

ÉTUDE RISE REAL BALI · CONDITIONS D'ACHAT

Acheter du neuf à Bali en chiffres : apport, dates de livraison et frais de gestion

9 octobre 2026 · 5 min de lecture · **Études de marché**

L'apport habituel pour un bien neuf à Bali est de 30 % du prix. La plupart des projets promettent une livraison en 2027. Les gestionnaires prennent en général 20 % du chiffre d'affaires. Dans un tiers des projets, on ne peut pas en changer. Voici les conditions d'achat tirées de la base Rise Real Bali.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/achat-sur-plan-bali-apport-livraison/

EN BREF

Dans la base Rise Real Bali au 9 octobre 2026, l'apport médian pour un bien neuf à Bali est de 30 % du prix (136 projets). Un quart demande 50 % ou plus. Parmi les projets non livrés avec une date, 59 promettent 2026, 74 promettent 2027 et 27 promettent 2028. Les frais de gestion médians sont de 20 % du chiffre d'affaires (68 projets). Dans 22 projets sur 63, on ne peut pas changer de gestionnaire.

30 %
apport médian

74
projets qui promettent une livraison en 2027

20 %
frais de gestion médians

22 sur 63
projets où l'on ne peut pas changer de gestionnaire

DANS CE RAPPORT

01 Quel apport faut-il pour un bien neuf à Bali ?

02 L'apport varie-t-il selon le quartier ?

03 Quand le neuf est-il livré à Bali ?
04 Combien coûte la finalisation d'un achat ?
05 Combien prennent les gestionnaires de villas à Bali ?
06 Ce que cela signifie pour les acheteurs
07 Questions fréquentes
08 D'où viennent nos informations

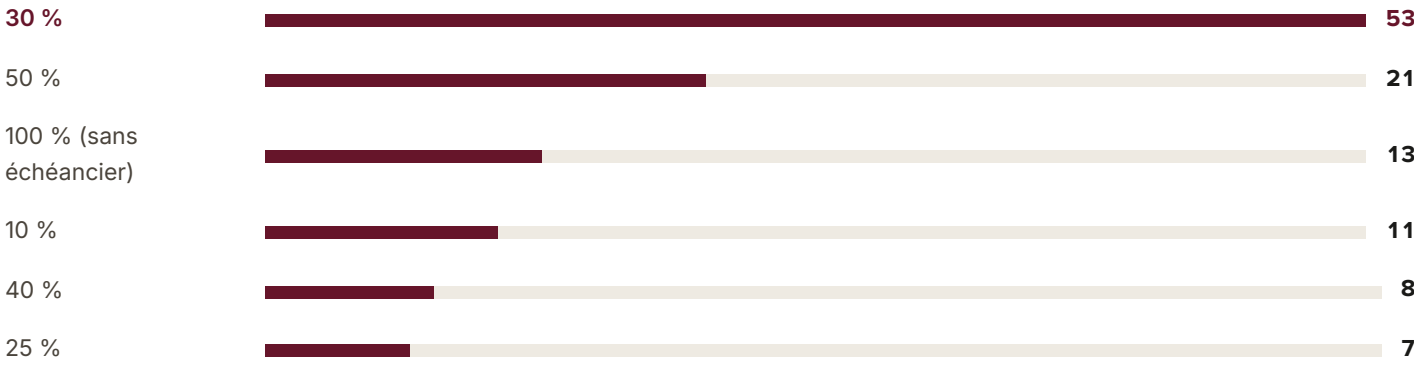
01 / 05

Quel apport faut-il pour un bien neuf à Bali ?

Les échéanciers du promoteur sont la norme. Un étranger obtient rarement un crédit immobilier indonésien, les projets se vendent donc par étapes. L'apport est indiqué pour 136 projets. La médiane comme la valeur la plus fréquente est de 30 % du prix (53 projets).

Un quart demande 50 % ou plus, et 13 vendent sans échéancier, à 100 % d'emblée. Le reste se paie en général par étapes jusqu'à la livraison. Voir acheter sur plan à Bali.

Apport, nombre de projets



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

02 / 05

L'apport varie-t-il selon le quartier ?

À peine. Uluwatu, Ubud, Nusa Dua et Ungasan sont à 30 % en médiane, Canggu à 35 %. Le stade du projet et le promoteur comptent plus que le quartier.

Apport médian par quartier à Bali

QUARTIER	PROJETS	APPORT MÉDIAN
Uluwatu	25	30 %
Canggu	21	35 %
Ubud	16	30 %
Nusa Dua	12	30 %
Ungasan	11	30 %

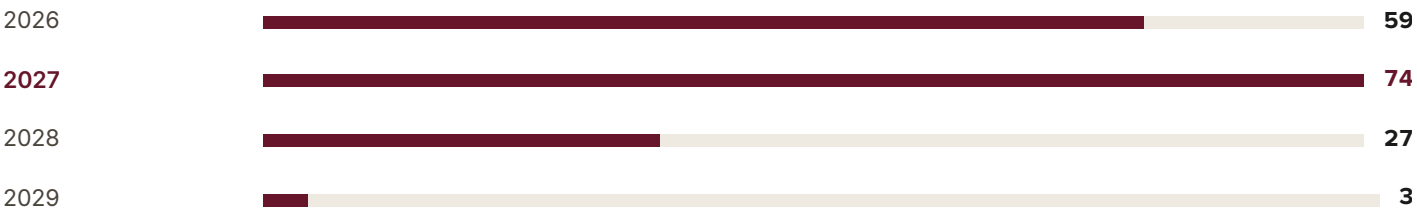
Source : Base Rise Real Bali, quartiers avec 11 projets ou plus

03 / 05

Quand le neuf est-il livré à Bali ?

