



RAPPORT · TERRAINS

Prix des terrains à Bali par quartier : prix à l'are, loyers de leasehold et tendance

24 septembre 2026 · 10 min de lecture · Études de marché

· Étape 1 sur 4

Un are (100 m²) de terrain au centre de Canggu coûte environ dix fois le prix du même are à Tabanan. Deux analyses du marché d'Uluwatu divergent d'un facteur deux. Nous mettons les prix à l'are côte à côte et montrons où les sources se séparent, et pourquoi.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/prix-terrain-bali/>

EN BREF

Un terrain en pleine propriété (freehold) au centre de Canggu s'affiche à Rp 1,2 à 2,5 Md l'are, Uluwatu à Rp 0,5 à 1,5 Md et Ubud à Rp 0,4 à 1,2 Md (Magnum Estate, mai 2026). Louer un are à Canggu coûte Rp 25 à 45 M par an. Les prix ont progressé d'environ 15 à 30 % sur 2024-2026.

Rp 1,2 à 2,5 Md

pleine propriété à l'are au centre de Canggu, prix demandés, 2026

Rp 25 à 45 M

loyer de leasehold par are et par an, Canggu et Pererenan

15–30 %

hausse des prix des terrains sur 2024-2026

81,8 %

part des annonces de Bali vendues en leasehold

DANS CE RAPPORT

01 Prix de la pleine propriété à l'are, quartier par quartier

- 02 À l'intérieur d'un même quartier, l'écart est tout aussi large
- 03 Là où les chiffres publiés divergent
- 04 Ce que coûte un terrain en leasehold
- 05 La surcote de la pleine propriété n'est pas un chiffre fixe
- 06 L'évolution des prix des terrains

- 07 Ce qui limite l'offre nouvelle
- 08 À quoi s'attendre ensuite
- 09 Prochaines étapes
- 10 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 11 Questions fréquentes
- 12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Prix de la pleine propriété à l'are, quartier par quartier

À Bali, le terrain se vend à l'are, soit 100 m². Presque tous les chiffres publiés sont des prix demandés, pas des ventes enregistrées. Gardez-le en tête pour tout ce qui suit.

Le haut du marché, ce sont Seminyak et Umalas, à Rp 1,5 à 3 Md l'are et plus. Le centre de Canggu suit à Rp 1,2 à 2,5 Md, et une analyse indonésienne de Brighton situe Canggu et Pererenan à Rp 1,5 à 2,5 Md. La péninsule de Bukit, autour d'Uluwatu, tourne autour de Rp 0,5 à 1,5 Md, selon surtout la vue.

Dans les terres et vers l'ouest, les chiffres chutent vite. Les grands axes de Denpasar demandent Rp 500 à 900 M l'are, ses faubourgs moins de Rp 400 M. Tabanan, Seseh, Cemagi et le nord se situent souvent sous Rp 300 M.

Terrain en pleine propriété, prix demandé à l'are (100 m²)

QUARTIER	PAR ARE	PAR M²
Seminyak, Umalas	Rp 1,5 à 3,0 Md et plus	Rp 15 à 30 M
Canggu, centre	Rp 1,2 à 2,5 Md	Rp 12 à 25 M
Uluwatu et le Bukit	Rp 0,5 à 1,5 Md	Rp 5 à 15 M
Ubud	Rp 0,4 à 1,2 Md	Rp 4 à 12 M
Denpasar, grands axes	Rp 0,5 à 0,9 Md	Rp 5 à 9 M
Tabanan, Seseh, nord	moins de Rp 0,3 Md	moins de Rp 3 M

Source : Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, May 26 and June 3, 2026; Brighton, Harga Tanah 1 Are di Bali 2026, February 7, 2026. Asking prices, not recorded sales.

À l'intérieur d'un même quartier, l'écart est tout aussi large

Une médiane de quartier cache plus qu'elle ne montre. À Ubud, les terrains du centre se demandent Rp 1,5 à 2,5 Md l'are. Pejeng et Sayan demandent Rp 600 à 900 M, Tampaksiring et Tegallalang Rp 250 à 500 M. L'écart peut atteindre un facteur dix au sein d'une même régence.

Les portails d'annonces montrent la même chose rue par rue. En septembre 2026, les parcelles de Canggu sur 99.co allaient de Rp 5,25 M à Rp 19 M le m². Le bas de la fourchette correspond aux ruelles étroites et aux lisières de champs, le haut aux parcelles à distance de marche de la plage.

