



PRIX · VILLAS

Combien coûte une villa à Bali ? Prix par quartier, par taille et par budget

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

· Étape 1 sur 4

Une villa de deux chambres avec piscine à Bali est en général affichée entre Rp 4,5 Md et Rp 6,6 Md, une villa de trois chambres entre Rp 6,4 Md et Rp 12,2 Md. Le nombre de chambres fait bouger le prix en premier, puis le quartier, puis les années restantes du bail.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/combien-coute-une-villa-a-bali/>

EN BREF

La villa médiane de notre catalogue de Bali est affichée à Rp 5,58 Md et l'appartement médian à Rp 2,42 Md (catalogue Rise Real Bali, septembre 2026). La plupart des villas d'une chambre sont affichées entre Rp 2,6 et 4,0 Md. Prévoyez environ 10 % en plus du prix pour le notaire, le mobilier et une réserve de trésorerie pour la première année.

Rp 5,58 Md

prix demandé médian d'une villa dans notre catalogue, septembre 2026

Rp 2,42 Md

prix demandé médian d'un appartement

Rp 41,8 M

prix médian d'une villa au m² habitable

Environ 10 %

ce que nous conseillons aux acheteurs de prévoir en plus du prix

DANS CE RAPPORT

01 Prix des villas selon le nombre de chambres

02 Prix par quartier

03

Prix au mètre carré, et ce qu'il contient

04

Ce qui fait bouger le prix de deux villas semblables

05

Ce qu'une piscine privée ajoute à la facture

06

Ce que permet chaque budget

07

L'argent à payer en plus du prix

08

Comment savoir si le prix demandé est juste

09

Du prix à une sélection

10

Ce que cela signifie pour les acheteurs

11

Questions fréquentes

12

D'où viennent nos informations

Prix des villas selon le nombre de chambres

Les chambres déterminent qui loue la villa et la taille du terrain sur lequel elle se trouve. Rien ne fait davantage bouger le prix, et notre catalogue montre un net palier : la villa médiane d'une chambre est demandée à Rp 3,23 Md, celle de deux chambres à Rp 5,27 Md et celle de trois chambres à Rp 9,06 Md.

Le saut de deux à trois chambres est le plus raide. Les villas de trois chambres s'accompagnent plus souvent d'une parcelle complète, d'une piscine plus grande et d'une vue, et le terrain est inclus dans le prix. Les appartements obéissent à une autre logique. Vous payez plus cher le mètre carré mais bien moins cher par lot, car le lot est petit et la piscine et la salle de sport sont partagées.

Prix demandés dans notre catalogue, la moitié centrale du marché

TYPE	QUARTILE INFÉRIEUR	MÉDIANE	QUARTILE SUPÉRIEUR
Villa, 1 chambre	Rp 2,58 Md	Rp 3,23 Md	Rp 3,99 Md
Villa, 2 chambres	Rp 4,49 Md	Rp 5,27 Md	Rp 6,62 Md
Villa, 3 chambres	Rp 6,37 Md	Rp 9,06 Md	Rp 12,22 Md
Villa, 4 chambres	Rp 10,52 Md	Rp 15,14 Md	Rp 23,90 Md
Appartement, 1 chambre	Rp 1,84 Md	Rp 2,40 Md	Rp 3,19 Md

Source : Rise Real Bali catalog, published listings with a price, September 2026. Projects are counted at their starting price.

Prix par quartier

Parmi les quartiers où nous listons au moins dix villas, Umalas et Nyanyi affichent les médianes les plus élevées, à Rp 9,82 Md et Rp 8,41 Md. Les deux vendent surtout de grandes villas de trois et quatre chambres : une partie de l'écart tient donc à la gamme de biens plutôt qu'à l'adresse.

Le Bukit se situe au milieu. Uluwatu et Bingin tournent tous deux autour de Rp 6,4 à 6,7 Md, les villas avec vue mer tirant le haut de la fourchette bien au-delà de Rp 10 Md. Canggu ressort à Rp 5,04 Md, en partie parce qu'une bonne part de son parc se compose de villas compactes de deux chambres sur de petites parcelles. Ubud et Nusa Dua sont les portes d'entrée les moins chères vers une villa à soi.

