

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ULUWATU, UNGASAN И PECATU

Земля в Uluwatu и Ungasan: цена за ар, вид на океан и вода

27 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

Ар в Uluwatu и на Bukit предлагают за Rp 0,5–1,5 млрд (≈ $ 28 200–84 700). Ниже — разница оценок, цена вида и проверка воды с подъездом.

КОРОТКО

Земля в Uluwatu и на Bukit стоит Rp 0,5–1,5 млрд (≈ $ 28 200–84 700) за ар, по обзору Magnum Estate за май 2026. Медианы COCO по Uluwatu и Pecatu ниже — Rp 0,5–0,8 млрд (≈ $ 28 200–45 200), март 2026. Участок в Pandawa предлагают за Rp 350 млн (≈ $ 19 800) за ар. Это цены объявлений.

Rp 0,5–1,5 млрд	Rp 0,5–0,8 млрд	26,1%	Rp 5,12 млрд
Uluwatu / Bukit за ар	медианы Uluwatu / Pecatu	объявлений вилл Uluwatu	медиана виллы Bukit

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Почему диапазоны Magnum и COCO расходятся?
02 Что показывает объявление в Pandawa?
03 Как вид на океан связан с ценой?
04 Что говорят доли объявлений в зелёных зонах?
05 Почему вода и подъезд проверяют до цены?
06 Сколько стоят готовые виллы и как купить землю?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Почему диапазоны Magnum и COCO расходятся?

У Magnum ap в Uluwatu и на Bukit стоит Rp 0,5–1,5 млрд (≈ $ 28 200–84 700).

COCO посчитал медианы туристических зон Uluwatu и Pecatu: Rp 0,5–0,8 млрд (≈ $ 28 200–45 200).

В выборке COCO около сорока объявлений. Magnum охватывает рынок шире и поднимает верхнюю границу.

По выборке COCO земля здесь примерно на 40% дешевле Canggu. На конкретный участок это соотношение не переносится.

Земля на Bukit, цены предложения

ЗОНА И МЕТОД	ЦЕНА ЗА АР	ИСТОЧНИК
Uluwatu / Bukit, диапазон	Rp 0,5–1,5 млрд (≈ $ 28 200–84 700)	Magnum Estate, май 2026
Uluwatu / Pecatu, медианы	Rp 0,5–0,8 млрд (≈ $ 28 200–45 200)	COCO, март 2026
Pandawa, одно объявление	Rp 350 млн (≈ $ 19 800)	Bali Exception, октябрь 2026

Источник: Magnum Estate, 26.05.2026; COCO Development Group, 12.03.2026

02 / 06

Что показывает объявление в Pandawa?

Один лот Pandawa стоит Rp 350 млн (≈ $ 19 800) за ар по Bali Exception. Это ниже общего диапазона Magnum.

Медиану района по одному объявлению получить нельзя. Цена описывает только этот участок.

До сравнения с другими лотами нужны координаты, зона RDTR и ширина дороги. В объявлении цена не раскрывает эти условия.

Порядок проверки документов дан в статье о проверке участка.

Источник: Bali Exception, октябрь 2026

Дмитрий Рогов

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 вид на океан связан с ценой?

Карточки районов называют вид на океан одним из главных ценовых факторов. Туристическая зона тоже влияет на цену.

Отдельной надбавки за вид в процентах в данных нет. Рассчитать её по этим материалам невозможно.

Чтобы оценить вклад вида, сопоставляйте участки с похожей зоной, подъездом и рельефом. Иначе факторы смешиваются.

Прошлые ряды цен без прогнозов собраны в отдельном исследовании.

Источник: ДАННЫЕ по земле, строки 16–18; карточки Uluwatu, Ungasan и Pecatu

04 / 06

Что говорят доли объявлений в зелёных зонах?

Propertia проверила 16 316 объявлений вилл с приблизительными координатами. Пустые участки в эту выборку не входили.

В Uluwatu 26,1% объявлений попали в сельхоз-, охранные или зелёные зоны. В Pecatu — 27,9%.

Для Ungasan доля равна 3,0%. Приблизительные координаты требуют проверки каждого лота.

Строительство в зелёной и сельхоззоне запрещено. До задатка нужны RDTR Badung и сертификат.

