

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · CANGGU И PERERENAN

Земля в Canggu и Pererenan: фрихолд за ар и лизхолд в год

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

На основных улицах Canggu и Pererenan ар стоит до Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 200). Медианы COCO ниже; лизхолд посчитан сразу за 25 лет.

КОРОТКО

Фрихолд на основных улицах Canggu и Pererenan стоит Rp 1,5–2,5 млрд (≈ $ 84 700–141 200) за ар. Это оценка Brighton за февраль 2026. Лизхолд обходится в Rp 25–45 млн (≈ $ 1 400–2 500) за ар ежегодно. Медианы COCO для Canggu ниже: Rp 0,9–1,4 млрд (≈ $ 50 800–79 100), март 2026. Это цены предложения, а не сделок.

Rp 1,5–2,5 млрд
основные улицы за ар

Rp 25–45 млн
лизхолд за ар в год

+1,1%
медиана Canggu за квартал

Rp 6,12 млрд
медиана виллы Canggu

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Почему фрихолд отличается от медианы COCO?
02 Что показывает рост медианы на 1,1%?
03 Сколько стоит лизхолд пяти аров на 25 лет?
04 Что означают доли зелёных зон Propertia?
05 Почему объявление Pererenan за 2,5 млрд не показывает среднюю?
06 Что показывает каталог и как купить землю?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

Почему фрихолд отличается от медианы COCO?

В центре Canggu Magnum оценивает ар в Rp 1,2–2,5 млрд (≈ $ 67 800–141 200).

На основных улицах Canggu и Pererenan Brighton указывает Rp 1,5–2,5 млрд (≈ $ 84 700–141 200).

COCO посчитал медианы примерно пятидесяти объявлений в разрешённых зонах. Получилось Rp 0,9–1,4 млрд (≈ $ 50 800–79 100).

Медиана показывает середину выборки, а диапазон — его границы. Поэтому верхние цены выше медиан.

Фрихолд Canggu и Pererenan, цена предложения за ар

ЗОНА И МЕТОД	ЦЕНА	ИСТОЧНИК
Canggu, центр	Rp 1,2–2,5 млрд (≈ $ 67 800–141 200)	Magnum Estate, май 2026
Canggu / Pererenan, основные улицы	Rp 1,5–2,5 млрд (≈ $ 84 700–141 200)	Brighton, февраль 2026
Canggu, медианы объявлений	Rp 0,9–1,4 млрд (≈ $ 50 800–79 100)	COCO, март 2026
Pererenan, одно объявление 710 м²	Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 200)	Bali Exception, октябрь 2026

Источник: Magnum Estate, 26.05.2026; Brighton, 07.02.2026; COCO Development Group, 12.03.2026

02 / 06

Что показывает рост медианы на 1,1%?

Медиана Canggu прибавила 1,1% между четвёртым кварталом 2025 и первым кварталом 2026. Так считает COCO.

Выборка включает туристические и жилые зоны. В ней около пятидесяти объявлений Rumah123 на 15 января.

COCO называет рынок стабилизировавшимся. Одного квартала недостаточно для долгого прогноза.

Ряды других районов собраны в исследовании роста земли.

Источник: COCO Development Group, 12.03.2026; объявления Rumah123 на 15.01.2026



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

Сколько стоит лизхолд пяти аров на 25 лет?

Пять аров на 25 лет обойдутся в Rp 3,125–5,625 млрд (≈ $ 176 600–317 800). Ставка Brighton — Rp 25–45 млн (≈ $ 1 400–2 500) за ар ежегодно.

Нижняя граница — пять аров по Rp 25 млн (≈ $ 1 400) в год за 25 лет: Rp 3,125 млрд (≈ $ 176 600).

Верхняя — пять аров по Rp 45 млн (≈ $ 2 500) в год за 25 лет: Rp 5,625 млрд (≈ $ 317 800). Это только арендные платежи.

Строительство и налоги в расчёт не входят. Условия продления нужно читать в договоре, а расходы — в смете.

Разница прав объяснена в статье о лизхолде и фрихолде.

Пример лизхолда: 5 аров на 25 лет

ГОДОВАЯ СТАВКА ЗА АР	РАСЧЁТ	ПЛАТЕЖИ ЗА СРОК
Rp 25 млн (≈ $ 1 400)	5 × 25 × 25 млн	Rp 3,125 млрд (≈ $ 176 600)
Rp 45 млн (≈ $ 2 500)	5 × 25 × 45 млн	Rp 5,625 млрд (≈ $ 317 800)

Источник: Brighton, 07.02.2026; расчёт Rise Real Bali по курсу 17 700 Rp за $ 1

04 / 06

Что означают доли зелёных зон Propertia?