Prix demandé médian d'une villa par quartier

QUARTIER	MÉDIANE	DU QUARTILE INFÉRIEUR AU QUARTILE SUPÉRIEUR
Umalas	Rp 9,82 Md	Rp 6,64 à 13,19 Md
Nyanyi	Rp 8,41 Md	Rp 5,49 à 11,24 Md
Bingin	Rp 6,65 Md	Rp 4,36 à 10,40 Md
Uluwatu	Rp 6,37 Md	Rp 4,13 à 9,35 Md
Ungasan	Rp 5,75 Md	Rp 4,14 à 7,01 Md
Seseh	Rp 5,75 Md	Rp 4,13 à 16,28 Md
Canggu	Rp 5,04 Md	Rp 3,36 à 7,05 Md
Ubud	Rp 4,46 Md	Rp 2,65 à 6,16 Md
Nusa Dua	Rp 3,72 Md	Rp 1,95 à 6,46 Md

Notre catalogue est une tranche sélectionnée du marché, pas sa totalité. Sur 16 316 annonces actives à Bali, Propertia place la villa en leasehold médiane de 25 ans et plus à environ Rp 5,3 Md et la villa en pleine propriété médiane à environ Rp 7,6 Md (données de mars 2026). Nos chiffres se situent dans la même fourchette.

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026; Propertia analysis of 16,316 Bali listings, March 2026 data, converted to rupiah at the rate our site uses

03 / 09

Prix au mètre carré, et ce qu'il contient

Rapportée au mètre carré habitable, la villa médiane de notre catalogue est demandée à Rp 41,8 M et l'appartement médian à Rp 61,4 M. Ce prix au mètre est la seule façon équitable de comparer un appartement compact à une villa sur sa propre parcelle.

Décomposons maintenant ce chiffre. Les entrepreneurs de Bali annonçaient Rp 9 à 28 M le m² pour une construction terminée en 2026, selon le niveau de prestation, et la plupart des villas d'investissement se situent dans la moitié basse de cette fourchette. Le reste du prix demandé couvre le bail du terrain, les permis, le mobilier et la marge du promoteur. À Canggu, la part hors construction approche la moitié, ce qui est normal. Au-delà des deux tiers, demandez pourquoi. Notre guide du coût de construction détaille la partie construction poste par poste.

Rp 41,8 M

prix médian d'une villa au m²,
notre catalogue

Rp 61,4 M

prix médian d'un appartement
au m²

Rp 9 à 28 M

coût de construction par un
entrepreneur au m², 2026

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026, listings with a stated living area; contractor price lists compiled by JasaBangunVilla and Balitecture, 2026

04 / 09

Ce qui fait bouger le prix de deux villas semblables

Deux villas au même plan peuvent être séparées de Rp 1 à 2 Md. L'emplacement à l'intérieur du quartier compte plus que le nom du quartier : quatre minutes à pied de la plage et dix minutes de scooter sont deux produits différents sur la même côte.

Reste le temps. On vous montre une villa, mais en leasehold vous achetez en réalité un nombre d'années. Divisez le prix par les années restantes et vous obtenez le coût de chaque année de bail. Une villa à Rp 5 Md avec 30 ans restants coûte Rp 167 M par année de bail. La même villa avec 20 ans restants coûte Rp 250 M. Parmi les villas en leasehold annoncées, la durée restante médiane était de 27 ans (Propertia, mars 2026).

L'achèvement compte aussi. Dans notre catalogue, la villa terminée médiane est demandée à Rp 6,23 Md contre Rp 5,11 Md pour une villa encore en construction. Cette décote rémunère le risque de chantier et les mois sans revenu locatif que vous acceptez.

Ce qui tire le prix vers le haut

- Vue mer, falaise ou rizières, qu'aucune construction ne pourra masquer
- Au moins 30 ans restants sur le bail, avec la prolongation inscrite au contrat
- Permis de construire (PBG) et certificat de conformité (SLF) déjà délivrés
- A private pool
- Un gestionnaire capable de vous montrer un an ou plus d'historique de réservations réelles sur les plateformes

Ce qui tire le prix vers le bas

- Moins de 20 ans restants, mais un prix fixé comme si le bail était éternel
- En retrait de la route, sans vue
- Permis encore en attente au moment de la vente
- Piscine et espaces communs partagés
- Une phase tardive d'un grand projet

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026; Propertia, remaining lease terms on listed villas, March 2026

05 / 09

Ce qu'une piscine privée ajoute à la facture

À Bali, la piscine est un équipement standard : 95 % des annonces de notre catalogue en mentionnent une. Si vous construisez ou comparez une villa qui n'en a pas, une piscine à skimmers

de 4 × 8 m coûte environ Rp 198 M à construire, et une piscine à débordement de même taille environ Rp 298 M.

La piscine continue de coûter après la remise des clés. Une visite d'entretien hebdomadaire revient à Rp 1,5 à 2 M par mois, et la pompe ajoute environ Rp 230 000 d'électricité pour une petite piscine. Nous traitons ces postes dans notre guide des frais courants.

