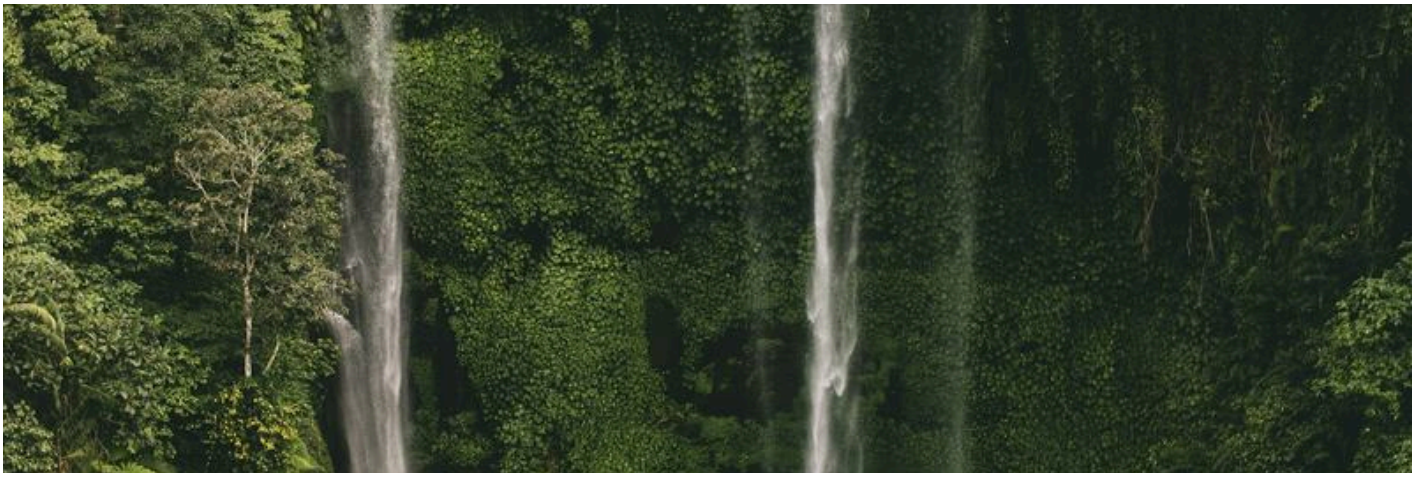


ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · LOVINA И BULELENG

Земля на севере Бали: цены в Lovina и на побережье Buleleng

28 октября 2026 · ≈ 5 мин · **Исследования**

За ар у пляжа Lovina просят Rp 300–400 млн (≈ $ 16 900–22 600). Цены в Kalibukbuk, холмах и Singaraja различаются. Два объявления Realoka показывают ориентиры по конкретным участкам.

КОРОТКО

Ар у пляжа Lovina стоит Rp 300–400 млн (≈ $ 16 900–22 600) по Brighton, октябрь 2026. В Kalibukbuk: Rp 165–409 млн (≈ $ 9 300–23 100). Холмы — от Rp 120 млн (≈ $ 6 800), Singaraja у побережья — около Rp 150 млн (≈ $ 8 500). Это цены предложения, не сделок.

Rp 300–400 млн
пляж Lovina, цена за ар

Rp 165–409 млн
Kalibukbuk, цена за ар

от Rp 120 млн
холмы над Lovina, цена за ар

71 из 78
предложений Buleleng — готовые объекты

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит земля в Lovina и на побережье Buleleng?

02 Что показывают два объявления Realoka?

03 Насколько ликвидна земля и готовые объекты на севере?

04 Как проверить участок у пляжа и в холмах?

05 Как иностранцу купить землю в Buleleng?

06 Что это значит для покупателя

07 Частые вопросы

08 Метод и источники

01 / 05

Сколько стоит земля в Lovina и на побережье Buleleng?

В октябре 2026 года Brighton сравнил объявления в четырёх локациях севера.

У пляжа Lovina самый высокий нижний порог: Rp 300–400 млн (≈ $ 16 900–22 600) за ар.

В Kalibukbuk цены начинаются ниже, зато верхняя граница чуть выше пляжной.

В холмах ар стоит от Rp 120 млн (≈ $ 6 800).

За ар в Singaraja у побережья просят около Rp 150 млн (≈ $ 8 500).

Другой рельеф и цены показывает разбор земли в Munduk.

Цены предложения Brighton за ар, октябрь 2026

ЛОКАЦИЯ	ЦЕНА ЗА АР	ИСТОЧНИК
Пляж Lovina	Rp 300–400 млн (≈ $ 16 900–22 600)	Brighton, октябрь 2026
Kalibukbuk	Rp 165–409 млн (≈ $ 9 300–23 100)	Brighton, октябрь 2026
Холмы над Lovina	от Rp 120 млн (≈ $ 6 800)	Brighton, октябрь 2026
Singaraja у побережья	около Rp 150 млн (≈ $ 8 500)	Brighton, октябрь 2026

Источник: Brighton, Tanah dijual di Lovina, октябрь 2026; ДАННЫЕ, раздел B, строки 20–24

02 / 05

Что показывают два объявления Realoka?

