

ÉTUDE RISE REAL BALI · DURÉE DES BAUX

Le leasehold à Bali en chiffres : durée des baux et coût d'une année de détention

9 octobre 2026 · 6 min de lecture · **Études de marché**

La durée médiane d'un leasehold dans le neuf à Bali est de 29 ans. 82 % des projets proposent 30 ans ou moins. Sur les 64 projets qui détaillent le renouvellement, seuls 9 fixent son prix dès aujourd'hui. Nous calculons ce que coûte vraiment une année de détention dans chaque quartier.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/leasehold-bali-duree-bail-chiffres/

EN BREF

La durée médiane d'un leasehold dans le neuf à Bali est de 29 ans. Ce chiffre repose sur 254 projets de la base Rise Real Bali au 9 octobre 2026. 82 % des projets proposent 30 ans ou moins ; seuls 7 % proposent 50 ans ou plus. Le renouvellement se fait en général au prix du marché du moment : seuls 9 projets sur 64 le fixent à l'avance. Une année de détention coûte en médiane Rp 99,1 M à Uluwatu et Rp 221 M à Pererenan.

29 ans
durée médiane du leasehold, neuf

82 %
des projets à 30 ans ou moins

9 sur 64
projets qui fixent dès aujourd'hui le prix du renouvellement

Rp 99,1 M
coût médian par année de bail à Uluwatu, le plus bas

DANS CE RAPPORT

01 Quelle est la durée habituelle d'un leasehold à Bali ?

02 Comment un leasehold se renouvelle-t-il à Bali, et à quel prix ?

03 Quelle est la durée de la prolongation ?
04 Combien coûte une année de détention dans chaque quartier ?
05 Quel effet a la durée sur le rendement et la revente ?
06 Un étranger peut-il détenir un bien en pleine propriété à Bali ?
07 Ce que cela signifie pour les acheteurs
08 Questions fréquentes
09 D'où viennent nos informations

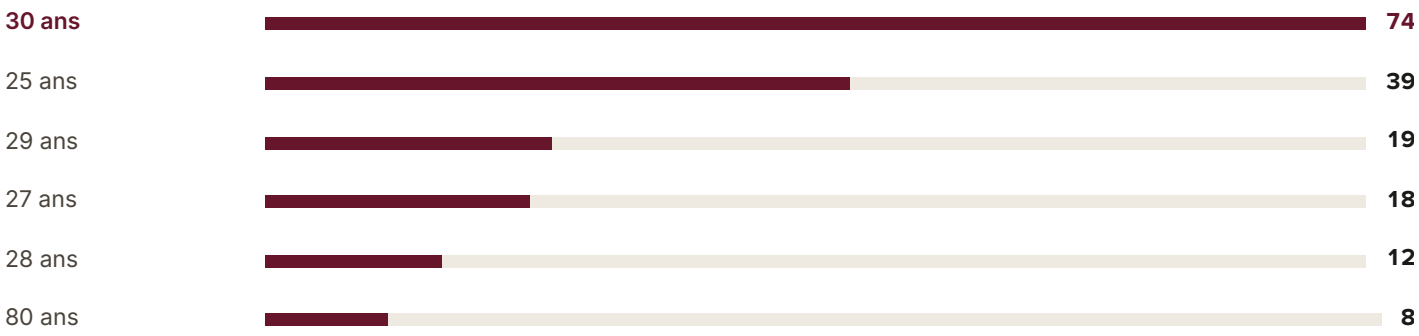
01 / 06

Quelle est la durée habituelle d'un leasehold à Bali ?

Le Hak Milik, la pleine propriété du terrain, est réservé aux citoyens indonésiens. La plupart des acheteurs étrangers achètent donc un leasehold : le droit d'usage d'un bien pour la durée fixée au contrat. Voir un étranger peut-il acheter à Bali.

La durée est indiquée pour 254 projets de notre base. La médiane est de 29 ans ; 82 % proposent 30 ans ou moins ; 7 % proposent 50 ans ou plus. La durée la plus fréquente est exactement 30 ans.

