

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · МИКРОРАЙОНЫ UBUD

Земля в Ubud: цена за ар по микрорайонам и лизхолд

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

Ар в центре Ubud стоит Rp 1,5–2,5 млрд (≈ $ 84 700–141 200). В Tampaksiring цены начинаются с Rp 250 млн (≈ $ 14 100). Ниже — лизхолд по микрорайонам и цена готовой виллы.

КОРОТКО

Земля в центре Ubud стоит Rp 1,5–2,5 млрд (≈ $ 84 700–141 200) за ар, по оценке Indo-Terra за январь 2026. В Tampaksiring и Tegallalang — Rp 250–500 млн (≈ $ 14 100–28 200). Лизхолд в центре Indo-Terra оценивает в Rp 15–25 млн (≈ $ 850–1 400) за ар для договоров на 25–30 лет. Это цены предложения.

Rp 1,5–2,5 млрд
центр, фрихолд за ар

Rp 250–500 млн
Tampaksiring / Tegallalang

Rp 15–25 млн
лизхолд в центре за ар

Rp 5,21 млрд
медиана виллы Ubud

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит ар в разных частях Ubud?
02 Сколько стоит лизхолд за ар?
03 Что показывает отдельное объявление у реки?
04 Сколько стоит готовая вилла с участком?
05 Как проверить зелёную зону и RDTR?
06 Как иностранцу купить землю в Ubud?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит ар в разных частях Ubud?

Центр дороже остальных микрорайонов: Rp 1,5–2,5 млрд (≈ $ 84 700–141 200) за ар. Это верхний диапазон Indo-Terra.

В Pejeng и Sayan ар стоит Rp 600–900 млн (≈ $ 33 900–50 800). В Tampaksiring и Tegallalang — Rp 250–500 млн (≈ $ 14 100–28 200).

У Brighton потолок для Tegallalang и Payangan выше: Rp 600 млн (≈ $ 33 900). Агентства собирали разные объявления.

По Ubud в целом Magnum указывает Rp 0,4–1,2 млрд (≈ $ 22 600–67 800). Центр здесь оценён отдельно.

Фрихолд по микрорайонам Ubud, цена предложения за ар

МИКРОРАЙОН	ЦЕНА ЗА АР	ИСТОЧНИК
Центр Ubud	Rp 1,5–2,5 млрд (≈ $ 84 700–141 200)	Indo-Terra, январь 2026
Pejeng / Sayan	Rp 600–900 млн (≈ $ 33 900–50 800)	Indo-Terra, январь 2026
Tampaksiring / Tegallalang	Rp 250–500 млн (≈ $ 14 100–28 200)	Indo-Terra, январь 2026
Tegallalang / Payangan	Rp 250–600 млн (≈ $ 14 100–33 900)	Brighton, февраль 2026
Ubud в целом	Rp 0,4–1,2 млрд (≈ $ 22 600–67 800)	Magnum Estate, май 2026

Источник: Indo-Terra, 14.01.2026; Brighton, 07.02.2026; Magnum Estate, 26.05.2026

02 / 06

Сколько стоит лизхолд за ар?

Indo-Terra даёт ставки лизхолда за ар для договоров на 25–30 лет. В центре Ubud это Rp 15–25 млн (≈ $ 850–1 400).

В Pejeng и Sayan — Rp 8–12 млн (≈ $ 450–680). В Tampaksiring и Tegallalang — Rp 4–7 млн (≈ $ 230–400).

Источник не уточняет, платят эту сумму каждый год или один раз за весь срок. В Canggu Brighton называет Rp 25–45 млн (≈ $ 1 400–2 500) за ар именно в год.

Поэтому первый вопрос продавцу: сумма годовая или за весь договор. От ответа бюджет меняется в 25–30 раз.

Срок, график платежей и продление читают в договоре вместе. Одна ставка их не заменяет.

Лизхолд по микрорайонам Ubud, цена предложения за ар

МИКРОРАЙОН	СТАВКА ЗА АР, ДОГОВОРЫ НА 25–30 ЛЕТ	ИСТОЧНИК
Центр Ubud	Rp 15–25 млн (≈ $ 850–1 400)	Indo-Terra, январь 2026
Pejeng / Sayan	Rp 8–12 млн (≈ $ 450–680)	Indo-Terra, январь 2026
Tampaksiring / Tegallalang	Rp 4–7 млн (≈ $ 230–400)	Indo-Terra, январь 2026

Источник: Indo-Terra, 14.01.2026; расчёт Rise Real Bali по курсу 17 700 Rp за $ 1



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

Что показывает отдельное объявление у реки?