Source : Indo-Terra, ten-year Bali land market review, January 14, 2026; 99.co, Canggu land listings, September 2026

Là où les chiffres publiés divergent

La plupart des rapports de marché passent cette partie sous silence. Prenez Uluwatu : une analyse de 2026 donne Rp 5 à 8 M le m², une autre environ Rp 14 M. À Ubud, l'écart joue dans l'autre sens : Rp 4 à 13 M le m² dans un rapport et Rp 2 à 4 M dans un autre.

La cause tient à l'échantillon. L'un des rapports compte des lots de promoteurs dans les secteurs les plus recherchés, l'autre toutes les parcelles des portails d'annonces. Nous ne les moyennons pas. Pour une parcelle réelle, relevez trois à cinq parcelles voisines avec un accès routier et un zonage similaires. Nous avons écarté un tableau très diffusé : il donnait un prix à l'are qui ne correspondait pas à son propre prix au mètre.

Deux analyses, même zone, prix au m²

QUARTIER	ANALYSE A	ANALYSE B
Uluwatu	Rp 5,2 à 8,3 M	environ Rp 14,0 M
Ubud	Rp 4,4 à 13,3 M	Rp 2,1 à 4,2 M
Canggu	Rp 9,4 à 14,6 M	environ Rp 14,0 M

Source : Coco Development Group, May 26, 2026; OwnPropertyAbroad, May 9, 2026; Magnum Estate, May 26, 2026; converted to rupiah at the rate our site uses

Ce que coûte un terrain en leasehold

L'essentiel du marché ne vend pas de terrain du tout. Propertia comptait 81,8 % des annonces de Bali en leasehold (bail de longue durée) en mars 2026, ce qui colle à la loi : un étranger ne peut pas détenir la pleine propriété (Hak Milik), si bien que le bail foncier est le produit.

Le loyer du terrain à Canggu et à Pererenan se situe entre Rp 25 et 45 M par are et par an (Brighton, février 2026), et certaines parcelles de Pererenan en demandent désormais Rp 60 M. Cinq ares sous un bail de 25 ans représentent donc environ Rp 3 à 5,6 Md à verser d'emblée. Réparti sur toute la durée, un terrain en leasehold à Canggu revient à Rp 6 à 11 M le m², contre Rp 3 à 5 M à Ubud (Balitecture, 2026).

27 ans

durée de bail restante médiane
des villas annoncées

4 %

villas annoncées avec moins de
15 ans de bail restants

0–82 %

surcote de la pleine propriété
par rapport au leasehold, selon
le quartier

Source : Propertia, analysis of 16,316 listings, March 2026 data; Brighton, February 7, 2026; 99.co listings, September 2026; Balitecture land price page, 2026

05 / 09

La surcote de la pleine propriété n'est pas un chiffre fixe

Certains simulateurs appliquent la même décote à tous les leasehold. Le marché ne fonctionne pas ainsi. Propertia a relevé une surcote de la pleine propriété sur les villas achevées allant de zéro à Nusa Dua et 10 % à Jimbaran jusqu'à 76 % à Uluwatu, et jusqu'à 82 % dans les villages voisins.

La durée restante pèse plus sur le prix que n'importe quel coefficient. La villa en leasehold médiane de nos annonces avait 27 ans devant elle, 60 % avaient entre 21 et 30 ans, et 4 % seulement moins de 15 ans. En dessous d'une vingtaine d'années, les prix chutent plus vite et la villa devient plus difficile à revendre. Notre guide leasehold et pleine propriété (freehold) déroule le calcul sur un vrai prix.