Два объявления Realoka показывают цены конкретных участков. Среднюю цену побережья по ним определить нельзя.

За ар участка 550 м² в центре Lovina просят Rp 75 млн (≈ $ 4 200).

В Tejakula участок 1,37 га у пляжа стоит Rp 300 млн (≈ $ 16 900) за ар.

Разница связана с локацией, площадью и характеристиками каждого лота.

По двум объявлениям нельзя считать медиану или оценивать весь Buleleng.

Цены на восточном побережье разобраны в обзоре Sidemen, Amed и Karangasem.

Источник: Realoka, объявления Buleleng, октябрь 2026; ДАННЫЕ, раздел B, строка 25



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 / 05

Насколько ликвидна земля и готовые объекты на севере?

Сентябрьский обзор Lovina насчитал 71 готовый объект среди 78 предложений Buleleng.

Ранние оценки Lovina дают Rp 495,6 тыс.–2,443 млн (≈ $ 28–138) за м².

Это диапазоны Own Property Abroad за май и Seven Stones за январь 2026 года.

Magnum Estate оценивает формирующиеся районы ниже Rp 4,425 млн (≈ $ 250) за м².

Поэтому пустую землю и готовый дом нужно сравнивать по отдельным ценовым ориентирам.

Покупателя обычно ищут под характеристики конкретного объекта.

Ещё до покупки стоит представить, кому участок подойдёт при продаже.

В каталоге Rise Real Bali объектов на севере пока нет.

По другим районам доступен каталог готовых вилл.

Источник: Обзор Lovina и севера Бали, сентябрь 2026; Own Property Abroad, май 2026; Seven Stones, январь 2026; Magnum Estate, май 2026; Rise Real Bali, Airtable, октябрь 2026; ДАННЫЕ, строки 26–29

04 / 05

Как проверить участок у пляжа и в холмах?

До задатка проверьте RDTR, сертификат, законный подъезд и источник воды.

В холмах дополнительно осматривают склон и реальный маршрут строительной техники.

На берегу сверяют границы участка и правила использования прибрежной территории.

Порядок проверки описан в инструкции по земле на Бали.

Новый аэропорт на севере пока проект, в цену участка мы его не закладываем.

Проверить статус проекта поможет отдельный материал.

Общий контекст цен даёт островной обзор земли.

Источник: Методика Rise Real Bali, октябрь 2026; ДАННЫЕ, раздел B, строка 28

05 / 05

Как иностранцу купить землю в Buleleng?

Иностранцу доступны лизхолд или фрихолд через собственную компанию PT PMA.

Компания получает HGB на 30+20+30 лет.

Hak Milik принадлежит только гражданам Индонезии.

До задатка нужны проверки RDTR, сертификата, подъезда и воды.

Конкретную сделку должны проверить независимые нотариус PPAT и юрист.

Проверить зонирование поможет руководство по RDTR.

Источник: Методика Rise Real Bali, октябрь 2026

Что это значит для покупателя

01 За ар у пляжа Lovina просят Rp 300–400 млн (≈ $ 16 900–22 600).

02 В Kalibukbuk ар стоит Rp 165–409 млн (≈ $ 9 300–23 100).

03 Realoka: ар в центре Lovina — Rp 75 млн (≈ $ 4 200), в Tejakula — Rp 300 млн (≈ $ 16 900).

04 Готовые объекты составляют 71 из 78 предложений Buleleng.

05 До задатка проверьте RDTR, сертификат, законный подъезд и воду.

Частые вопросы

Сколько м² в одном аре и как пересчитать цену?

В одном аре 100 м². Чтобы получить цену ара, умножьте цену квадратного метра на 100.

Что уточнить о воде до покупки?

Уточните источник воды, законность подключения и подачу в сухой сезон. На участке проверьте, как это работает фактически.

Как подтвердить законный подъезд к участку?

Дорога на карте не подтверждает право проезда. Юрист сверит документы с фактическим маршрутом.

Что читать в договоре лизхолда помимо цены?

Проверьте срок, график платежей, условия продления и обязанности сторон. От них зависит полная стоимость владения.

Почему цена объявления не равна цене сделки?

Продавец указывает желаемую цену, а подтверждённой продажи ещё нет. Итоговые условия складываются после проверок и переговоров.

Можно ли сравнивать пустой участок с готовой виллой по цене ара?

Нет: цена виллы включает здание. Сравнивайте землю с землёй при совпадающих правах и условиях.

Метод и источники

Цены земли взяты из Brighton, Realoka, Own Property Abroad, Seven Stones и Magnum Estate. Это цены предложения, не сделок. Ликвидность описана по обзору Lovina за сентябрь 2026 года. Срез каталога датирован 24 октября 2026 года. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Один ар равен 100 м². Все ориентиры — не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/zemlya-na-severe-bali.csv

— Brighton, Tanah dijual di Lovina, октябрь 2026

— Realoka, объявления Buleleng, октябрь 2026

— Own Property Abroad, май 2026

— Seven Stones, январь 2026

— Magnum Estate, май 2026

— Обзор Lovina и севера Бали, сентябрь 2026

— Rise Real Bali, Airtable, 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