La plupart des projets non livrés, 74, promettent une livraison en 2027 ; 59 promettent 2026 et 27 promettent 2028. Les projets sur plan citent le plus souvent 2027 : 40 sur 79. Une date de livraison est une promesse. Le contrat doit donc dire ce qui se passe en cas de retard. Voir check-list de réception d'une villa.

Année de livraison promise, projets non livrés



Source : Base Rise Real Bali, projets non livrés avec une date de livraison

04 / 05

Combien coûte la finalisation d'un achat ?

En plus du prix, notre modèle ajoute quatre postes. Le notaire, environ 1,5 %. L'avocat, Rp 35,4 M. Le mobilier s'il n'est pas inclus, environ 6 % du prix, jusqu'à Rp 442 M. Et le lancement locatif, Rp 88,5 M.

Pour une villa à Rp 4,42 Md, le coût d'entrée total est d'environ Rp 4,88 Md. Le rendement est plus honnête s'il est calculé sur ce montant. Voir combien coûte une villa à Bali.

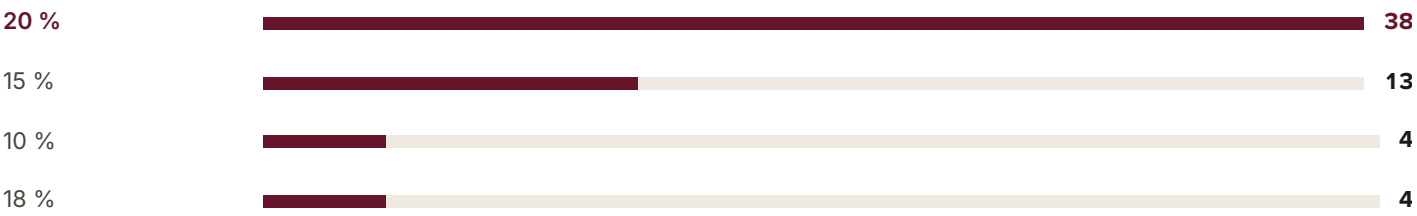
Source : Méthodologie de rendement Rise Real Bali v1.1

Combien prennent les gestionnaires de villas à Bali ?

Les frais de gestion sont indiqués pour 68 projets. La médiane est de 20 % du chiffre d'affaires (38 projets) ; vient ensuite 15 % (13 projets). Notre modèle retient 18 %, et 23 % pour les opérateurs de resort.

Plus important que le taux : pouvez-vous changer de gestionnaire ? C'est indiqué pour 63 projets, et dans 22 la réponse est non. Voir choisir une société de gestion de villa.

Frais de gestion, nombre de projets



> Trois clauses à lire dans un contrat de gestion : sur quoi le pourcentage est calculé, si les commissions des plateformes sont incluses, et si vous pouvez changer de gestionnaire.

Source : Base Rise Real Bali : frais pour 68 projets, droit de changer de gestionnaire pour 63 projets

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 Prévoyez 30 % du prix pour l'apport ; un quart des projets demande 50 % ou plus.

02 Les livraisons culminent en 2027 ; lisez la clause de retard.

03 Ajoutez environ 10 % au prix pour le notaire, l'avocat, le mobilier et le lancement.

04 Les gestionnaires prennent en général 20 % du chiffre d'affaires, parfois 15 %.

05 Vérifiez le droit de changer de gestionnaire : un tiers des projets ne l'accorde pas.

Questions fréquentes

Quel apport faut-il pour un bien neuf à Bali ?

En médiane, 30 % du prix sur 136 projets de la base Rise Real Bali (9 octobre 2026). Un quart demande 50 % ou plus, 13 vendent sans échéancier.

Peut-on acheter un bien à Bali avec un échéancier ?

Oui, les échéanciers du promoteur sont la règle dans le neuf : un apport, puis des étapes jusqu'à la livraison.

Quand le neuf est-il achevé à Bali ?

Parmi les projets non livrés de notre base, 59 promettent 2026, 74 promettent 2027 et 27 promettent 2028.

Combien prend une société de gestion de villa à Bali ?

En médiane, 20 % du chiffre d'affaires sur 68 projets ; 15 % vient ensuite. Les opérateurs de resort prennent davantage.

Peut-on changer de société de gestion ?

Cela dépend du contrat : dans 22 des 63 projets où c'est précisé, ce n'est pas possible.

Combien coûte l'achat d'une villa à Bali en plus du prix ?

Environ 10 % dans notre modèle : notaire environ 1,5 %, avocat environ Rp 35,4 M, mobilier environ 6 % du prix, lancement environ Rp 88,5 M.

D'où viennent nos informations

Source : base de projets Rise Real Bali (Airtable), données de paiement, de livraison et de gestion tirées des documents des promoteurs ; état au 9 octobre 2026. Apport : 136 projets ; livraison : projets non livrés avec une date ; frais de gestion : 68 projets, droit de changer de gestionnaire : 63. Coûts d'entrée : méthodologie de rendement Rise Real Bali v1.1. Aucune donnée par projet.

— 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

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/achat-sur-plan-bali-apport-livraison/