

ÉTUDE RISE REAL BALI · 395 PROJETS

Combien coûte un bien à Bali ? Les prix de 395 projets neufs par quartier

9 octobre 2026 · 8 min de lecture · **Études de marché**

Le prix médian du mètre carré dans le neuf à Bali est de Rp 53,3 M. Nous l'avons calculé sur 1 048 typologies de 364 projets de la base Rise Real Bali. D'un quartier à l'autre, l'écart atteint 1,6 fois. À l'intérieur d'un même quartier, il est encore plus grand.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/prix-immobilier-neuf-bali-2026/

EN BREF

Le prix médian affiché du mètre carré dans le neuf à Bali est de Rp 53,3 M. Ce chiffre repose sur 1 048 typologies de 364 projets de la base Rise Real Bali au 9 octobre 2026. Nuanu est le quartier le plus cher, à Rp 70,7 M le m². Umalas, Cemagi et Ubud sont les plus abordables. Un studio démarre à Rp 2,27 Md en médiane, une villa de deux chambres à Rp 5,04 Md.

Rp 53,3 M
prix médian au m², neuf à Bali

1,6×
écart entre les médianes du quartier le plus cher et du moins cher

7 %
des typologies affichées sous Rp 1,77 Md

−30 %
le m² d'une villa face au m² d'un appartement

DANS CE RAPPORT

01 Combien coûte le mètre carré à Bali ?
02 Quels quartiers de Bali sont les plus chers et les moins chers ?
03 Plus près de la plage, est-ce forcément plus cher ?
04 Pourquoi un appartement coûte-t-il plus cher au m² qu'une villa ?

05 Le neuf est-il plus cher au m² qu'un bien déjà livré ?
06 Combien coûte l'achat d'une villa ou d'un appartement à Bali ?
07 Ce qui joue aussi sur le prix : durée du bail, zonage, rendement
08 Ce que cela signifie pour les acheteurs
09 Questions fréquentes
10 D'où viennent nos informations

01 / 07

Combien coûte le mètre carré à Bali ?

Sur l'ensemble du neuf de l'île, la médiane est de Rp 53,3 M le mètre carré. La moitié des typologies se situe entre Rp 41,0 M et Rp 65,4 M.

Pour fixer les idées : cela donne Rp 5,31 Md pour une villa de 100 m². Ou environ Rp 2,23 Md pour un appartement de 42 m², la surface médiane d'un une-chambre. Il s'agit des prix catalogue minimum par typologie.

Rp 53,3 M	1 048	364
médiane au m²	typologies avec prix et surface	projets dans l'échantillon

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

02 / 07

Quels quartiers de Bali sont les plus chers et les moins chers ?

La médiane la plus haute se trouve à Nuanu : Rp 70,7 M le m². C'est un nouveau quartier de la côte ouest, conçu comme un lieu de vie complet. L'acheteur paie aussi pour tout ce qui entoure la maison.

Canggu n'est plus le plus cher : sa médiane de Rp 53,1 M correspond pile à la moyenne de l'île. Ses voisins Pererenan et Seseh coûtent désormais plus cher. Tout comme Uluwatu et Nusa Dua au sud. Ubud est 13 à 35 % moins cher que la côte.

Prix au m² du neuf par quartier à Bali : médiane et moitié centrale du marché

QUARTIER	MÉDIANE AU M²	MOITIÉ CENTRALE DU MARCHÉ	PROJETS
Nuanu	Rp 70,7 M	Rp 52,7 M – Rp 77,3 M	13
Pererenan	Rp 59,0 M	Rp 45,0 M – Rp 63,5 M	15
Uluwatu	Rp 59,0 M	Rp 42,1 M – Rp 70,4 M	74
Nusa Dua	Rp 57,4 M	Rp 48,1 M – Rp 67,6 M	19
Seseh	Rp 57,1 M	Rp 46,9 M – Rp 62,0 M	11
Sanur	Rp 55,8 M	Rp 40,9 M – Rp 57,3 M	12
Pandawa	Rp 53,2 M	Rp 47,3 M – Rp 66,9 M	10
Canggu	Rp 53,1 M	Rp 39,5 M – Rp 65,0 M	65
Kerobokan	Rp 47,5 M	Rp 36,5 M – Rp 53,1 M	7
Ungasan	Rp 47,3 M	Rp 40,8 M – Rp 63,2 M	28
Ubud	Rp 46,0 M	Rp 36,8 M – Rp 57,1 M	53
Cemagi	Rp 44,6 M	Rp 32,6 M – Rp 54,4 M	10
Umalas	Rp 44,2 M	Rp 34,7 M – Rp 50,6 M	12

> L'écart à l'intérieur d'un quartier dépasse l'écart entre quartiers. À Uluwatu, la moitié centrale du marché va de Rp 42,1 M à Rp 70,4 M le m². La vue, la plage et les finitions comptent plus que le nom du quartier.