Durées de leasehold les plus fréquentes, nombre de projets



Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, état au 9 octobre 2026

02 / 06

Comment un leasehold se renouvelle-t-il à Bali, et à quel prix ?

Presque tous les contrats prévoient une clause de renouvellement. Ce qui compte, ce sont ses conditions, que 64 projets détaillent.

Dans 55 cas sur 64, le renouvellement se fait au prix du marché au moment venu. Dans 25 à 30 ans, vous paierez donc ce que le marché demandera alors. Seuls 9 fixent le prix dès aujourd'hui : 6 à un prix convenu et 3 avec un renouvellement déjà prépayé. Voir prolonger un leasehold à Bali.

Conditions de renouvellement du leasehold dans le neuf à Bali

CONDITION DE RENOUVELLEMENT	PROJETS
Garanti, au prix du marché au renouvellement	36
Droit de priorité, au prix du marché	19
Prix fixe connu aujourd'hui	6
Renouvellement déjà prépayé	3

> « 30 ans plus prolongation » et « 60 ans », ce n'est pas la même chose. Si le renouvellement se fait au prix du marché, vous achetez 30 ans. La prolongation est une option, pas une partie de l'accord.

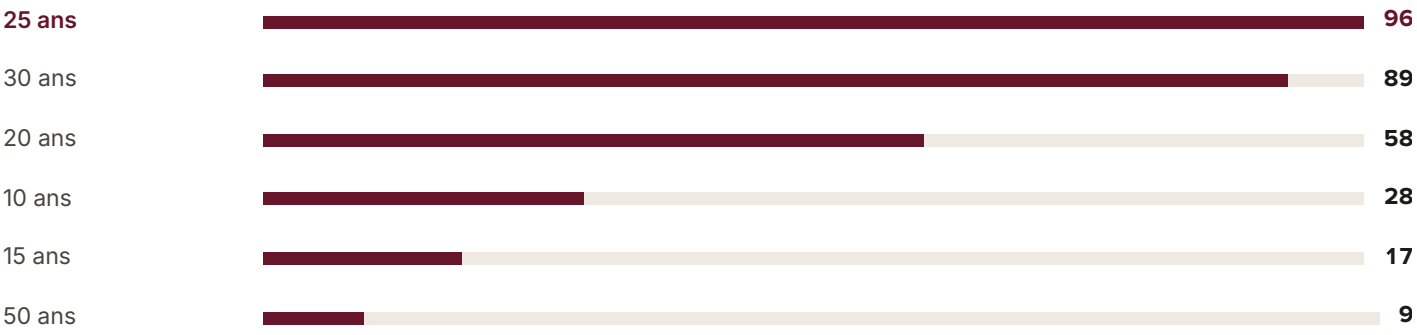
Source : Base Rise Real Bali, 64 projets avec conditions de renouvellement détaillées

03 / 06

Quelle est la durée de la prolongation ?

La durée de prolongation est indiquée pour 353 projets. Le plus souvent, c'est 25, 30 ou 20 ans ; 50 ans apparaît dans 9 projets.

Durée de prolongation du leasehold, nombre de projets



Source : Base Rise Real Bali, 353 projets

04 / 06

Combien coûte une année de détention dans chaque quartier ?

Les durées diffèrent, donc comparer les prix affichés induit en erreur. Nous divisons le prix par la durée du bail pour obtenir le coût d'une année de détention.

Un mètre carré bon marché ne fait pas une année bon marché. Umalas a le prix au m² le plus bas des grands quartiers, mais l'un des coûts annuels les plus élevés. Exemple : une villa à Rp 5,31 Md

sur 30 ans coûte Rp 177 M par an. Une villa à Rp 7,08 Md sur 60 ans, environ Rp 118 M. La seconde paraît plus chère et coûte un tiers de moins.

