

Исследование Rise Real Bali · виллы в Sanur

Виллы в Sanur: 10 вилл, большинство уже готовы

7 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

В каталоге 10 вилл из 7 проектов в Sanur, на тихом восточном побережье. Медианная цена — Rp 4,56 млрд (≈ $ 258 000), готовы 7 вилл.

Коротко

Медианная цена виллы в Sanur — Rp 4,56 млрд (≈ $ 258 000) по 10 виллам из 7 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Готовы 7 вилл из 10, их можно сразу сдавать или жить. Медиана ниже, чем у вилл Nusa Dua.

10	Rp 4,56 млрд (≈ $ 258 000)	7 из 10	105 м²
вилл в каталоге	медианная цена	готовые виллы	медианная площадь дома

В этом отчёте

01 Сколько стоит вилла в Sanur?
02 Почему в Sanur так много готовых вилл?
03 Как Sanur выглядит рядом с Nusa Dua?
04 Какие виллы продают по числу спален?
05 Какие сроки аренды земли встречаются в Sanur?
06 Как иностранцу купить виллу в Sanur?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла в Sanur?

Медиана выборки — Rp 4,56 млрд (≈ $ 258 000), средняя половина — Rp 3,36–7,40 млрд (≈ $ 190 000–418 000). Самая доступная вилла стоит Rp 2,39 млрд (≈ $ 135 000).

Верх рынка — четырёхспальная вилла на участке 581 м² за Rp 15,04 млрд (≈ $ 850 000).

Медианная площадь дома — 105 м², участка — 114 м². Это компактные виллы в плотной застройке.

Виллы в Sanur: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 4,56 млрд (≈ $ 258 000)	10 вилл
Средняя половина цен	Rp 3,36–7,40 млрд (≈ $ 190 000–418 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 2,39–15,04 млрд (≈ $ 135 000–850 000)	10 вилл
Медианная площадь дома	105 м²	10 вилл
Медианный участок	114 м²	8 вилл с данными

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

02 / 06

Почему в Sanur так много готовых вилл?

Готовы 7 вилл из 10, их цены — Rp 2,57–15,04 млрд (≈ $ 145 000–850 000). На старте продаж только две.

Sanur — давно обжитый курорт. Новых участков у моря мало, поэтому продают в основном построенные дома.

Готовую виллу можно осмотреть до сделки и сразу сдавать. Риск стройки здесь ниже, чем на новых рынках.

Виллы в Sanur по стадии

Стадия	Вилл	Цены
Готова	7	Rp 2,57–15,04 млрд (≈ $ 145 000–850 000)
Старт продаж	2	Rp 2,39–3,27 млрд (≈ $ 135 000–185 000)
Не указана	1	Rp 3,64 млрд (≈ $ 205 000)

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



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 Sanur выглядит рядом с Nusa Dua?

Медиана вилл Nusa Dua — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) по 42 виллам. Sanur дешевле, но выбор меньше.

Оба района подходят семьям: море спокойное, волн почти нет. Сравнение для жизни — в статье Sanur или Nusa Dua.

Цифры обоих районов по всем типам — в исследовании Nusa Dua и Sanur в цифрах.

Медианы вилл: Sanur и другие районы

Район	Вилл	Медиана
Sanur	10	Rp 4,56 млрд (≈ $ 258 000)
Nusa Dua	42	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)
Canggu	52	Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000)
Весь остров	498	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)

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

Какие виллы продают по числу спален?

Двухспальных вилл четыре, трёхспальных три. По одной вилле с одной, четырьмя и пятью спальнями.

Медиану по спальням не считаем: в каждой группе меньше десяти вилл. Кроме вилл, в Sanur ещё 14 объектов — апартаменты, студии, лофты и таунхаусы.

Виллы в Sanur по числу спален

Спален	Вилл	Диапазон цен
1	1	Rp 2,39 млрд (≈ $ 135 000)
2	4	Rp 2,57–5,04 млрд (≈ $ 145 000–285 000)
3	3	Rp 3,64–7,96 млрд (≈ $ 205 000–450 000)
4 и 5	2	Rp 9,82–15,04 млрд (≈ $ 555 000–850 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле bedrooms; district = Sanur, все типы

05 / 06

Какие сроки аренды земли встречаются в Sanur?

Чаще всего — 30 лет, это три виллы. По две виллы на 28 и 32 года, у одной срок всего 20 лет.

У готового дома часть срока аренды уже прошла. Сравнивайте виллы по цене за оставшийся год. Обзор района — в статье о Sanur.

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; поле lease_years; методика доходности Rise Real Bali

06 / 06

Как иностранцу купить виллу в Sanur?

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 Sanur — Rp 4,56 млрд (≈ $ 258 000), ниже, чем в Nusa Dua.

02 Готовы 7 вилл из 10: риск стройки ниже.

03 Море спокойное, район подходит семьям.

04 У готовой виллы проверяйте оставшийся срок аренды земли.

Частые вопросы

Сколько стоит готовая вилла в Sanur?

Готовые виллы в каталоге — Rp 2,57–15,04 млрд (≈ $ 145 000–850 000).

Дешевле ли Sanur, чем Nusa Dua?

Да. Медиана в Sanur — Rp 4,56 млрд (≈ $ 258 000), в Nusa Dua — Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000).

Какой срок аренды земли чаще встречается?

30 лет, у трёх вилл из 10.

Есть ли виллы на старте продаж?

Да, две виллы, цены — Rp 2,39–3,27 млрд (≈ $ 135 000–185 000).

Подходит ли Sanur семье с детьми?

Да, море спокойное, а район давно обжит.

Что ещё продают в Sanur кроме вилл?

Апартаменты, студии, лофты и таунхаусы.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Sanur, type = Villa; сравнение — виллы Nusa Dua, Canggu и всего острова; 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 8 вилл. Названия 7 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villy-v-sanure.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