Source : Propertia, March 2026 data

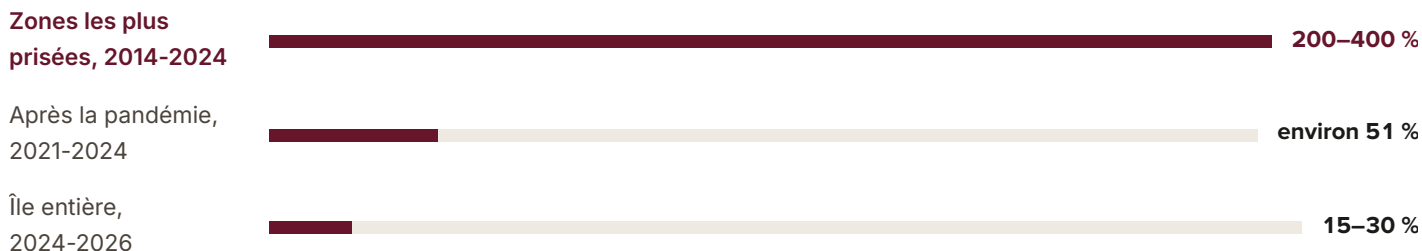
06 / 09

L'évolution des prix des terrains

Sur les deux dernières années, les terrains de Bali ont gagné environ 15 à 30 %, et les micro-marchés les plus porteurs 7 à 15 % par an à périmètre constant (Magnum Estate, juin 2026). Sur une période plus longue, la pente est plus raide : les zones les plus prisées ont progressé de 200 à 400 % sur 2014-2024, dont un bond d'environ 51 % après la pandémie, sur 2021-2024 (Indo-Terra).

La hausse s'est déplacée vers la périphérie. La côte sud a atteint un plafond au-delà de Rp 2 Md l'are, et les acheteurs sont partis vers Ubud, Tabanan, Seseh et le Bukit. Les villages périphériques d'Ubud ont gagné 15 à 20 % par an sur 2022-2025, contre 5 à 8 % sur 2016-2019. Dans les zones centrales, le rythme récent est plus doux : les prix des annonces de Canggu sur 99.co ont progressé d'environ 3 % sur les six mois jusqu'en septembre 2026.

Hausse des prix des terrains, trois périodes



La longueur des barres utilise le milieu de chaque fourchette. Les périodes se chevauchent et proviennent d'analyses différentes.

Source : Magnum Estate, June 3, 2026; Indo-Terra, January 14, 2026; 99.co, September 2026

07 / 09

Ce qui limite l'offre nouvelle

Deux règles façonnent l'offre, et toutes deux sont administratives. La première est un moratoire sur les nouveaux permis d'hébergement touristique. Il passe par des directives aux régences plutôt que par un texte unique numéroté. Une analyse réglementaire l'applique à six régences, Tabanan, Jembrana, Buleleng, Bangli, Karangasem et Klungkung, Badung, Gianyar et Denpasar restant en dehors. D'autres comptes rendus publiés tracent les limites autrement. Les projets autorisés avant son entrée en vigueur et les terrains déjà zonés pour le commerce sont exemptés, et les droits de propriété ne sont pas touchés.

La seconde est le zonage. Propertia a relevé que 9,3 % des annonces de Badung portent sur des terres agricoles ou protégées, plus d'un quart à Uluwatu et dans les villages alentour, contre 0,6 % à Seminyak. Depuis février 2026, un règlement provincial (Perda 4/2026) limite la conversion des terres agricoles productives en villas. Une partie de l'offre bon marché du Bukit est donc un terrain sur lequel on ne peut pas légalement construire de logement locatif. Notre guide du zonage montre comment vérifier une parcelle.

Source : Bali Property Rules, moratorium overview, February 12, 2026; Propertia, March 2026 data; Perda Provinsi Bali 4/2026

08 / 09

À quoi s'attendre ensuite

Les prévisions divergent, et ceux qui les font ont en général quelque chose à vendre. Un jeu de scénarios prudents pour 2027 retient comme cas central +3 à 7 % dans les corridors haut de gamme et des prix stables dans les segments en surchauffe, +8 à 12 % en hypothèse haute et –3 à 5 % en hypothèse basse (investlandbali). Une analyse plus optimiste attend 10 à 18 % par an à Canggu, Berawa, Pererenan et sur le corridor d'Uluwatu (Magnum Estate). Aucune source ne prévoit le prix à l'are pour 2027, et nous n'en inventerons pas.

Un chiffre à retenir : 38 % de l'offre annoncée est encore en construction, et 68 % des appartements. Ce stock arrivera sur le marché dans les deux prochaines années. Si vous achetez un terrain pour construire, chiffrez le budget de construction en même temps que le prix du terrain avant de vous engager.

