



RENDEMENT · MÉTHODE D'ÉVALUATION

Évaluation immobilière à Bali : comment tester ce que vaut une villa

5 octobre 2026 · 13 min de lecture · Rendements

Bali ne publie aucun registre des prix de vente : la valeur d'un bien se juge donc sous trois angles et, pour un leasehold, d'après les années restantes. Nous appliquons les trois à une même villa de deux chambres et montrons où chacun aboutit.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/estimation-villa-bali/>

EN BREF

L'évaluation d'une villa à Bali repose sur trois approches : les annonces comparables, le revenu locatif et le coût de remplacement. Notre exemple, une villa de deux chambres en leasehold, est proposé à Rp 5,4 Md. Les comparables indiquent Rp 4,7 Md, la reconstruction Rp 3,75 Md et le loyer seul Rp 3,1 Md. Donnez le plus de poids aux comparables, ajustés des années de bail restantes.

Rp 41 M

prix demandé médian par m² habitable, villas en leasehold de deux chambres

Rp 1,49 M

par m² et par année de bail restante, dans notre exemple chiffré

1,5–2×

de combien les prix du marché dépassent en général la NJOP

10,2 %

rendement net dont un bail de 25 ans a besoin pour rapporter 9 % sans revente

DANS CE RAPPORT

- 01 Comment évaluer une villa à Bali quand personne ne publie les prix de vente ?
- 02 Quel est le juste prix au mètre carré d'une villa à Bali ?

- 03 Que vaut chaque année de leasehold ?
- 04 Que dit le revenu locatif de la valeur d'une villa à Bali ?

05 Combien coûterait la construction de la même villa ?

06 Que disent les trois valeurs, une fois rapprochées ?

07 Qu'est-ce que la NJOP à Bali, et est-ce la valeur de marché ?

08 Quand faut-il un expert évaluateur agréé en Indonésie ?

09 Comment savoir si une villa à Bali est trop chère ?

10 Ce que cela signifie pour les acheteurs

11 Questions fréquentes

12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Comment évaluer une villa à Bali quand personne ne publie les prix de vente ?

Évaluer un bien à Bali, c'est trianguler. Personne ne publie les prix de vente enregistrés : tous les chiffres que vous voyez sont des prix demandés, et l'avis d'un vendeur n'est pas une évaluation. Les experts s'appuient sur trois approches (marché, revenu et coût), et chacune a sa faiblesse à un endroit différent.

Nous appliquons les trois à une même villa : deux chambres et une piscine à Canggu, 140 m² habitables sur une parcelle de 2 ares (un are vaut 100 m²). Elle est meublée, achevée cette année, avec 25 ans de leasehold restants et sans prolongation. Elle est proposée à Rp 5,4 Md. C'est notre illustration, pas une annonce.

Trois approches pour une même villa

APPROCHE	QUESTION	POINT FAIBLE
Comparables	Que demandent les villas similaires ?	Ce sont des prix demandés
Revenu	Que justifient les loyers ?	Repose sur vos hypothèses
Coût	Combien coûterait une reconstruction ?	Personne ne vend au prix de revient

Source : IVSC, International Valuation Standards, effective January 31, 2025; Metro TV, February 6, 2026

02 / 09

Quel est le juste prix au mètre carré d'une villa à Bali ?

Dans notre catalogue, les médianes par quartier des villas en leasehold de deux chambres vont de Rp 36 à 45 M par m² habitable, et la médiane globale est de Rp 41 M. Diviser par la surface habitable neutralise l'effet de la taille : une villa compacte et une grande villa deviennent comparables.

Les prix varient davantage à l'intérieur d'un quartier qu'entre quartiers. La moitié centrale des annonces d'Uluwatu va de Rp 35 à 58 M. Une vue, une parcelle plus grande ou quelques pas

jusqu'à la plage font davantage bouger le chiffre que le nom du quartier : comparez donc des villas situées à quelques centaines de mètres l'une de l'autre. Si c'est la parcelle qui fait le produit, comparez plutôt à l'are. Notre guide des prix des terrains donne les tarifs.

