

Étude Rise Real Bali · villas à moins de Rp 5,31 Md · 162 projets

Villas abordables à Bali : 244 villas à moins de Rp 5,31 Md

26 novembre 2026 · 6 min de lecture · Études de marché

Les villas à moins de Rp 5,31 Md représentent 244 des 498 villas de notre catalogue, soit environ 49 %. La plupart ont une ou deux chambres.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/villas-pas-cheres-bali/

En bref

Une villa abordable à Bali, à moins de Rp 5,31 Md, affiche un prix demandé médian de Rp 3,80 Md sur 244 villas. Les chiffres viennent de l'instantané Rise Real Bali du 24 octobre 2026. Les villas de deux chambres dominent, avec une médiane de Rp 4,25 Md. Ubud et Uluwatu offrent le plus de choix.

244
villas à moins de Rp 5,31 Md, 162 projets

Rp 3,80 Md
prix médian

Rp 4,25 Md
médiane, 2 chambres, 115 villas

91,5 m²
surface habitable médiane, 216 villas

Dans ce rapport

01 Combien coûte une villa abordable à Bali ?
02 Combien de chambres peut-on avoir ?
03 Quels quartiers offrent le plus de villas abordables ?
04 Villa achevée ou sur plan ?
05 Que vérifier dans cette tranche de prix ?
06 Comment un étranger peut-il acheter une villa abordable à Bali ?
07 Ce que cela signifie pour les acheteurs
08 Questions fréquentes
09 D'où viennent nos informations

01 / 06

Combien coûte une villa abordable à Bali ?

La villa médiane à moins de Rp 5,31 Md coûte Rp 3,80 Md. La moitié centrale des prix va de Rp 2,92–4,60 Md.

Environ 49 % des villas du catalogue entrent dans cette tranche. La médiane des villas à l'échelle de l'île est de Rp 5,31 Md.

La maison médiane fait 91,5 m² sur un terrain de 119 m². C'est une maison compacte, pas une grande propriété familiale.

Villas à moins de Rp 5,31 Md : chiffres clés

Indicateur	Valeur	Base
Prix médian	Rp 3,80 Md	244 villas
Moitié centrale des prix	Rp 2,92–4,60 Md	du premier au troisième quartile
Surface habitable médiane	91,5 m²	216 villas renseignées
Terrain médian	119 m²	136 villas renseignées
Médiane des villas sur l'île	Rp 5,31 Md	498 villas

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026 ; type = Villa, prix inférieur à Rp 5,31 Md, lots vendus exclus

02 / 06

Combien de chambres peut-on avoir ?

Deux chambres est la taille la plus courante : 115 villas, avec une médiane de Rp 4,25 Md.

Viennent ensuite les villas d'une chambre : 104 lots, avec une médiane de Rp 2,97 Md. On compte 22 villas de trois chambres, avec une médiane de Rp 4,66 Md.

Dans cette tranche, trois chambres signifie en général une maison ou un terrain plus petits. Pour des maisons plus grandes, voir les prix des villas de 3 chambres.

Villas à moins de Rp 5,31 Md par nombre de chambres

Chambres	Villas	Médiane
1	104	médiane Rp 2,97 Md
2	115	médiane Rp 4,25 Md
3	22	médiane Rp 4,66 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026 ; champ chambres ; médianes seulement si n ≥ 10

Quels quartiers offrent le plus de villas abordables ?

Ubud arrive en tête avec 41 villas, devant Uluwatu avec 39. Suivent Nusa Dua, Ungasan et Canggu.

Parmi les quartiers d'au moins dix villas, Tabanan a la médiane la plus basse : Rp 3,19 Md. Ungasan a la plus haute, à Rp 4,69 Md.

Pour la tranche de prix la plus basse, tous types de biens confondus, voir les biens à moins de Rp 2,65 Md.

La tranche suivante est traitée dans notre guide des villas de milieu de gamme à vendre.

Villas à moins de Rp 5,31 Md par quartier

Quartier	Villas	Médiane
Ubud	41	Rp 3,98 Md
Uluwatu	39	Rp 3,82 Md
Nusa Dua	22	Rp 3,49 Md
Ungasan	19	Rp 4,69 Md
Canggu	16	Rp 3,34 Md
Tabanan	13	Rp 3,19 Md
Bukit	10	Rp 3,94 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026 ; champ quartier ; quartiers d'au moins dix villas

04 / 06

Villa achevée ou sur plan ?

