



RAPPORT · MARCHÉ 2026

Marché immobilier à Bali en 2026 : demande, revenus locatifs et zonage

25 septembre 2026 · 12 min de lecture · Études de marché

· Étape 1 sur 4

La fréquentation de Bali a cessé de croître, et le revenu par annonce de location a reculé de 18 à 28 % dans les principaux quartiers de villas en un an. Les prix ont tenu. Ce qui a changé, c'est le nombre de biens qui se disputent chaque voyageur, et lesquels ont légalement le droit d'accepter des réservations.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/marche-immobilier-bali-2026/>

EN BREF

Le marché immobilier de Bali en 2026 stagne côté demande et déborde côté offre. Les arrivées étrangères de janvier à juillet sont inférieures de 1,98 % à celles de 2025 (BPS Bali), tandis que le nombre d'annonces à Pererenan a progressé de 45,6 % et que chaque annonce a rapporté 27,9 % de moins (AirROI). Les prix des logements à Bali ont augmenté de 1,02 % sur un an (Bank Indonesia, T2 2026).

-1,98 %

arrivées d'étrangers, janvier à juillet 2026, sur un an

-23,1 %

revenu par annonce de location à Canggu sur un an

31,49 %

du territoire de Bali couvert par des plans de zonage détaillés approuvés

+1,02 %

indice des prix des logements à Bali, T2 2026, sur un an

DANS CE RAPPORT

- 01 Demande : un plateau à un niveau record
- 02 Locations : les tarifs tiennent, le revenu par annonce recule
- 03 Les hôtels gagnent la bataille du court séjour
- 04 Offre : ce qui arrive encore
- 05 Les règles qui ont remodelé 2026
- 06 Le zonage écarte des biens avant même le prix

- 07 Propriété et prix
- 08 Infrastructures : ne comptez que ce qui est sous contrat
- 09 Comment nous achèterions sur ce marché
- 10 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 11 Questions fréquentes
- 12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Demande : un plateau à un niveau record

Avec 6 948 754 visiteurs étrangers, 2025 a établi un record pour Bali. Les sept premiers mois de 2026 en ont apporté 3 900 965, soit 1,98 % de moins qu'un an plus tôt. Juillet a dépassé de justesse juillet 2025, de 0,10 %, première hausse mensuelle de l'année.

C'est une pause au sommet, pas un effondrement. Hotel Investment Advisory prévoit un total annuel de 6,93 millions, à peu près le niveau de fin 2025. Pour l'investisseur, la conséquence est simple : la hausse de fréquentation ne sauvera plus un bien médiocre. Notre rapport sur les statistiques du tourisme donne le détail mois par mois et par pays.

6 948 754

arrivées d'étrangers en 2025

3 900 965

janvier à juillet 2026

6,93 millions

prévision 2026 sur l'année,
Hotel Investment Advisory

Source : BPS Bali, February 2 and September 1, 2026, via Antara; Hotel Investment Advisory via Bali Discovery, September 20, 2026

02 / 09

Locations : les tarifs tiennent, le revenu par annonce recule

Les tarifs à la nuit ont à peine bougé sur l'année. Les revenus, eux, ont bougé, parce que les nouvelles annonces sont arrivées plus vite que les nouveaux voyageurs. À Pererenan, le nombre d'annonces a bondi de 45,6 % en un an, et l'annonce moyenne a rapporté 27,9 % de moins. À Ubud : offre en hausse de 43,2 %, revenu par annonce en baisse de 19,3 %.

Canggu est le cas le plus intéressant. Son nombre d'annonces a reculé de 8,0 % à mesure que les biens les plus faibles quittaient les plateformes, et le revenu par annonce a tout de même baissé de 23,1 %. Les voyageurs avaient plus de choix à côté, à Pererenan, à des tarifs un peu plus bas.

Dans chaque quartier, l'écart entre bonnes et mauvaises villas dépasse l'écart entre quartiers. Une villa avec 200 bons avis et un exploitant professionnel peut tourner entre 60 et 75 % d'occupation

dans un secteur qui affiche 36 à 46 % en moyenne.

Locations courte durée par quartier, août 2025 à juillet 2026

QUARTIER	TARIF PAR NUIT	TAUX D'OCCUPATION	REVENU PAR ANNONCE	REVENU, SUR UN AN	ANNONCES, SUR UN AN
Seminyak	Rp 4,92 M	38,0 %	Rp 514 M	-18,1 %	—
Uluwatu	Rp 4,32 M	46,2 %	Rp 491 M	—	—
Pererenan	Rp 3,68 M	40,2 %	Rp 386 M	-27,9 %	+45,6 %
Canggu	Rp 3,79 M	36,2 %	Rp 376 M	-23,1 %	-8,0 %
Ubud	Rp 2,00 M	36,6 %	Rp 206 M	-19,3 %	+43,2 %

Les 15 à 20 % d'une brochure sont presque toujours des chiffres bruts. Après gestion, entretien, nuits vides et impôt, une villa bien gérée rapporte 6 à 10 % net. Les meilleurs emplacements atteignent 8 à 12 %.

