

Étude Rise Real Bali · maisons à vendre · 250 projets

Acheter une villa à Bali : prix de 409 villas de deux à quatre chambres, terrains et zones

18 novembre 2026 · 5 min de lecture · **Études de marché**

Une maison familiale à Bali, c'est une villa de deux à quatre chambres sur son propre terrain. Notre base compte 409 typologies de ce genre dans 250 projets. La typologie courante coûte Rp 6,02 Md.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/acheter-villa-bali-prix/

En bref

Une maison de deux à quatre chambres coûte Rp 6,02 Md en médiane à Bali. Le calcul porte sur 409 villas de la base Rise Real Bali au 23 octobre 2026. La maison médiane fait 150 m² sur un terrain de 177 m². Deux chambres coûtent Rp 5,04 Md, trois chambres Rp 7,30 Md. Uluwatu et Ubud ont le plus d'offre. Les étrangers achètent en leasehold.

409	Rp 6,02 Md	150 m²	177 m²
villas de 2 à 4 chambres	prix médian	surface habitable médiane	terrain médian

Dans ce rapport

01 Combien coûte une maison à Bali ?
02 Deux, trois ou quatre chambres ?
03 Où acheter une maison à Bali ?
04 Terrain et piscine
05 Comment un étranger peut-il acheter une maison à Bali ?
06 Ce que cela signifie pour les acheteurs
07 Questions fréquentes

01 / 05

Combien coûte une maison à Bali ?

La médiane est de Rp 6,02 Md ; la moitié centrale va de Rp 4,63 Md à Rp 8,95 Md. 91 villas sur 409 coûtent Rp 4,43 Md ou moins, et 76 dépassent Rp 10,62 Md. Voir les prix du neuf à Bali.

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 23 octobre 2026

02 / 05

Deux, trois ou quatre chambres ?

Les villas de deux chambres dominent avec 224 typologies à Rp 5,04 Md. Trois chambres : 138 à Rp 7,30 Md. Quatre chambres : 47 à Rp 12,86 Md. Voir les prix des villas de 3 chambres et les maisons de 4 à 5 chambres.

Maisons à Bali par nombre de chambres, médianes

Chambres	Typologies	Prix médian	Surface médiane	Médiane au m²
2	224	Rp 5,04 Md	120 m²	Rp 41,9 M
3	138	Rp 7,30 Md	192 m²	Rp 42,9 M
4	47	Rp 12,86 Md	273 m²	Rp 45,6 M

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 23 octobre 2026

03 / 05

Où acheter une maison à Bali ?

Uluwatu arrive en tête avec 86 typologies, devant Ubud, Canggu, Ungasan, Nusa Dua et Pererenan. Parmi ces zones, la médiane la plus basse est à Tabanan, la plus haute à Nuanu. Parcourez les villas à vendre.

Villas de 2 à 4 chambres par zone

Zone	Typologies	Prix médian	Médiane au m²
Uluwatu	86	Rp 6,19 Md	Rp 42,1 M
Ubud	65	Rp 5,66 Md	Rp 41,5 M
Canggu	48	Rp 6,28 Md	Rp 39,6 M
Ungasan	38	Rp 5,61 Md	Rp 38,8 M
Nusa Dua	23	Rp 7,04 Md	Rp 53,7 M
Pererenan	21	Rp 7,06 Md	Rp 51,5 M
Nuanu	16	Rp 9,97 Md	Rp 60,7 M
Tabanan	13	Rp 4,76 Md	—
Umalas	13	Rp 9,35 Md	Rp 42,9 M
Cemagi	11	Rp 5,31 Md	Rp 28,2 M

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 23 octobre 2026 ; Uluwatu inclut Bukit, Pecatu et Bingin

04 / 05

Terrain et piscine

La surface du terrain est indiquée pour 239 villas, avec une médiane de 177 m². Une piscine privée figure pour 196 villas sur 409 ; un champ vide ne veut pas dire sans piscine. Voir les prix des villas avec piscine privée.

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 23 octobre 2026

05 / 05

Comment un étranger peut-il acheter une maison à Bali ?

Les étrangers achètent en leasehold, un bail de longue durée qui se revend et se transmet ; la durée médiane est de 30 ans. La pleine propriété passe par votre propre société PT PMA, titulaire d'un titre HGB (30+20+30 ans).

Les étapes : vérifier le promoteur et le zonage, réserver avec un acompte, signer chez le notaire, payer selon l'échéancier, réceptionner le bien. Voir comment acheter un bien à Bali.

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 23 octobre 2026

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 Une maison de 2 à 4 chambres coûte Rp 6,02 Md en médiane.

02 Maison médiane de 150 m², terrain de 177 m².

03 Deux chambres Rp 5,04 Md, trois chambres Rp 7,30 Md.

04 Uluwatu et Ubud ont le plus d'offre.

05 Les étrangers achètent en leasehold ou via une PT PMA.

Questions fréquentes

Combien coûte une maison à Bali ?

Une villa de 2 à 4 chambres coûte Rp 6,02 Md en médiane.

Peut-on acheter une maison à Bali pour moins de Rp 4,43 Md ?

Oui, 91 villas sur 409.

Combien coûte une maison de trois chambres ?

Rp 7,30 Md en médiane, pour 192 m².

Quelle est la taille du terrain ?

177 m² en médiane.

Où une famille doit-elle acheter à Bali ?

Uluwatu et Ubud ont le plus d'offre.

Un étranger peut-il acheter une maison à Bali ?

Oui, en leasehold, ou en pleine propriété via une société PT PMA.

D'où viennent nos informations

Source : base de projets Rise Real Bali (Airtable), instantané du 23 octobre 2026. Elle est construite à partir des grilles de prix, tableaux de disponibilité et présentations des promoteurs. Échantillon : villas de deux, trois ou quatre chambres, soit 409 typologies dans 250 projets. L'échantillon inclut 29 typologies marquées vendues et 17 bloquées, comme dans l'article sur les prix à l'échelle de

Bali. Les prix sont le prix catalogue minimum par typologie, en roupies au taux de Rp 17 700 pour un dollar américain. Le prix au m² repose sur 381 typologies avec prix et surface. Les valeurs aberrantes sous Rp 8,9 M et au-dessus de Rp 266 M le m² sont exclues. Moitié centrale = du premier au troisième quartile. La surface du terrain utilise les typologies où le promoteur l'indique. Le rendement annoncé est le chiffre du promoteur, pas notre estimation. Les noms des projets sont remplacés par des numéros dans le tableau de données. Les statistiques sur moins de 10 typologies ne sont pas affichées. Ce sont des statistiques de marché, pas l'évaluation d'un bien. Données en un tableau : /assets/reports/kupit-dom-na-bali.csv

— Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 23 octobre 2026

— Conversion en roupies au taux de référence du site (Rp 17 700 pour un dollar américain)

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/acheter-villa-bali-prix/