60 villas sont achevées, avec une médiane de Rp 4,42 Md. 73 sont vendues sur plan, avec une médiane de Rp 3,47 Md.

Acheter sur plan coûte moins cher, mais il faut attendre et porter le risque du chantier. Une villa achevée se visite avant de payer.

Une piscine privée est indiquée pour 117 villas, soit près de la moitié de la tranche. Un champ vide ne veut pas dire qu'il n'y en a pas.

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026 ; champs stade et piscine

05 / 06

Que vérifier dans cette tranche de prix ?

Les villas compactes sont souvent regroupées, avec des voies et des services communs. Demandez qui les entretient et quel est le montant des charges mensuelles.

Vérifiez la durée du bail et ses conditions de prolongation : beaucoup de villas indiquent 25 ou 30 ans, certaines aucune durée.

Sur une petite villa, les frais d'exploitation pèsent plus lourd dans les revenus. Voir les frais d'exploitation d'une villa.

Nous utilisons uniquement le barème de rendement du site. Le scénario central est de 10 à 12 % par an avant frais. Après gestion et entretien, qui prennent 16 à 20 % des revenus, il reste environ 10 %, et environ 8 % pour certains biens.

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026 ; champ lease_years ; méthodologie de rendement Rise Real Bali

06 / 06

Comment un étranger peut-il acheter une villa abordable à Bali ?

Vous pouvez acheter directement en leasehold (bail de longue durée). La pleine propriété passe par votre propre société PT PMA (titre HGB, 30+20+30 ans). Le Hak Milik reste réservé aux citoyens indonésiens.

Avant de verser un acompte, vérifiez le zonage RDTR, le certificat, l'accès légal et l'alimentation en eau. Pour un bien neuf, contrôlez aussi le permis PBG et l'échéancier de paiement du contrat.

Faites relire l'opération par un notaire PPAT et un avocat indépendants avant de signer. Les offres actuelles sont dans le catalogue des villas.

Source : Méthodologie d'achat Rise Real Bali ; la structure juridique doit être vérifiée par des spécialistes indépendants

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 La villa médiane à moins de Rp 5,31 Md coûte Rp 3,80 Md.

02 Environ 49 % des villas du catalogue entrent dans cette tranche.

03 Les villas de deux chambres dominent : médiane de Rp 4,25 Md.

04 Ubud et Uluwatu offrent le plus de villas abordables.

Questions fréquentes

Combien coûte une villa abordable à Bali ?

La médiane sous Rp 5,31 Md est de Rp 3,80 Md, sur 244 villas.

Combien coûte une villa de 2 chambres dans cette tranche ?

La médiane est de Rp 4,25 Md, sur 115 villas.

Et une villa de 1 chambre ?

La médiane est de Rp 2,97 Md, sur 104 villas.

Où se trouvent la plupart des villas abordables ?

À Ubud (41) et à Uluwatu (39).

Y a-t-il des villas achevées dans cette tranche ?

Oui, 60 villas achevées, avec une médiane de Rp 4,42 Md.

Les villas abordables ont-elles une piscine privée ?

Une piscine privée est indiquée pour 117 villas sur 244.

D'où viennent nos informations

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026. Échantillon principal : type = Villa, prix inférieur à Rp 5,31 Md ; la comparaison couvre toutes les villas de l'île ; les lots vendus ainsi que Lombok, Sumba et Sumbawa sont exclus. Ce sont des prix demandés, pas des ventes

conclues. Les prix sources sont convertis au taux de conversion fixe du site, Rp 17 700, et arrondis à Rp 0,01 Md. La moitié centrale va du premier au troisième quartile, selon la méthode inclusive. Une médiane exige n ≥ 10 ; les groupes plus petits affichent des fourchettes. La surface habitable est indiquée pour 216 villas et celle du terrain pour 136. Les noms des 162 projets sont remplacés par P001 et les codes suivants. Les prix sont indicatifs et ne constituent pas une offre. Données en un tableau : /assets/reports/bali-affordable-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026

— Taux de conversion fixe du site : Rp 17 700

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Avertissement

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésiens. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/

Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474
Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/villas-pas-cheres-bali/