Source : AirROI, 12 months to July 2026, in rupiah at our site's exchange rate; Rise Real Bali yield model

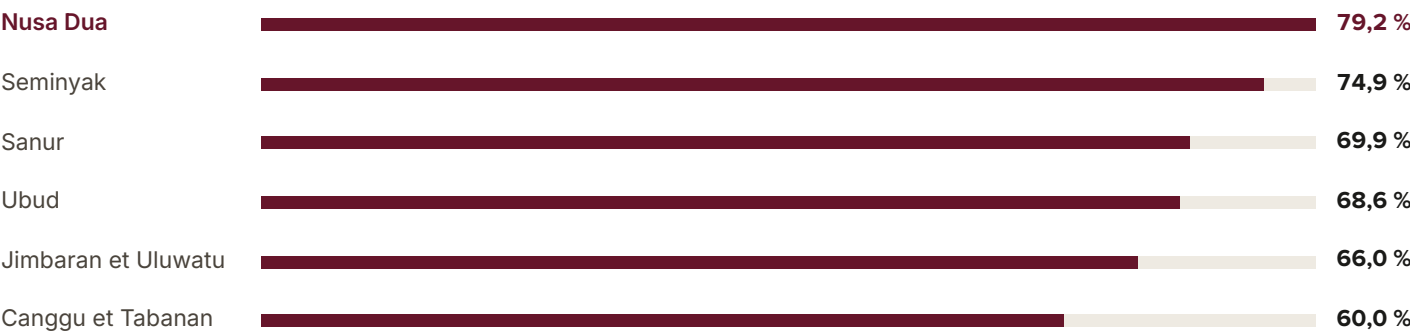
03 / 09

Les hôtels gagnent la bataille du court séjour

Pendant que les revenus des villas glissaient, les hôtels se remplissaient. Les hôtels classés affichaient 67,29 % d'occupation en juillet 2026 et les cinq étoiles 74,45 % (BPS Bali). Horwath HTL situe son échantillon d'hôtels de marque à 74 % pour 2025, avec un prix moyen d'environ Rp 2,35 M la nuit.

Les clients restent désormais environ trois nuits à l'hôtel. Pour un court séjour, on choisit la formule avec réception et ménage prévisible. Une villa privée gagne cette réservation par le service et les avis, rarement par le prix.

Taux d'occupation des hôtels de marque par quartier, 2025



Échantillon d'hôtels de marque de Horwath HTL. Le BPS compte tous les hôtels classés et publie des chiffres plus bas. Les deux séries ne se comparent pas.

04 / 09

Offre : ce qui arrive encore

Colliers compte environ 62 000 chambres d'hôtel sur l'île, plus quelque 1 700 nouvelles chambres cinq étoiles prévues d'ici 2029, surtout à Ubud et à Canggu. Hotel Investment Advisory a recensé environ 2 460 chambres en construction en août 2026, la plus grande part autour de Jimbaran et d'Uluwatu.

Les résidences de marque progressent aussi. Les villas représentaient 18 % des projets résidentiels sous gestion hôtelière en vente dans le recensement 2026 de Horwath, contre 13 % un an plus tôt, et 84 % des projets comptent moins de 30 villas. Petits projets, cela veut dire beaucoup d'exploitants, et la qualité varie d'un projet à l'autre.

Source : Colliers, Bali hotel market Q2 2026; PT Hotel Investment Advisory, data as of August 22, 2026; Horwath HTL and C9 Hotelworks, March 31, 2026

05 / 09

Les règles qui ont remodelé 2026

La réglementation a plus bougé ces 12 derniers mois que pendant les cinq années précédentes. Le sens est constant : moins de locations dans la zone grise, plus de biens aux papiers complets. Pour un acheteur, c'est un marché plus propre, avec une liste plus courte de villas qui méritent d'être considérées.

SEPTEMBRE 2025

Moratoire sur les terres agricoles

Après les inondations de septembre, la province a demandé aux régences de cesser de convertir des terres agricoles productives à un usage commercial.

24 FÉVRIER 2026

Entrée en vigueur de la Perda 4/2026

Un règlement provincial limite la construction sur les terres agricoles productives et interdit purement et simplement la propriété par prête-nom.

À PARTIR DE 2026

Six régences renoncent aux nouveaux hôtels

Tabanan, Jembrana, Buleleng, Bangli, Karangasem et Klungkung ont convenu de ne pas encourager les nouveaux hôtels et restaurants, en échange d'une part de la taxe sur les hôtels et restaurants. C'est un accord, pas un règlement.