Prix demandé par m² habitable, villas en leasehold de deux chambres

QUARTIER	MÉDIANE	MOITIÉ CENTRALE DES ANNONCES
Ungasan	Rp 36,0 M	Rp 34–42 M
Uluwatu	Rp 39,0 M	Rp 35–58 M
Ubud	Rp 39,1 M	Rp 32–54 M
Canggu	Rp 42,1 M	Rp 39–47 M
Nyanyi	Rp 42,2 M	Rp 37–51 M
Nusa Dua	Rp 42,5 M	Rp 28–47 M
Bingin	Rp 45,1 M	Rp 44–53 M

Source : Rise Real Bali catalog, October 2026: published villas with a stated price and living area. Areas with few listings are left out.

03 / 09

Que vaut chaque année de leasehold ?

Sur notre villa d'exemple, une année de bail vaut environ Rp 208 M. Divisez le prix de chaque comparable par sa surface habitable et par ses années restantes : la médiane est de Rp 1,49 M par m² et par an. Pour 140 m² et 25 ans, cela donne Rp 5,2 Md au niveau des prix demandés.

Ce sont des prix demandés, nous les réduisons donc. Deux études citées dans notre guide du prix d'une villa mesurent l'écart entre prix demandé et prix de vente à 13,2 % et entre 5 et 15 %. Nous retenons 10 %, ce qui donne Rp 4,7 Md.

Une dépréciation linéaire est le meilleur cas pour le vendeur. Avec 20 ans restants, la villa vaut Rp 4,2 Md sur cette droite, et avec 15 ans Rp 3,1 Md. Les acheteurs décotent plus fortement les baux courts, et Propertia a constaté que les prix chutent plus vite sous environ 20 ans (mars 2026). Une prolongation à prix fixe change le calcul : lisez donc cette clause en premier. Notre guide de la prolongation liste les points à vérifier.

Quatre villas en leasehold comparables, prix par année de bail

ANNONCE	SURFACE HABITABLE	BAIL RESTANT	PRIX DEMANDÉ	PAR M ²	PAR M ² ET PAR AN
A	130 m ²	30 ans	Rp 5,7 Md	Rp 43,8 M	Rp 1,46 M
B	150 m ²	24 ans	Rp 5,5 Md	Rp 36,7 M	Rp 1,53 M
C	120 m ²	27 ans	Rp 4,9 Md	Rp 40,8 M	Rp 1,51 M
D	145 m ²	22 ans	Rp 4,6 Md	Rp 31,7 M	Rp 1,44 M
Médiane					Rp 1,49 M

Source : Rise Real Bali illustration: the four listings are invented within the ranges of our catalog. Propertia, March 2026.

04 / 09

Que dit le revenu locatif de la valeur d'une villa à Bali ?

Le loyer seul justifie environ Rp 3,1 Md. Nous supposons Rp 2,4 M la nuit et 60 % d'occupation, notre niveau pour une villa gérée. Cela produit Rp 526 M de revenu brut. Dans notre modèle, la gestion prélève 18 % des revenus, l'entretien et la vacance 12 %, et l'impôt sur le revenu d'un propriétaire résident 10 %. Le propriétaire garde 60 %, soit Rp 315 M, ce qui donne un rendement net de 5,8 % au prix demandé.

Le raccourci des brochures divise le revenu par un rendement cible. À 8 %, il annonce Rp 3,9 Md, et traite la villa comme si elle durait éternellement. Un bail, non. Actualisez 25 ans de revenus à 9 %, notre hypothèse pour un actif difficile à revendre, et la valeur est de Rp 3,1 Md. À 7 %, proche du rendement de 7,29 % des obligations d'État au 30 juillet 2026, on obtient Rp 3,7 Md.