Source : investlandbali, July 1, 2025; Magnum Estate, June 3, 2026

09 / 09

Prochaines étapes

Pour voir ce que devient le terrain, comparez-le aux villas achevées dans notre article combien coûte une villa, ventilé par quartier. Le catalogue recense les villas et appartements vérifiés que nous vendons. Vous avez repéré une parcelle ou une villa ? Avant de verser un acompte, nous vérifions son zonage et son titre, sans frais pour vous.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Tout chiffre public est un prix demandé. Attendez-vous à conclure 5 à 15 % plus bas.
- 02 Évaluez une parcelle par rapport à trois à cinq comparables de son propre voisinage, pas à une moyenne de quartier.
- 03 La surcote de la pleine propriété va de 0 % à 82 % selon le quartier. Aucune décote unique ne s'applique.
- 04 Plus d'un quart des parcelles annoncées autour d'Uluwatu se trouvent en zones restreintes.

Questions fréquentes

Combien coûte un are de terrain à Canggu ?

Un terrain en pleine propriété au centre de Canggu se demande Rp 1,2 à 2,5 Md l'are, soit 100 m² (Magnum Estate, mai 2026). Louer un are coûte Rp 25 à 45 M par an. Ce sont deux prix demandés, et la vente se conclut en général 5 à 15 % plus bas.

Un étranger peut-il acheter un terrain à Bali ?

Pas en pleine propriété (Hak Milik), réservée aux citoyens indonésiens. Les étrangers louent le terrain, détiennent un droit d'usage (Hak Pakai) en tant que résidents, ou achètent par une PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers). C'est pourquoi 81,8 % des annonces de Bali sont en leasehold (Propertia, mars 2026).

De combien le leasehold est-il moins cher que la pleine propriété à Bali ?

Cela dépend du quartier. Sur les villas achevées, la surcote de la pleine propriété allait de zéro à Nusa Dua et 10 % à Jimbaran jusqu'à 76 % à Uluwatu (Propertia, mars 2026). Il n'existe aucun coefficient valable pour toute l'île.

Les prix des terrains à Bali continuent-ils de monter ?

Les terrains ont gagné environ 15 à 30 % sur 2024-2026, la hausse se déplaçant vers Ubud, Tabanan, Seseh et le Bukit. Pour 2027, les scénarios publiés vont d'un recul de 3 à 5 % à une hausse de 8 à 12 %, avec +3 à 7 % comme cas central dans les corridors haut de gamme.

Pourquoi les rapports sur les prix des terrains d'un même quartier diffèrent-ils autant ?

Leurs échantillons diffèrent. L'un compte des lots de promoteurs dans les secteurs les plus recherchés, l'autre toutes les parcelles des portails. Pour Uluwatu, cela donne Rp 5 à 8 M le m² dans une analyse et environ Rp 14 M dans une autre.

D'où viennent nos informations

Les prix à l'are proviennent de cinq analyses indépendantes publiées entre février et juin 2026, dont deux sources indonésiennes qui donnent directement les prix à l'are. Nous avons converti en roupies les chiffres exprimés dans une autre monnaie, au taux de change utilisé sur l'ensemble de ce site. Les écarts entre analyses sont présentés côte à côte, sans moyenne ; un tableau incohérent en lui-même a été écarté. La part du leasehold, la surcote de la pleine propriété, les durées restantes et les statistiques de zonage viennent de l'étude d'annonces de Propertia de mars 2026. Les fourchettes rue par rue et la variation sur six mois viennent d'annonces de 99.co vérifiées en septembre 2026. Le moratoire suit une analyse réglementaire de février 2026, et les comptes rendus publiés sur sa portée divergent. Les prévisions sont des scénarios de parties intéressées, présentés comme tels.

- Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, 26 mai et 3 juin 2026
- Brighton, Harga Tanah 1 Are di Bali 2026, 7 février 2026
- Indo-Terra, bilan décennal du marché foncier de Bali, 14 janvier 2026
- Propertia, analyse de 16 316 annonces de Bali, données de mars 2026
- 99.co Indonesia, annonces de terrains à Canggu, septembre 2026
- Coco Development Group, 26 mai 2026 ; OwnPropertyAbroad, 9 mai 2026
- Balitecture, prix des terrains à Bali, 2026
- Bali Property Rules, aperçu du moratoire, 12 février 2026
- investlandbali, scénarios de marché, 1er juillet 2025

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 indonésien. 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/prix-terrain-bali/