Source : Base Rise Real Bali ; quartiers avec 15 typologies ou plus ; Bukit, Pecatu et Bingin comptés dans Uluwatu

03 / 07

Plus près de la plage, est-ce forcément plus cher ?

Pas toujours. Le mètre carré le plus cher se situe entre 300 m et 1 km de la plage, à Rp 62,0 M. En bord de mer, les promoteurs construisent plutôt de grandes villas sur de grands terrains. Chaque mètre carré y coûte donc moins. À distance de marche de la plage, on trouve surtout des appartements compacts, au mètre carré plus cher.

Au-delà de 3 km de la mer, le mètre carré coûte environ un quart de moins que dans la zone accessible à pied.

Prix médian au m² selon la distance à la plage



La distance est connue pour 746 typologies : 70, 344, 193 et 139 par tranche.

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

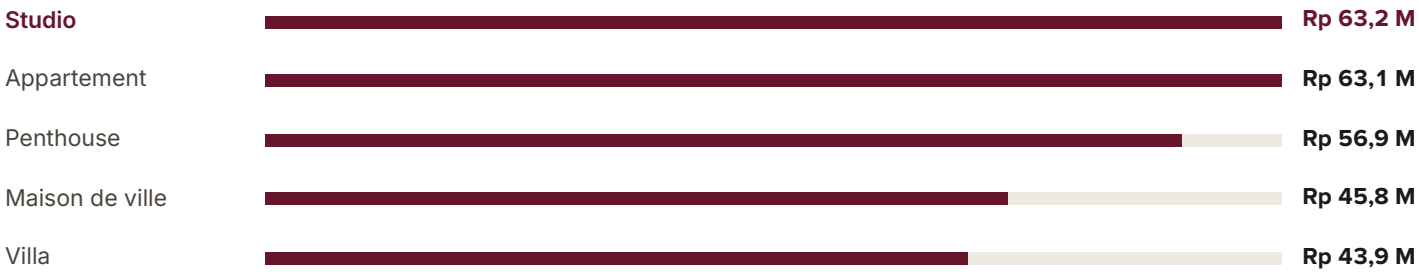
04 / 07

Pourquoi un appartement coûte-t-il plus cher au m² qu'une villa ?

Le mètre carré d'une villa est en moyenne 30 % moins cher : Rp 43,9 M contre Rp 63,1 M pour un appartement. La première raison est la surface. Un appartement une chambre fait 42 m² en médiane. Une villa une chambre fait 65 m², deux chambres 120 m², trois chambres 192 m². Dans un petit lot, cuisine, salle de bain et réseaux se répartissent sur moins de mètres.

La seconde raison, ce sont les espaces communs : piscines, réception et salle de sport sont payés par les acheteurs d'appartements. Comparez un appartement et une villa par les revenus et les charges, comme dans notre rendement locatif par quartier. Pas par le prix au m².

Prix médian au m² par type de bien



Source : Base Rise Real Bali : 97 typologies de studios, 310 d'appartements, 524 de villas, 44 de maisons de ville, 34 de penthouses

05 / 07

Le neuf est-il plus cher au m² qu'un bien déjà livré ?

Dans les projets en construction, le mètre carré coûte Rp 55,9 M en médiane. Dans les projets livrés, Rp 48,0 M. L'écart est d'environ 16 %.

Notre lecture : les projets livrés ont démarré plus tôt, quand le terrain et la construction coûtaient moins. Les nouveaux lancements intègrent le prix du foncier d'aujourd'hui. Une remise de lancement au sein d'un même projet est bien réelle. Mais on ne compare pas au m² un nouveau lancement et un voisin livré depuis longtemps. Voir acheter sur plan à Bali.

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

06 / 07

Combien coûte l'achat d'une villa ou d'un appartement à Bali ?

Seules 7 % des typologies de la base sont affichées sous Rp 1,77 Md, et 20 % sous Rp 2,30 Md. Au prix s'ajoutent le notaire, l'avocat, le mobilier s'il n'est pas inclus et le lancement locatif. Pour une villa à Rp 4,42 Md, cela représente environ Rp 460 M de plus.