Prenons le problème à l'envers. Sans valeur résiduelle à l'échéance, un bail de 25 ans exige un rendement net de 10,2 % pour rapporter 9 %. Chaque année, Rp 216 M du prix s'éteignent avec le bail (érosion du bail), ce qui laisse Rp 99 M de loyer net, soit 1,8 % du prix. La revente doit fournir le reste, et notre guide du retour sur investissement (ROI) la teste.

Source : Rise Real Bali yield model, 2026; CNBC Indonesia, August 3, 2026

05 / 09

Combien coûterait la construction de la même villa ?

Environ Rp 3,75 Md : Rp 2,0 Md pour la maison et Rp 1,75 Md pour 25 ans de bail du terrain, aux tarifs de notre guide du coût de construction. Personne ne vend au prix de revient : cette approche montre donc quelle part du prix relève de la marge.

Ici, le solde est de Rp 1,65 Md, soit 31 % du prix demandé. Il rémunère la marge du promoteur, les frais de vente et une villa que vous pouvez louer dès maintenant plutôt que dans 12 à 18 mois. Le

terrain plus la marge représentent 63 % du prix, en dessous du seuil des deux tiers à partir duquel nous commençons à poser des questions.

Remplacement de la villa d'exemple, en millions de Rp

LIGNE	BASE	MILLIONS DE RP
Construction	140 m² × Rp 9 M	1 260
Piscine 4 × 8 m, à skimmer	moyenne de devis d'entrepreneurs	180
Architecte	8 % de la construction	101
Permis, démarches	devis de consultants	20
Mobilier, électroménager	25 % de la construction	315
Imprévus	10 % de la construction	126
Sous-total maison		2 002
Bail du terrain, 2 ares, 25 ans	Rp 35 M par are et par an	1 750
Coût de remplacement		3 752

Source : Rise Real Bali illustration. Contractor price lists, 2026; Canggu ground rent of Rp 25–45 million per are a year, Brighton, February 2026.

06 / 09

Que disent les trois valeurs, une fois rapprochées ?

Donnez le plus de poids aux comparables et utilisez le coût et le revenu comme contrôles. Au niveau des prix demandés, les comparables se situent à moins de 4 % de Rp 5,4 Md, et après l'écart de négociation ils indiquent Rp 4,7 Md. Cette villa est affichée au prix de ses voisines, pas au-dessus.

L'écart avec les deux autres approches, c'est le prix d'un terrain en bail près de la plage. Le loyer seul ne le rembourse pas : c'est le mode de vie et la revente qui doivent le faire. Notre lecture : environ Rp 4,7 Md est un prix de transaction correct. Testez votre propre villa dans le calculateur de rendement ou choisissez une annonce dans le catalogue. La page de Canggu donne les loyers locaux.

La villa d'exemple sous trois angles, face à un prix demandé de Rp 5,4 Md

APPROCHE	VALEUR	PRIX DEMANDÉ AU-DESSUS DE LA VALEUR
Comparables, au niveau des prix demandés	Rp 5,20 Md	+4 %
Comparables, après un écart de négociation de 10 %	Rp 4,68 Md	+15 %
Approche par le coût, coût de remplacement	Rp 3,75 Md	+44 %
Approche par le revenu, 9 % sur 25 ans	Rp 3,10 Md	+74 %

Source : Rise Real Bali illustration, October 2026

07 / 09

Qu'est-ce que la NJOP à Bali, et est-ce la valeur de marché ?

La NJOP est la valeur officielle des terrains et bâtiments fixée par la régence, pas un prix de marché. Elle sert de base à la taxe foncière annuelle PBB-P2 (loi 1/2022, article 40), et les régences la révisent environ tous les trois ans (Ortax, mai 2025). Les prix du marché lui sont en général supérieurs de 1,5 à 2 fois (Fortune IDN, janvier 2026), et un service des biens de l'État du ministère des Finances note que la NJOP est souvent très inférieure à la valeur de marché (DJKN, novembre 2024).

