

Étude Rise Real Bali · villas de luxe · 26 projets

Villas de luxe à vendre à Bali : 31 villas à partir de Rp 17,7 Md

19 novembre 2026 · 6 min de lecture · **Études de marché**

Les villas à partir de Rp 17,7 Md représentent 31 des 498 villas de notre catalogue, soit environ 6 %. Elles viennent de 26 projets et comptent de trois à sept chambres.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/villas-de-luxe-bali/

En bref

Une villa de luxe à Bali affiche un prix demandé médian de Rp 26,20 Md. L'échantillon compte 31 villas à partir de Rp 17,7 Md. Les chiffres viennent de l'instantané Rise Real Bali du 24 octobre 2026. La maison médiane fait 445 m² sur un terrain de 489,5 m². Ungasan et Nuanu comptent le plus de villas dans ce segment.

31
villas à partir de Rp 17,7 Md, 26 projets

Rp 26,20 Md
prix médian

445 m²
surface habitable médiane, 29 villas

9 sur 31
villas achevées

Dans ce rapport

01 Combien coûte une villa de luxe à Bali ?
02 Qu'est-ce qui distingue une villa de luxe ?
03 Où trouver des villas de luxe à vendre ?
04 Villa achevée ou construction neuve ?
05 Que vérifier avant d'acheter ?
06 Comment un étranger peut-il acheter une villa de luxe à Bali ?
07 Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 / 06

Combien coûte une villa de luxe à Bali ?

La médiane du segment est de Rp 26,20 Md, et la moitié centrale va de Rp 22,00 à 32,30 Md.

L'échantillon commence à Rp 17,7 Md, et la villa la plus chère atteint Rp 118,33 Md. Ces villas sont rares ; l'essentiel du segment reste sous Rp 35,4 Md.

La médiane des villas sur toute l'île est de Rp 5,31 Md. Le segment de luxe se situe environ cinq fois plus haut.

Pour la tranche inférieure, voir les villas de milieu de gamme à vendre.

Villas à partir de Rp 17,7 Md : chiffres clés

Indicateur	Valeur	Base
Prix médian	Rp 26,20 Md	31 villas
Moitié centrale des prix	Rp 22,00–32,30 Md	du premier au troisième quartile
Surface habitable médiane	445 m²	29 villas renseignées
Terrain médian	489,5 m²	24 villas renseignées
Médiane des villas sur toute l'île	Rp 5,31 Md	498 villas

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026 ; type = villa, prix à partir de Rp 17,7 Md ; deux complexes hôteliers de 19 et 25 chambres exclus

02 / 06

Qu'est-ce qui distingue une villa de luxe ?

La surface vient en premier. La maison médiane fait ici 445 m², contre 136 m² pour l'ensemble des villas de l'île.

Les villas comptent plus de chambres : 9 en ont quatre, 7 en ont cinq et 7 en ont six ou sept. Les 7 villas de trois chambres sont de grandes maisons sur de vastes terrains.

6 villas sont vendues entièrement meublées et 5 clés en main. Pour les autres, faites confirmer le pack mobilier par le vendeur.

Villas de luxe par nombre de chambres

Chambres	Villas	Fourchette de prix
3	7	Rp 17,70–30,39 Md
4	9	Rp 17,70–43,69 Md
5	7	Rp 17,70–37,17 Md
6	5	Rp 24,78–118,33 Md
7	2	Rp 30,04–53,10 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026 ; champs chambres, area_m2 et ameublement ; médianes si n ≥ 10

Où trouver des villas de luxe à vendre ?

Ungasan en compte le plus, avec 5 villas, devant Nuanu avec 4. Ubud, Pererenan et Canggu en comptent trois chacune.

Les villas de luxe se répartissent sur 14 zones au total. Le segment couvre les falaises du Bukit, la côte ouest autour de Canggu et les collines d'Ubud.

Nuanu est détaillé dans villas à vendre à Nuanu.

Villas de luxe par zone

Zone	Villas	Fourchette de prix
Ungasan	5	Rp 28,59–118,33 Md
Nuanu	4	Rp 17,95–37,17 Md
Ubud	3	Rp 17,70–53,10 Md
Pererenan	3	Rp 24,43–32,74 Md
Canggu	3	Rp 17,70–55,76 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026 ; quartier ; zones comptant le plus de villas

Villa achevée ou construction neuve ?

9 villas sont achevées, de Rp 17,70 à 55,76 Md. 4 sont au stade du gros œuvre, 3 en finitions et 3 sur plan.

12 villas n'indiquent aucun stade. Ce sont souvent des maisons achevées vendues par leurs propriétaires, mais le statut doit être vérifié.

La pleine propriété est indiquée pour 4 villas et le leasehold pour 19. Les étrangers détiennent la pleine propriété via une société PT PMA titulaire d'un titre HGB, 30+20+30 ans.

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

05 / 06

Que vérifier avant d'acheter ?

Dans ce segment, les prix demandés laissent plus de marge de négociation que sur le marché grand public. Comparez le prix au mètre carré de la maison et du terrain.

Vérifiez le certificat foncier, le zonage RDTR et les permis PBG et SLF pour une maison construite. Pour une villa achevée, demandez l'historique locatif et les charges courantes.

Toute la démarche de vérification figure dans la liste de vérifications préalables.

Nous appliquons uniquement la méthode de rendement du site. Le scénario de base donne 10–12 % par an avant charges. Après gestion et entretien, qui prennent 16–20 % des revenus, il reste environ 10 %, et environ 8 % pour certains biens.

Source : Méthode d'achat Rise Real Bali ; méthode de rendement Rise Real Bali

06 / 06

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

Vous pouvez acheter en leasehold en direct, ou détenir la pleine propriété via 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, examinez aussi le permis PBG et l'échéancier du contrat.

Faites relire la transaction par un notaire PPAT et un avocat indépendants avant de signer. Les offres actuelles sont dans le catalogue de villas.

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

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 La villa de luxe médiane coûte Rp 26,20 Md.

02 Cela représente environ 6 % des villas du catalogue.

03 La maison médiane fait 445 m² sur un terrain de 489,5 m².

04 Ungasan et Nuanu comptent le plus de villas de luxe.

Questions fréquentes

Combien coûte une villa de luxe à Bali ?

La médiane est de Rp 26,20 Md sur 31 villas à partir de Rp 17,7 Md.

Combien de villas coûtent plus de Rp 17,7 Md ?

31 sur 498, soit environ 6 %.

Où se trouvent la plupart des villas de luxe ?

Ungasan en compte 5 et Nuanu 4.

Quelle est la taille d'une villa de luxe ?

La maison médiane fait 445 m² et le terrain médian 489,5 m².

Existe-t-il des villas de luxe achevées ?

Oui, 9 villas de l'échantillon sont achevées.

Peut-on l'acheter en pleine propriété ?

La pleine propriété est indiquée pour 4 villas ; les étrangers la détiennent via une PT PMA.

D'où viennent nos informations

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 24 octobre 2026. Échantillon principal : type = villa, prix à partir de Rp 17,7 Md. Deux complexes hôteliers de 19 et 25 chambres sont exclus. 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 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. Les médianes exigent n ≥ 10 ; les groupes plus petits affichent des fourchettes. La surface habitable est renseignée pour 29 villas et celle du terrain pour 24. Les noms des 26 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/elitnye-villy-na-bali.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-de-luxe-bali/