Prix affichés minimum du neuf à Bali par type

TYPE	MÉDIANE	MOITIÉ CENTRALE DU MARCHÉ
Studio	Rp 2,27 Md	Rp 1,94 Md – Rp 2,83 Md
Appartement 1 chambre	Rp 2,57 Md	Rp 2,12 Md – Rp 3,43 Md
Appartement 2 chambres	Rp 5,28 Md	Rp 4,34 Md – Rp 6,99 Md
Villa 1 chambre	Rp 3,00 Md	Rp 2,39 Md – Rp 3,89 Md
Villa 2 chambres	Rp 5,04 Md	Rp 4,07 Md – Rp 6,16 Md
Villa 3 chambres	Rp 7,30 Md	Rp 5,84 Md – Rp 11,13 Md
Villa 4 chambres	Rp 12,86 Md	Rp 9,35 Md – Rp 15,48 Md

Source : Base Rise Real Bali, 1 110 typologies de 395 projets, prix catalogue minimum

07 / 07

Ce qui joue aussi sur le prix : durée du bail, zonage, rendement

Le prix affiché ne dit pas tout. La plupart des acheteurs étrangers obtiennent un leasehold. Dans 82 % des projets qui indiquent une durée, elle est de 30 ans ou moins. Comparez donc le prix par année de bail.

Un tiers des projets se trouve sur un terrain en zone résidentielle, ce qui compte pour la location courte durée. Voir zonage et permis du neuf à Bali. Les rendements annoncés ont une médiane de 14 %, mais rares sont ceux donnés en net. Voir rendements annoncés.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 Comparez le prix au m² avec la médiane du quartier : bien en dessous, demandez pourquoi ; bien au-dessus, sachez ce que vous payez.

02 L'écart à l'intérieur d'un quartier dépasse l'écart entre quartiers.

03 Comparez appartements et villas par les revenus et les charges, pas par le prix au m².

04 Un nouveau lancement et un bien livré depuis longtemps reflètent un foncier d'années différentes.

05 Prévoyez environ 10 % en plus du prix pour finaliser l'achat.

Questions fréquentes

Combien coûte le mètre carré à Bali en 2026 ?

La médiane du neuf à Bali est de Rp 53,3 M le m². Elle porte sur 1 048 typologies de 364 projets de la base Rise Real Bali au 9 octobre 2026. La moitié des typologies se situe entre Rp 41,0 M et Rp 65,4 M.

Quel quartier de Bali a l'immobilier le plus cher ?

En prix médian au m², Nuanu à Rp 70,7 M, puis Pererenan et Uluwatu à environ Rp 59,0 M. Canggu est à Rp 53,1 M, la moyenne de l'île.

Où l'immobilier est-il le moins cher à Bali ?

Parmi les quartiers à échantillon suffisant : Umalas (Rp 44,2 M le m²), Cemagi (Rp 44,6 M) et Ubud (Rp 46,0 M).

Combien coûte une villa à Bali ?

Prix minimum médians : villa une chambre Rp 3,00 Md, deux chambres Rp 5,04 Md, trois chambres Rp 7,30 Md. Ajoutez environ 10 % pour le notaire, l'avocat, le mobilier et le lancement.

Peut-on acheter un bien à Bali pour moins de Rp 1,77 Md ?

Oui, mais c'est rare : 7 % des typologies de notre base sont sous Rp 1,77 Md. Ce sont surtout des studios et de petits appartements.

D'où viennent ces chiffres ?

De la base de projets Rise Real Bali : grilles de prix, plans de disponibilité et présentations des promoteurs réunis dans une table. État au 9 octobre 2026. Les médianes sont disponibles en fichier CSV.

D'où viennent nos informations

Source : base de projets Rise Real Bali (Airtable), construite à partir des grilles de prix, plans de disponibilité et présentations des promoteurs ; état au 9 octobre 2026. 395 projets avec prix des lots, 1 110 typologies. Les prix sont les prix catalogue minimum par typologie, en roupies au taux de référence du site. Le prix au m² porte sur 1 048 typologies avec prix et surface ; les valeurs aberrantes sous Rp 8,9 M et au-dessus de Rp 266 M le m² sont exclues. Quartiers avec 15 typologies ou plus ; Bukit, Pecatu et Bingin sont comptés dans Uluwatu ; Lombok et Sumba sont exclus. Moitié centrale = du premier au troisième quartile. Statistiques de marché, pas une évaluation d'un bien.

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

— Conversion en roupies au taux de référence du site

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/prix-immobilier-neuf-bali-2026/