Участок с джунглями и рекой предлагают за Rp 300 млн (≈ $ 16 900) за ар. Bali Exception приводит только один такой лот.

Среднюю цену района по нему считать нельзя. Вид и рельеф меняют сравнение с другими участками.

До задатка нужны проверка RDTR, документов и подъезда. Цены остальных районов собраны в общем обзоре.

Прошлая динамика Ubud есть в исследовании роста земли.

Источник: Bali Exception, октябрь 2026

04 / 06

Сколько стоит готовая вилла с участком?

Готовая вилла Ubud стоит в медиане Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 500) по 78 объектам. Медианный участок — 258 м² по 55 объектам.

М² участка с виллой стоит Rp 23,5 млн (≈ $ 1 327) в медиане. Покупатель получает дом, бассейн, разрешения и мебель.

С пустой землёй такую цену напрямую не сравнивают. Разница включает строительство и комплектацию дома.

Смету своего проекта помогут собрать разбор стоимости строительства и каталог готовых вилл.

Каталог вилл Ubud, медианы

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	N
Цена виллы	Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 500)	78
Площадь участка	258 м²	55
Жилая площадь	122 м²	78
Цена за м² участка	Rp 23,5 млн (≈ $ 1 327)	55

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; n = 78, участок n = 55

05 / 06

Как проверить зелёную зону и RDTR?

Земля Ubud относится к кабупатену Gianyar. До задатка зону участка нужно найти в RDTR.

Розовый цвет означает туристическую зону, жёлтый — жилую. Строить в зелёной и сельхоззоне нельзя.

Границы на месте должны совпадать с сертификатом и координатами. Законный подъезд и вода требуют отдельной проверки.

Пошаговая инструкция есть в статье «Как проверить землю на Бали».

Пригодятся также методика оценки участка и цены земли на Bukit для сравнения.

Источник: ДАННЫЕ по земле, строки 42–46

06 / 06

Как иностранцу купить землю в Ubud?

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

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. Лично оформить фрихолд иностранец не может.

Задаток вносят после проверки RDTR, сертификата, подъезда и воды. В договоре лизхолда важны срок и платежи.

Конкретную сделку должен проверить независимый нотариус PPAT и юрист.

Разница прав подробно разобрана в статье «Лизхолд или фрихолд».

Источник: Методика Rise Real Bali; ДАННЫЕ по земле, строки 7 и 42–43

Что это значит для покупателя

01 Центр Ubud — Rp 1,5–2,5 млрд (≈ $ 84 700–141 200) за ар.

02 Tampaksiring и Tegallalang начинаются с Rp 250 млн (≈ $ 14 100).

03 Лизхолд в центре — Rp 15–25 млн (≈ $ 850–1 400) за ар: уточняйте, годовая это ставка или за весь срок.

04 Медиана готовой виллы Ubud — Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 500).

05 До задатка нужны RDTR, сертификат, вода и законный подъезд.

Частые вопросы

Лизхолд по Indo-Terra — это плата за год или за весь срок?

Источник этого не уточняет. Спросите продавца до переговоров: от ответа бюджет меняется в 25–30 раз.

Как изменится ориентир при другом сроке аренды?

Полную плату делят на фактическое число лет. Продление оценивают по условиям договора.

Можно ли сравнивать речной лот с центром только по цене ара?

Нет. Сначала нужно сопоставить RDTR, право, подъезд и рельеф. Иначе сравниваются разные условия.

Почему жилая площадь не заменяет площадь участка?

Дом и земля измеряются отдельно. Цена за м² участка относится именно к земле.

Что делать при расхождении координат и фактических границ?

Задаток лучше отложить до сверки границ и документов. Спор разбирают независимые юрист и PPAT.

Можно ли считать медиану виллы бюджетом конкретной покупки?

Нет. Это середина выборки каталога. Бюджет зависит от состояния и условий выбранной виллы.

Метод и источники

Земля представлена ценами предложения Indo-Terra, Brighton, Magnum Estate и одним объявлением Bali Exception. Ставки лизхолда Indo-Terra приведены как у источника, без пересчёта на год. В каталоге нет проданных вилл; срез Airtable 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-ubude.csv

— Indo-Terra, январь 2026

— Brighton, февраль 2026

— Magnum Estate, май 2026

— Bali Exception, октябрь 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

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41