

Étude Rise Real Bali · villas de milieu de gamme · 142 projets

Villas de milieu de gamme à vendre à Bali : 231 villas de Rp 5,31 Md à Rp 17,70 Md

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

Entre les villas abordables et les villas de luxe se trouve la plus grande partie du marché. Notre catalogue compte 231 villas de Rp 5,31 Md à un peu moins de Rp 17,70 Md.

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

En bref

Les villas de milieu de gamme à vendre à Bali, de Rp 5,31 Md à un peu moins de Rp 17,70 Md, sont 231 dans 142 projets. La médiane est de Rp 7,79 Md. Les villas de trois chambres dominent : 101 annonces, médiane Rp 8,30 Md. Ubud, Uluwatu et Canggu offrent le plus de choix. Les chiffres viennent de l'instantané Rise Real Bali du 16 novembre 2026.

231	Rp 7,79 Md	101	57
villas, 142 projets	prix demandé médian	villas de trois chambres	villas achevées

Dans ce rapport

01 Où trouver des villas de milieu de gamme à vendre ?
02 Combien de chambres ce budget permet-il ?
03 Villa achevée ou en construction ?
04 Comment un étranger peut-il acheter une villa de milieu de gamme à Bali ?
05 Ce que cela signifie pour les acheteurs
06 Questions fréquentes
07 D'où viennent nos informations

01 / 04

Où trouver des villas de milieu de gamme à vendre ?

Ubud compte 39 villas dans cette tranche, Uluwatu 36 et Canggu 32. Ensemble, ils concentrent près de la moitié du choix.

La moitié centrale des 231 villas coûte Rp 6,19–10,63 Md. Les médianes par quartier ne sont données que pour les groupes d'au moins dix villas.

Pour les tranches inférieure et supérieure, voir les villas abordables et les villas de luxe.

Villas de milieu de gamme par quartier, top 8

Quartier	Villas	Prix
Ubud	39	médiane Rp 6,99 Md
Uluwatu	36	médiane Rp 8,02 Md
Canggu	32	médiane Rp 7,05 Md
Nusa Dua	19	médiane Rp 8,30 Md
Pererenan	17	médiane Rp 9,15 Md
Ungasan	14	médiane Rp 6,61 Md
Nuanu	13	médiane Rp 9,50 Md
Umalas	9	Rp 5,79–13,19 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 16 novembre 2026 ; type = Villa, prix demandé de Rp 5,31 Md à moins de Rp 17,70 Md

02 / 04

Combien de chambres ce budget permet-il ?

Trois chambres est la taille la plus courante : 101 villas, médiane Rp 8,30 Md. On compte 87 villas de deux chambres : médiane Rp 6,37 Md.

On compte 35 villas de quatre chambres : médiane Rp 12,39 Md. La surface et le quartier pèsent plus sur le prix que le nombre de chambres.

Une piscine privée est indiquée pour 111 villas. Un champ vide ne veut pas dire qu'il n'y a pas de piscine.

Villas de milieu de gamme par nombre de chambres

Chambres	Villas	Prix
1	3	Rp 5,65–10,43 Md
2	87	médiane Rp 6,37 Md
3	101	médiane Rp 8,30 Md
4	35	médiane Rp 12,39 Md
5	4	Rp 9,82–16,37 Md
7	1	Rp 12,39 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 16 novembre 2026 ; champs chambres et piscine

03 / 04

Villa achevée ou en construction ?

57 villas sont achevées : médiane Rp 6,99 Md. 52 sont vendues sur plan : médiane Rp 8,10 Md.

80 autres villas sont en construction, au stade des fondations, du gros œuvre ou des finitions.

12 villas sont indiquées en freehold, qu'un étranger détient via une société PT PMA. Voir leasehold ou freehold.

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.

Villas de milieu de gamme par stade de chantier

Stade	Villas	Prix
Achevée	57	médiane Rp 6,99 Md
Sur plan	52	médiane Rp 8,10 Md
Non indiqué	42	médiane Rp 8,07 Md
Gros œuvre	37	médiane Rp 8,44 Md
Finitions	35	médiane Rp 8,48 Md
Fondations	8	Rp 5,75–8,12 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 16 novembre 2026 ; champs stade et freehold ; méthodologie de rendement Rise Real Bali

04 / 04

Comment un étranger peut-il acheter une villa de milieu de gamme 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

01 231 villas sont à vendre entre Rp 5,31 Md et Rp 17,70 Md.

02 La médiane est de Rp 7,79 Md.

03 Les villas de trois chambres forment le plus grand groupe, avec 101 annonces.

04 Ubud, Uluwatu et Canggu offrent le plus de choix.

Questions fréquentes

Qu'est-ce qu'une villa de milieu de gamme à Bali ?

Ici, un prix demandé de Rp 5,31 Md à un peu moins de Rp 17,70 Md.

Combien de villas de milieu de gamme sont à vendre ?

231 villas dans 142 projets, selon l'instantané du 16 novembre 2026.

Quel est le prix médian d'une villa de milieu de gamme ?

Rp 7,79 Md. La moitié centrale coûte Rp 6,19–10,63 Md.

Où trouve-t-on le plus de choix ?

À Ubud (39 villas), à Uluwatu (36) et à Canggu (32).

Combien coûte une villa de milieu de gamme de trois chambres ?

La médiane est de Rp 8,30 Md, sur 101 villas.

Y a-t-il des villas de milieu de gamme achevées ?

Oui, 57 villas de cette tranche sont achevées.

Un étranger peut-il acheter une villa à Bali ?

Oui, en leasehold ou via une société PT PMA titulaire d'un titre HGB.

D'où viennent nos informations

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 16 novembre 2026. Échantillon principal : type = Villa, prix demandé de Rp 5,31 Md à moins de Rp 17,70 Md ; 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. Cette tranche prolonge notre guide des villas abordables et s'arrête là où commence le guide des villas de luxe. Les noms des 142 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-mid-range-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 16 novembre 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-milieu-de-gamme-bali/