

Исследование Rise Real Bali · виллы в Tabanan

Виллы в Tabanan: 17 вилл западнее Canggu

7 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

В каталоге 17 вилл из 13 проектов в округе Tabanan. Медианная цена — Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000), это ниже медианы вилл по всему острову.

Коротко

Медианная цена виллы в Tabanan — Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000) по 17 виллам из 13 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Медиана вилл по всему острову — Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000). Tabanan дешевле, но дальше от пляжей юга и аэропорта.

17	Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000)	7 из 17	315 м²
вилл в каталоге	медианная цена	дешевле Rp 3,54 млрд (≈ $ 200 000)	медианный участок

В этом отчёте

01 Сколько стоит вилла в Tabanan?
02 Чем Tabanan отличается от Canggu по цене?
03 Какие виллы продают по числу спален?
04 Почему в Tabanan больше земли на виллу?
05 Что уточнить у продавца виллы в Tabanan?
06 Как иностранцу купить виллу в Tabanan?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла в Tabanan?

Медиана выборки — Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000), средняя половина — Rp 3,04–5,11 млрд (≈ $ 172 000–288 000). Самая доступная вилла стоит Rp 1,43 млрд (≈ $ 81 000).

Дешевле Rp 3,54 млрд (≈ $ 200 000) предлагают 7 вилл из 17. В южных районах такой бюджет обычно уходит на апартаменты.

Верх диапазона — одна вилла за Rp 17,70 млрд (≈ $ 1 000 000). Это исключение, на медиану она почти не влияет.

Виллы в Tabanan: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медианная цена	Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000)	17 вилл
Средняя половина цен	Rp 3,04–5,11 млрд (≈ $ 172 000–288 000)	от первого до третьего квартиля
Полный диапазон	Rp 1,43–17,70 млрд (≈ $ 81 000–1 000 000)	17 вилл
Медианная площадь дома	114 м²	9 вилл с данными
Медианный участок	315 м²	8 вилл с данными

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

02 / 06

Чем Tabanan отличается от Canggu по цене?

Медиана вилл в Canggu — Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000) по 52 виллам. В Tabanan медиана заметно ниже.

Разница объясняется расстоянием. Tabanan — сельский округ с рисовыми полями, до пляжей Canggu и аэропорта ехать дольше.

Ближайший прибрежный посёлок округа — Kedungu, там 7 вилл, Rp 3,19–15,48 млрд (≈ $ 180 000–874 000). Обзор посёлка — в статье о Kedungu и Tabanan.

Медианы вилл: Tabanan и соседи

Район	Вилл	Цена
Tabanan	17	Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000)
Canggu	52	Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000)
Ubud	79	Rp 5,13 млрд (≈ $ 290 000)
Kedungu	7	Rp 3,19–15,48 млрд (≈ $ 180 000–874 000)
Весь остров	498	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)

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?

Чаще всего встречаются двухспальные виллы, их семь. Трёхспальных пять, односпальных четыре.

Медиану по спальням не считаем: в каждой группе меньше десяти вилл. Цены двухспальных вилл по острову — в исследовании вилл с двумя спальнями.

Виллы в Tabanan по числу спален

Спален	Вилл	Диапазон цен
1	4	Rp 1,43–3,04 млрд (≈ $ 81 000–172 000)
2	7	Rp 2,55–6,55 млрд (≈ $ 144 000–370 000)
3	5	Rp 3,59–17,70 млрд (≈ $ 203 000–1 000 000)
4	1	Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000)

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

04 / 06

Почему в Tabanan больше земли на виллу?

Медианный участок — 315 м² по восьми виллам с данными. Один участок занимает почти 1 000 м².

В южных районах участки вилл обычно меньше. Земля в Tabanan дешевле, поэтому дома ставят свободнее.

Цены земли округа собраны в исследовании земли в Tabanan и Kedungu.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле land_m2

05 / 06

Что уточнить у продавца виллы в Tabanan?

У 15 вилл из 17 стадия стройки в базе не указана. Готова одна вилла, ещё одна на отделке.

Срок аренды земли указан только у одной виллы — 30 лет. Частный бассейн отмечен у двух.

Пустое поле не значит «нет». Стадию, срок, бассейн и мебель спрашивайте у продавца до задатка.

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 Tabanan?

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 Tabanan — Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000), ниже медианы по острову.

02 7 вилл из 17 дешевле Rp 3,54 млрд (≈ $ 200 000).

03 Участки крупнее, чем на юге: медиана 315 м².

04 Стадию и срок аренды почти всегда нужно уточнять у продавца.

Частые вопросы

Сколько стоит самая доступная вилла в Tabanan?

В каталоге от Rp 1,43 млрд (≈ $ 81 000).

Дешевле ли Tabanan, чем Canggu?

Да, медиана Rp 4,00 млрд (≈ $ 226 000) против Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000) в Canggu.

Есть ли готовые виллы?

В выборке одна готовая вилла и одна на отделке, у остальных стадия не указана.

Сколько спален встречается чаще?

Две спальни, это семь вилл из 17.

Подходит ли Tabanan для сдачи?

Подходит для гостей, которым нужны тишина и природа; доходность считаем по канону сайта.

Где смотреть виллы у океана в округе?

В посёлке Kedungu на побережье, там семь вилл.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Tabanan, type = Villa; сравнение — виллы Canggu, Ubud, Kedungu 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 8. Названия 13 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villy-v-tabanane.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