Bali rattrape son retard : Badung a relevé la NJOP dans les zones touristiques comme Kuta en 2025 (detik, novembre 2025). Voyez dans la NJOP un plancher de bon sens, pas un prix.

Elle compte aussi à l'achat. Sur un bien avec titre, le droit de mutation (BPHTB) se calcule sur le plus élevé de votre prix et de la NJOP (loi 1/2022, article 46). Un leasehold y échappe. Vous trouverez le chiffre sur le dernier avis de PBB-P2 (ce qu'est la NJOP). La carte BHUMI de l'agence foncière montre des zones de valeur foncière, supérieures à la NJOP (Pajakku, février 2026).

Source : Law 1/2022 (HKPD), Articles 40 and 46; Ortax, May 2025; DDTC, January 2024; Fortune IDN, January 2026; DJKN, November 2024; detik Bali, November 2025; Pajakku, February 2026

08 / 09

Quand faut-il un expert évaluateur agréé en Indonésie ?

Il en faut un quand quelqu'un d'autre doit s'appuyer sur le chiffre, le plus souvent une banque ou l'administration fiscale. Le ministère des Finances délivre l'agrément des évaluateurs. Un évaluateur public (Penilai Publik) travaille au sein d'un cabinet d'évaluation (KJPP) et applique les normes d'évaluation (SPI) de l'association de la profession, la MAPPI (PMK 101/2014, articles 6, 8 et 42).

Les banques recourent à leurs propres experts et en appellent un indépendant dès que l'engagement dépasse Rp 10 Md (OJK, POJK 40/2019), mais un leasehold ne peut pas être donné en garantie : la plupart des acheteurs étrangers ne rencontrent donc jamais cette règle. Une PT

PMA qui reçoit un bien en apport en capital doit le valoriser au juste prix du marché ou par un expert indépendant (loi sur les sociétés 40/2007, article 34).

Pour un achat ordinaire, c'est facultatif. Un rapport coûte d'environ Rp 1,3 M pour une maison jusqu'à 250 m² à près de Rp 9 M, TVA en sus. Demandez l'agrément du cabinet, la date d'évaluation et le droit évalué. Pour un leasehold, c'est le bail pour ses années restantes. Le rapport ne vérifie ni le titre ni les permis : associez-le à notre checklist de due diligence.

Source : PMK 101/2014 as amended; OJK, POJK 40/2019; Law 40/2007, Article 34; appraisal firm fee schedules, August 2025

09 / 09

Comment savoir si une villa à Bali est trop chère ?

Aucun indice ne le prouve à lui seul. Plusieurs ensemble, si, et chacun est une question à poser au vendeur, pas une accusation.

Un prix qui tient la route

- Le prix au m² reste dans la moitié centrale des prix de la zone
- Trois à cinq comparables dans le même secteur, de taille de parcelle et de durée restante équivalentes
- Le terrain et la marge pèsent moins des deux tiers du prix
- Le rendement est annoncé net, avec le taux d'occupation et le tarif à l'appui

Un prix à examiner de plus près

- Prix au m² au-dessus du quart le plus cher de la zone, sans vue ni parcelle qui le justifie
- Un rendement de 15 à 20 % annoncé sans préciser s'il est brut ou net
- Taux d'occupation supérieur à 70 % sans historique de réservations, alors que la moyenne du secteur est de 36 à 46 %
- Années restantes ou coût de la prolongation absents du premier document
- Un acompte demandé avant que vous ayez vu le bail

Source : Rise Real Bali practice; AirROI, trailing 12 months, September 2026

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Partez de comparables ramenés au m² et à l'année de bail restante, puis confrontez-les au loyer et au coût de remplacement.
 - 02 Dans notre exemple, la villa est affichée à moins de 4 % de ses comparables, 44 % au-dessus du coût de remplacement et 74 % au-dessus de ce que justifie le loyer.
 - 03 La NJOP est une valeur fiscale, en général bien inférieure au marché. Voyez-y un plancher, jamais un prix.
 - 04 Un expert évaluateur agréé compte quand une banque ou l'administration fiscale s'appuie sur le chiffre.
-

Questions fréquentes

Comment savoir si une villa à Bali est surévaluée ?