Coût médian par année de leasehold selon le quartier à Bali

QUARTIER	DURÉE MÉDIANE, ANS	COÛT PAR ANNÉE DE BAIL, MÉDIANE	PROJETS AVEC DURÉE
Uluwatu	28	Rp 99,1 M	45
Nusa Dua	30	Rp 105 M	13
Ungasan	30	Rp 110 M	21
Sanur	30	Rp 121 M	10
Ubud	29	Rp 139 M	37
Canggu	28	Rp 141 M	47
Seseh	27	Rp 147 M	9
Umalas	29,5	Rp 213 M	12
Pererenan	26,5	Rp 221 M	12

Source : Base Rise Real Bali : prix du lot divisé par la durée du bail ; quartiers avec 9 projets ou plus

05 / 06

Quel effet a la durée sur le rendement et la revente ?

La durée restante diminue chaque année, et la valeur de revente avec elle. Dans notre modèle de rendement, nous déduisons une part égale du prix pour chaque année de bail. Un bail de 24 ans et un bail de 60 ans deviennent ainsi comparables. Une villa à Rp 3,36 Md qui rapporte Rp 298 M net par an offre 8,9 %. Sur un bail de 30 ans, chaque année consomme Rp 112 M du prix. Il reste Rp 186 M, soit 5,5 %.

06 / 06

Un étranger peut-il détenir un bien en pleine propriété à Bali ?

Par sa propre société indonésienne, une PT PMA, qui peut détenir un Hak Guna Bangunan : 30 ans, prolongés de 20, puis renouvelés pour 30. La société doit avoir une vraie activité, une comptabilité et des déclarations, ce qui coûte chaque année. Voir PT PMA pour l'immobilier et leasehold ou pleine propriété.

Dans notre base, la pleine propriété concerne 24 des 816 typologies où le champ est rempli, soit environ 3 %. Le marché du neuf pour les étrangers est un marché du leasehold.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 Raisonnez sur 25 à 30 ans, pas sur « 60 ans avec prolongation ».

02 Lisez la clause de renouvellement : 55 projets sur 64 renouvellent au futur prix du marché.

03 Comparez les biens par le coût par année de bail, pas par le prix affiché.

04 Un mètre carré bon marché ne fait pas une année bon marché.

05 La pleine propriété via une PT PMA est une voie à part, avec ses propres frais annuels.

Questions fréquentes

Quelle est la durée d'un leasehold à Bali ?

La médiane sur 254 projets neufs de la base Rise Real Bali est de 29 ans. 82 % proposent 30 ans ou moins et 7 % proposent 50 ans ou plus.

Peut-on prolonger un leasehold à Bali ?

En général oui. Mais dans 55 des 64 projets aux conditions détaillées, la prolongation se fait au prix du marché du moment. 6 fixent le prix dès aujourd'hui et 3 l'ont prépayé.

Quelle est la durée d'une prolongation de leasehold à Bali ?

Le plus souvent 25, 30 ou 20 ans, sur 353 projets qui indiquent une prolongation ; 50 ans dans 9 projets.

Combien coûte une année de détention d'un bien à Bali ?

Le coût médian par année de bail va de Rp 99,1 M à Uluwatu à Rp 221 M à Pererenan. C'est le prix du lot divisé par la durée du bail.

Un bail de 30 ans ou de 60 ans : lequel est le plus avantageux ?

Comparez le coût par an : une villa à Rp 5,31 Md sur 30 ans coûte Rp 177 M par an. Une villa à Rp 7,08 Md sur 60 ans, environ Rp 118 M.

Les étrangers peuvent-ils acheter en pleine propriété à Bali ?

Le Hak Milik est réservé aux citoyens indonésiens. Un étranger peut détenir un bien via sa propre société PT PMA, en Hak Guna Bangunan (30 + 20 + 30 ans).

D'où viennent nos informations

Source : base de projets Rise Real Bali (Airtable), état au 9 octobre 2026. Durée du bail : 254 projets avec prix des lots ; conditions de renouvellement : 64 projets ; durée de prolongation : 353 ; forme de propriété : 816 typologies. Coût par année de bail = prix minimum du lot divisé par la durée du bail, médiane par quartier, quartiers avec 9 projets ou plus.

— Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, état au 9 octobre 2026

— Méthodologie de rendement Rise Real Bali v1.1

— Loi agraire fondamentale d'Indonésie (UUPA 1960), articles 21 et 26

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/leasehold-bali-duree-bail-chiffres/