Propertia изучила 16 316 объявлений вилл по приблизительным координатам. Пустые участки в выборку не входили.

В Canggu 9,4% объявлений попали в сельхоз-, охранные или зелёные зоны. В Pererenan — 17,3%, в Berawa — 3,6%.

Доля помогает оценить риск по району, но зону конкретного лота не подтверждает. Координаты объявлений приблизительны.

До задатка нужны RDTR, сертификат и сверка границ. Порядок дан в статье о проверке земли.

Доля объявлений вилл в зелёных зонах Badung

РАЙОН	ДОЛЯ	ОГОВОРКА
Canggu	9,4%	виллы, приблизительные координаты
Pererenan	17,3%	виллы, приблизительные координаты
Berawa	3,6%	виллы, приблизительные координаты

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

05 / 06

Почему объявление Pererenan за 2,5 млрд не показывает среднюю?

Bali Exception предлагает фрихолдный участок площадью 710 м² за Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 200) за ар.

Это верхняя точка одного объявления, а не медиана Pererenan. Весь район по нему оценивать нельзя.

Сопоставимые лоты должны совпадать по зоне, подъезду и форме. Тогда разница цен будет понятнее.

Более доступные предложения разобраны в статье о Tabanan и Kedungu.

Источник: Bali Exception, октябрь 2026

06 / 06

Что показывает каталог и как купить землю?

Медиана виллы Canggu — Rp 6,12 млрд (≈ $ 345 500) по 56 объектам. В Pererenan — Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000) по 27.

М² участка с готовой виллой стоит дороже пустой земли. Покупатель получает дом, бассейн, разрешения и мебель.

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. Дома собраны в каталоге, расчёт бюджета — в калькуляторе.

Готовые виллы Canggu и Pererenan, медианы

РАЙОН	ЦЕНА	УЧАСТОК	ЦЕНА ЗА М² УЧАСТКА
Canggu, n = 56	Rp 6,12 млрд (≈ $ 345 500)	128 м², n = 30	Rp 49,6 млн (≈ $ 2 800), n = 30
Pererenan, n = 27	Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000)	110 м², n = 18	Rp 61,3 млн (≈ $ 3 461), n = 18

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

Что это значит для покупателя

01 Медиана COCO ниже верхних диапазонов Magnum и Brighton.

02 Лизхолд пяти аров на 25 лет — Rp 3,125–5,625 млрд (≈ $ 176 600–317 800).

03 Объявление Pererenan за Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 200) не показывает среднюю цену.

04 Доли Propertia описывают виллы с приблизительными координатами.

05 Медиана виллы Pererenan — Rp 7,06 млрд (≈ $ 399 000).

Частые вопросы

Можно ли платить лизхолд ежегодно?

График определяет договор. Расчёт показывает платежи за весь срок, а порядок оплаты не задаёт.

Как пересчитать пример для другой площади?

Годовую ставку умножают на число аров и лет. Для сделки берут ставку из договора.

Сколько аров в участке площадью 710 м²?

Получается 7,1 ара: один ар равен 100 м². Пересчёт площади не меняет ставку за ар.

Почему годовой лизхолд нельзя сравнивать с фрихолдом напрямую?

Права и сроки владения различаются. Сопоставлять нужно полный срок, платежи и продление.

Что делать, если цена выше опубликованного диапазона?

Это не обязательно ошибка. Причина может быть в микрорайоне, зоне, подъезде, форме или праве.

Можно ли считать медиану виллы потолком бюджета?

Нет. Состояние, площадь и условия домов различаются. Медиана только описывает выборку.

Метод и источники

Земля представлена ценами предложения Magnum Estate, Brighton, COCO и одним объявлением Bali Exception. Пример лизхолда включает только аренду: ставка × 5 аров × 25 лет. Propertia считала зелёные зоны по виллам с приблизительными координатами. Проданные виллы исключены из каталога; срез датирован 24 октября 2026. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Один ар равен 100 м². Все цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/zemlya-v-canggu-i-pererenane.csv

— Magnum Estate, май 2026

— Brighton, февраль 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