Доля объявлений вилл в зелёных зонах Badung

РАЙОН	ДОЛЯ	ОГОВОРКА
Uluwatu	26,1%	виллы, приблизительные координаты
Pecatu	27,9%	виллы, приблизительные координаты
Ungasan	3,0%	виллы, приблизительные координаты

Источник: Propertia, март 2026; ДАННЫЕ по земле, строки 42–46

05 / 06

Почему вода и подъезд проверяют до цены?

В сухой сезон часть домов Uluwatu получает привозную воду. Источник и график поставок влияют на бюджет.

COCO связывает цену участка с подъездом. На месте нужно измерить дорогу, оценить уклон и подтвердить проезд.

Эти условия определяют смету строительства. Поэтому их выясняют до расчёта проекта.

Дальше помогут разборы строительства дома и земли в Canggu.

Источник: COCO Development Group, 12.03.2026

06 / 06

Сколько стоят готовые виллы и как купить землю?

Медиана виллы Bukit — Rp 5,12 млрд (≈ $ 289 000) по 166 объектам. В Uluwatu она такая же по 75 объектам.

Ungasan показывает Rp 5,18 млрд (≈ $ 292 500) по 38 объектам. В цену входят дом и комплектация.

Иностранец берёт землю в лизхолд или фрихолд через свою PT PMA. Компания получает HGB на 30+20+30 лет.

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. Задаток вносят после проверки RDTR, сертификата, подъезда и воды.

Сделку проверяют независимые PPAT и юрист. Готовые дома собраны в каталоге вилл.

Готовые виллы каталога, медианы

ГРУППА	ЦЕНА	УЧАСТОК	ЦЕНА ЗА М² УЧАСТКА
Bukit, n = 166	Rp 5,12 млрд (≈ $ 289 000)	142 м², n = 91	Rp 35,2 млн (≈ $ 1 986), n = 91
Uluwatu, n = 75	Rp 5,12 млрд (≈ $ 289 000)	138 м², n = 41	Rp 31,5 млн (≈ $ 1 780), n = 41
Ungasan, n = 38	Rp 5,18 млрд (≈ $ 292 500)	244 м², n = 15	Rp 39,7 млн (≈ $ 2 244), n = 15

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, 24.10.2026; методика покупки земли

Что это значит для покупателя

01 Диапазон Magnum шире медиан COCO из-за разных выборок.

02 Pandawa за Rp 350 млн (≈ $ 19 800) — только одно объявление.

03 Доли Propertia относятся к виллам, а не к участкам.

04 Воду и законный подъезд проверяют до задатка.

05 Медиана готовой виллы Bukit — Rp 5,12 млрд (≈ $ 289 000).

Частые вопросы

Как выбрать между Uluwatu и Ungasan без единой цены?

Сопоставляйте конкретные участки с одинаковым правом и зоной. Медиана вилл не заменяет цену земли.

Сколько закладывать на водоснабжение участка?

Такой суммы в данных нет. Смета зависит от источника воды и подъезда.

Можно ли судить зону участка по соседним виллам?

Нет. Даже соседняя застройка не подтверждает зону лота. Нужны официальная RDTR и документы.

Что проверить в праве проезда?

Дорога на месте должна совпадать с документами на проезд. Спорные границы разбирает независимый юрист.

Как сравнить два участка с разным рельефом?

Понадобятся сметы подготовки обоих участков. Цена ара не показывает итоговый бюджет.

Почему объявление ниже диапазона требует проверки?

У лота могут отличаться зона, подъезд или право. Одна низкая цена не доказывает выгоду.

Метод и источники

Земля представлена ценами предложения Magnum Estate, COCO и одним объявлением Bali Exception. Propertia считала зелёные зоны по объявлениям вилл с приблизительными координатами, а не по участкам. В каталоге нет проданных вилл; срез датирован 24 октября 2026. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Один ар равен 100 м². Отдельной цены земли Ungasan в данных нет. Все цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/zemlya-na-bukite.csv

— Magnum Estate, май 2026

— COCO Development Group, март 2026

— Bali Exception, октябрь 2026

— Propertia, март 2026

— Rise Real Bali, Airtable Units, октябрь 2026

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