

Исследование Rise Real Bali · виллы в Seseh

Виллы в Seseh: 10 вилл на тихом берегу за Pererenan

9 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

Seseh — тихая прибрежная деревня сразу к западу от Pererenan. В каталоге здесь 10 вилл из 8 проектов, от компактных домов до больших семейных вилл.

Коротко

Медианная цена виллы в Seseh — Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000) по 10 виллам из 8 проектов. Данные — срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Цены идут от Rp 2,12 млрд (≈ $ 120 000) до Rp 30,39 млрд (≈ $ 1 717 000). Готовы 3 виллы, ещё 4 на отделке.

10	Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000)	6 из 10	280 м²
вилл в каталоге	медианная цена	с частным бассейном	медианная площадь дома

В этом отчёте

01 Сколько стоит вилла в Seseh?
02 Как Seseh выглядит рядом с Pererenan и Canggu?
03 Какие виллы продают по числу спален?
04 Сколько вилл готовы к заселению?
05 Что уточнить у продавца?
06 Как иностранцу купить виллу в Seseh?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла в Seseh?

Медиана выборки — Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000). Средняя половина вилл стоит Rp 4,52–17,26 млрд (≈ $ 255 000–975 000).

Разброс широкий: от Rp 2,12 млрд (≈ $ 120 000) до Rp 30,39 млрд (≈ $ 1 717 000). В одной деревне соседствуют дома на одну спальню и большие виллы с видом на океан.

Вилл всего десять, поэтому медиана легко сдвигается. Считайте её ориентиром, а не уровнем цен.

Виллы в Seseh: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000)	10 вилл
Средняя половина цен	Rp 4,52–17,26 млрд (≈ $ 255 000–975 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 2,12–30,39 млрд (≈ $ 120 000–1 717 000)	10 вилл
Медианная площадь дома	280 м²	9 вилл с данными
Медианный участок	250 м²	7 вилл с данными

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

02 / 06

Как Seseh выглядит рядом с Pererenan и Canggu?

В Pererenan 27 вилл, медиана Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000). В Canggu 52 вилл, медиана Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000).

Seseh близок к соседям по медиане, но вилл на продажу здесь гораздо меньше. Западнее, в Cemagi, 12 вилл с медианой Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000).

Цены за квадратный метр в обеих деревнях — в исследовании Pererenan и Seseh в цифрах.

Медианы вилл: Seseh и соседи

Район	Вилл	Медиана
Seseh	10	Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000)
Pererenan	27	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)
Canggu	52	Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000)
Cemagi	12	Rp 5,23 млрд (≈ $ 296 000)
Весь остров	498	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)

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

Чаще всего три спальни: 5 вилл, Rp 5,75–30,39 млрд (≈ $ 325 000–1 717 000). На одну спальню 2 виллы, Rp 2,30–4,13 млрд (≈ $ 130 000–233 000).

По одной вилле на две и на четыре спальни. Медианный дом — 280 м², для западного берега это много.

Медиану по спальням не считаем: в каждой группе меньше десяти вилл.

Виллы в Seseh по числу спален

Спален	Вилл	Цена
1	2	Rp 2,30–4,13 млрд (≈ $ 130 000–233 000)
2	1	Rp 5,68 млрд (≈ $ 321 000)
3	5	Rp 5,75–30,39 млрд (≈ $ 325 000–1 717 000)
4	1	Rp 21,24 млрд (≈ $ 1 200 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле bedrooms; у одной виллы число спален не указано

04 / 06

Сколько вилл готовы к заселению?

Готовы 3 виллы, Rp 2,12–5,75 млрд (≈ $ 120 000–325 000). На отделке 4, Rp 4,13–17,58 млрд (≈ $ 233 000–994 000).

На стадии каркаса 2 виллы, у одной стадия не указана. Большая часть рынка здесь близка к сдаче.

Полностью с мебелью продают 4 виллы, под ключ — 2.

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

05 / 06

Что уточнить у продавца?

Частный бассейн отмечен у 6 вилл. Вид на океан указан у 3, все они в верхней части диапазона.

Срок лизхолда указан как 25, 27 или 32 года, у трёх вилл срока нет. Пустое поле не значит «нет».

До задатка уточните срок аренды, условия продления, подъезд и бассейн.

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 pool, view, lease_years; методика доходности Rise Real Bali

06 / 06

Как иностранцу купить виллу в Seseh?

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 Seseh — Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000).

02 В деревне продают и компактные дома, и большие виллы с видом на океан.

03 Большинство вилл готовы или на отделке.

04 Частный бассейн отмечен у 6 вилл из 10.

Частые вопросы

Сколько стоит самая доступная вилла в Seseh?

В каталоге от Rp 2,12 млрд (≈ $ 120 000).

Seseh дешевле Pererenan?

По медиане вилл: Rp 6,41 млрд (≈ $ 362 000) против Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000).

Есть ли готовые виллы?

Да, 3 готовы и 4 на отделке.

Сколько спален встречается чаще?

Три спальни — у 5 вилл из 10.

Есть ли у вилл бассейн?

Частный бассейн отмечен у 6 вилл.

Есть ли виллы с видом на океан?

Да, вид на океан указан у 3 вилл.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Seseh, type = Villa; сравнение — виллы Pererenan, Canggu, Cemagi 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. Площадь дома указана у 9 вилл, участок — у 7. Названия 8 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villy-v-seseh.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