Les annonces sans licence quittent les sites de réservation

Le ministère du Tourisme a commencé à retirer des plateformes environ 1 600 biens sans licence dans tout le pays. À partir de juin 2027, les plateformes prévoient de vérifier automatiquement la licence de chaque annonce auprès de l'OSS.

Vérifiez la licence de location et le zonage avant l'acompte. Une villa sans licence valide ne peut pas recevoir de réservations via les plateformes, et chaque mois passé à régulariser la situation est un mois sans aucun revenu.

Source : Mongabay, September 26, 2025; Perda Bali No. 4 of 2026; Antara Bali, July 28, 2025; Antara, May 27, 2026; CNN Indonesia, May 29, 2026

06 / 09

Le zonage écarte des biens avant même le prix

Les plans détaillés approuvés (RDTR) couvrent 31,49 % de Bali, selon le portail d'urbanisme de la province en février 2026. Badung, Denpasar et Gianyar sont couvertes en totalité et reliées à l'OSS, le système de licences. Une villa bâtie sur une terre agricole ou protégée n'obtiendra ni permis de construire ni licence de location, même avec les plus belles photos.

En mars 2026, Propertia a passé en revue 16 316 annonces de vente. À Badung, 9,3 % d'entre elles se trouvaient sur des terres agricoles ou protégées. La part monte à 17,3 % à Pererenan et à 26,1 % autour d'Uluwatu, et tombe à 3,6 % à Berawa et à 0,6 % à Seminyak.

Annonces de vente sur terres agricoles ou protégées, mars 2026

QUARTIER	PART DES ANNONCES
Ensemble de Badung	9,3 %
Seminyak	0,6 %
Berawa	3,6 %
Pererenan	17,3 %
Uluwatu	26,1 %

- ✓ Obtenez du vendeur le numéro du certificat foncier et une copie du certificat
- ✓ Consultez la zone de la parcelle dans l'OSS et dans le RDTR de la régence
- ✓ Vérifiez que l'usage autorisé permet l'hébergement touristique
- ✓ Parcourez les limites de la parcelle sur place plutôt que de vous fier au rendu 3D
- ✓ Demandez le permis de construire (PBG) du projet

Source : Bali provincial planning portal (Tarubali), February 2, 2026; Antara and Kompas, July 2026; Propertia, Bali villa market data, March 2026

07 / 09

Propriété et prix

Un étranger ne peut pas détenir de pleine propriété (freehold) en son nom propre : la majeure partie du marché se négocie donc en leasehold (bail de longue durée). La pleine propriété détenue par une société à capitaux étrangers progresse : elle représente environ 23 % de l'offre sous gestion hôtelière dans le recensement 2026 de Horwath, contre 12 % auparavant.

La prime de la pleine propriété est élevée. À Seminyak, les médianes de Propertia de mars 2026 s'établissaient à environ Rp 6,60 Md pour une villa en leasehold et Rp 10,92 Md en pleine propriété, converties au taux de notre site. Un leasehold assorti d'une clause de prolongation claire rapporte souvent davantage par roupie investie, à condition de tenir compte de l'érosion de la durée du bail.

Les prix officiels bougent lentement. L'enquête de Bank Indonesia donne pour Bali une hausse des prix des logements de 1,02 % sur un an au T2 2026, contre 0,69 % au niveau national. Cet indice suit le logement neuf grand public, pas les villas touristiques : voyez-y un plancher pour l'ensemble du marché.

Source : Horwath HTL and C9 Hotelworks, March 31, 2026; Propertia, March 2026; Bank Indonesia residential property price survey, Q2 2026, and its Bali office, August 2026

08 / 09

Infrastructures : ne comptez que ce qui est sous contrat

Un seul projet routier a des équipes sur le terrain dans la ceinture des villas : une nouvelle liaison entre Subak Sari et Umalas, à Canggu, lancée le 12 mai 2026 pour Rp 74 Md. Le tramway aéroport–Canggu a fait l'objet d'un accord signé le 1er septembre 2026 : environ 13 km en deux phases, avec un début des travaux visé pour mars 2027.

L'autoroute à péage Gilimanuk–Mengwi s'est réduite à environ 42 km et n'a toujours pas d'investisseur. Son ouverture est visée pour 2031. Nous ne paierions aujourd'hui aucune prime pour une villa proche de l'un ou l'autre tracé. Notre guide des infrastructures suit l'état d'avancement de chaque projet.

Source : Detik, June 29, 2026; Antara and Bali Post, September 1, 2026; Kompas, July 20, 2026; Detik, August 20, 2026

Comment nous achèterions sur ce marché

Évaluez la villa sur le revenu par annonce d'aujourd'hui, pas celui de l'an dernier, et supposez des arrivées stables. À Pererenan et à Ubud, où l'offre a le plus augmenté, laissez au modèle six à neuf mois pour atteindre l'occupation prévue.

