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villy-v-pecatu.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