Comparez trois chiffres : le prix au m² face aux villas similaires du voisinage, le prix par année de bail restante, et le rendement annoncé face au taux d'occupation réel du quartier. Si la villa est au-dessus des trois, elle est probablement surévaluée. Les prix demandés dépassent en général de 5 à 15 % les prix de vente finaux : une marge de négociation est donc normale.

Qu'est-ce que la NJOP à Bali ?

C'est la valeur officielle des terrains et bâtiments fixée par la régence, utilisée pour la taxe foncière annuelle. Les prix du marché sont en général 1,5 à 2 fois plus élevés. Votre dernier avis de PBB-P2 l'indique. Pour un achat avec titre, le droit de mutation se calcule sur le plus élevé de la NJOP et du prix. Un leasehold n'en paie aucun.

Combien coûte une villa au mètre carré à Bali ?

Dans notre catalogue d'octobre 2026, les villas en leasehold de deux chambres sont proposées à environ Rp 41 M par m² habitable. Les médianes par quartier vont de Rp 36 M à Ungasan à Rp 45 M à Bingin. Ce sont des prix demandés, bail du terrain compris : lisez-les comme une fourchette.

Ai-je besoin d'un expert évaluateur agréé pour acheter une villa à Bali ?

En général, non. Un expert d'un KJPP devient utile quand une banque ou l'administration fiscale doit s'appuyer sur votre chiffre, ou quand une société reçoit un bien en apport en capital. Pour un achat ordinaire, des comparables, un contrôle du coût et la due diligence suffisent. Un rapport formel démarre autour de Rp 1,3 M.

Comment la durée de bail restante modifie-t-elle la valeur d'une villa ?

En ligne droite, la valeur suit les années restantes : une villa avec 20 ans de bail vaut les quatre cinquièmes de la même villa avec 25 ans. Les acheteurs décotent plus fortement les baux courts, surtout sous 20 ans environ (Propertia, mars 2026). Une prolongation écrite à prix fixe atténue la baisse.

D'où viennent nos informations

La villa d'exemple est notre illustration, pas une annonce, et nous avons inventé ses quatre comparables dans les fourchettes de notre catalogue. Les médianes du catalogue portent sur les

villas en leasehold de deux chambres publiées avec un prix et une surface habitable indiqués, en octobre 2026, converties en roupies au taux de change du site. Le loyer suit notre modèle de rendement : gestion 18 % des revenus, entretien et vacance 12 %, impôt sur le revenu d'un résident 10 %. Le rendement exigé de 9 % et l'écart de négociation de 10 % sont nos hypothèses. Nous avons vérifié chaque règle sur la NJOP, les experts évaluateurs et l'apport en nature auprès de deux sources en octobre 2026. Ce texte n'est ni un rapport d'évaluation ni un conseil en investissement.

— Catalogue et modèle de rendement de Rise Real Bali, octobre 2026

— Loi 1/2022 (HKPD), articles 40 et 46 ; Ortax, mai 2025 ; DDTC, janvier 2024 ; Hukumonline, octobre 2025 ; Online Pajak, juillet 2026

— DJKN, novembre 2024 ; Fortune IDN, janvier 2026 ; Sinar Mas Land ; Pajakku, février 2026 ; detik Bali, novembre 2025

— PMK 101/PMK.01/2014 modifié par le PMK 56/2017 et le PMK 228/2019 ; DJKN, janvier 2022

— OJK, POJK 40/POJK.03/2019 ; loi 40/2007, article 34 ; IVSC, International Valuation Standards, janvier 2025

— AirROI, septembre 2026 ; Propertia, mars 2026 ; Brighton, février 2026 ; CNBC Indonesia, août 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/estimation-villa-bali/