Comparez ensuite la villa avec celles de nos pages de quartiers et du catalogue, où chaque annonce porte notre estimation de rendement net. Nous contrôlons le zonage et les permis avant tout acompte, gratuitement.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Les arrivées plafonnent à un niveau record : janvier à juillet 2026 a fini 1,98 % sous 2025, avec 3 900 965 visiteurs.
- 02 Le revenu par annonce de location a reculé de 18 à 28 % dans les principaux quartiers.
- 03 Le zonage écarte désormais une grande part des annonces : 17,3 % à Pererenan et 26,1 % autour d'Uluwatu.
- 04 Les locations sans licence ont quitté les plateformes de réservation à partir du 1er août 2026.
- 05 Un objectif réaliste pour une villa bien gérée est de 6 à 10 % net, et non les 15 à 20 % bruts des brochures.

Questions fréquentes

Le marché immobilier de Bali monte-t-il ou baisse-t-il en 2026 ?

Les prix sont stables, mais le revenu locatif par bien baisse dans tous les principaux quartiers de villas. Les prix des logements à Bali ont progressé de 1,02 % sur un an au T2 2026 (Bank Indonesia). Le revenu par annonce de courte durée a reculé de 18 à 28 % à Canggu, Pererenan, Seminyak et Ubud, l'offre ayant devancé une fréquentation stable.

L'immobilier de Bali souffre-t-il d'un excès d'offre ?

Dans certains quartiers, oui. Pererenan a vu ses annonces de location augmenter de 45,6 % en 12 mois et Ubud de 43,2 %, et le revenu par annonce a baissé dans les deux. L'offre de Canggu a reculé de 8 %. Environ 2 460 chambres d'hôtel sont aussi en construction, surtout autour de Jimbaran, d'Uluwatu, de Canggu et d'Ubud.

Quel rendement locatif attendre à Bali en 2026 ?

Comptez 6 à 10 % net par an pour une villa bien gérée. Les mieux situées atteignent 8 à 12 %. Les 15 à 20 % des documents commerciaux sont en général des chiffres bruts, avant gestion, entretien, nuits vides et impôt.

Qu'est-ce qui a changé dans les règles immobilières de Bali en 2026 ?

La Perda 4/2026 est entrée en vigueur le 24 février : elle limite la construction sur les terres agricoles productives et interdit la propriété par prête-nom. Depuis le 1er août, les sites de réservation retirent les locations sans licence à la demande du ministère du Tourisme. Six régences ont en outre convenu de ne pas encourager de nouveaux hôtels.

Comment vérifier qu'une villa de Bali se trouve dans la bonne zone ?

Cherchez la parcelle dans l'OSS et dans le plan de zonage détaillé de la régence (RDTR). Badung, Denpasar et Gianyar sont entièrement cartographiées. Nous faisons ce contrôle gratuitement avant que vous versiez un acompte.

D'où viennent nos informations

Les arrivées sont les comptages directs d'arrivées d'étrangers du BPS Bali pour 2025 et janvier à juillet 2026. Les chiffres de location courte durée viennent d'AirROI pour les 12 mois à fin juillet 2026, par quartier, présentés en roupies au taux de change de notre site. Les chiffres hôteliers viennent du BPS pour l'ensemble des hôtels classés et de Horwath HTL pour son échantillon d'hôtels de marque, et nous gardons les deux séparés. Les chiffres d'offre sont le recensement de Colliers au T2 2026 et les données de construction de PT Hotel Investment Advisory au 22 août 2026. Les parts de zonage proviennent de l'analyse de Propertia sur 16 316 annonces de vente en mars 2026. Les règles sont datées d'après le règlement provincial et les annonces des ministères, via les médias cités. L'indice des prix des logements est l'enquête de Bank Indonesia du T2 2026. Les fourchettes de rendement sont notre modèle, pas une prévision pour un bien précis.

— BPS Bali, arrivées d'étrangers 2025 et janvier à juillet 2026

— AirROI, données de location courte durée à Bali par quartier, août 2025 à juillet 2026

— Horwath HTL et C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026, 31 mars 2026

— Colliers, marché hôtelier de Bali, T2 2026

— PT Hotel Investment Advisory, projets en construction, 22 août 2026, via Bali Discovery

— Tarubali, état des plans d'aménagement de la province de Bali, 2 février 2026

— Propertia, données du marché des villas à Bali, mars 2026

— Perda de Bali n° 4 de 2026 ; annonce du ministère du Tourisme sur le retrait des annonces, 26 mai 2026

— Bank Indonesia, enquête sur les prix de l'immobilier résidentiel, T2 2026

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 indonésien. 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/marche-immobilier-bali-2026/