Source : Kontraktor Kolam Renang Bali, pool price lists, March and August 2026; PLN tariff for July–September 2026; Rise Real Bali catalog

06 / 09

Ce que permet chaque budget

Sous Rp 2 Md, il s'agit surtout d'appartements et de studios. Environ 13 % de notre catalogue se situe là, dont les trois quarts d'appartements, Nusa Dua et Ubud fournissant le plus. Entre Rp 2 et 3,5 Md, la répartition est égale : appartements à Canggu et villas d'une chambre sur le Bukit et à Ubud.

La tranche de Rp 3,5 à 6 Md est le centre du marché et regroupe 29 % de nos annonces. Une villa de deux chambres avec sa propre piscine y devient la norme, à Bingin, Canggu, Uluwatu ou Ungasan. Au-dessus de Rp 6 Md, vous achetez trois chambres et une vue, et au-delà de Rp 10 Md les villas en front de mer et en haut de falaise.

Notre catalogue par tranche de prix

BUDGET	PART DES ANNONCES	CE QU'IL PERMET EN GÉNÉRAL D'ACHETER
Moins de Rp 2 Md	13 %	Appartements et studios, quelques villas d'une chambre
Rp 2 à 3,5 Md	26 %	Appartements, villas d'une chambre
Rp 3,5 à 6 Md	29 %	Villas de deux chambres avec piscine
Rp 6 à 10 Md	17 %	Villas de trois chambres, souvent avec vue
Plus de Rp 10 Md	15 %	Grandes villas, en front de mer et en haut de falaise

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026

07 / 09

L'argent à payer en plus du prix

Le prix demandé n'est jamais la facture complète. Sur un leasehold classique, vous évitez les droits de mutation foncière, car un bail n'est pas inscrit au registre foncier. Vous payez tout de même le notaire, dont les honoraires sont plafonnés à 1 % de la valeur de l'acte, votre propre contrôle juridique, le mobilier si la villa est livrée vide, et le coût de mise en ligne sur les plateformes de réservation.

Un droit d'usage (Hak Pakai) coûte plus cher à mettre en place. Les droits de mutation de l'acheteur, la BPHTB, vont jusqu'à 5 %, le vendeur doit 2,5 % d'impôt sur le revenu sur la vente, et à Bali ce titre ne s'applique qu'aux maisons à partir de Rp 5 Md. En achetant à un promoteur, vérifiez si la TVA est comprise dans le prix. Pour les logements de moins de Rp 30 Md, le taux effectif est de 11 %, ce qui, sur une villa à Rp 5 Md, est une question de Rp 550 M.

Frais en plus d'une villa en leasehold à Rp 5 Md, notre pratique

PRODUIT	COÛT HABITUEL	QUAND
Notaire, plafonné à 1 % de l'acte	jusqu'à Rp 50 M	à la signature
Vérifications juridiques indépendantes (due diligence)	Rp 9 à 27 M	avant l'acompte
Pack de mobilier, 2 à 3 chambres, s'il n'est pas inclus	Rp 175 à 290 M	avant la mise en location
Photos, annonces, linge et équipement de cuisine	Rp 18 à 60 M	avant la mise en location
Réserve de trésorerie pour la première année	Rp 50 à 100 M	les 6 à 9 premiers mois

Notre règle pratique : ajoutez 10 % au prix. Si vous dépensez moins, la différence devient votre réserve.

Source : PP 24/2016 on notary and PPAT fees; Law 1/2022 (HKPD) on BPHTB; PP 34/2016; Ministerial Decree ATR/BPN 1241/2022; PMK 131/2024 on VAT; Miraland furniture budget, 2025; Rise Real Bali deal practice 2023–2026

08 / 09

Comment savoir si le prix demandé est juste

Bali n'a pas de registre public des prix de vente : tous les chiffres publiés sont donc des prix demandés. Une étude de marché estime l'écart avec la transaction finale à 13,2 % au global et à 8,3 % pour les appartements, une autre à 5 à 15 %. Retirez environ un dixième de toute médiane de quartier avant de comparer.

Faites ensuite les vérifications que nous utilisons nous-mêmes. Placez la villa à côté de quelques annonces comparables à proximité, avec une durée restante similaire, et comparez le coût par année de bail plutôt que le prix affiché. Décomposez ensuite le prix entre terrain et coût de construction pour voir ce qui reste pour la marge. Pour un achat important, un évaluateur agréé (Penilai Publik) facture à partir de Rp 1,32 M pour un bien jusqu'à 250 m², TVA en sus, ce qui représente bien moins d'un demi pour cent d'une transaction typique.

Source : Propertia, March 2026; Magnum Estate, Bali property prices 2026; PMK 101/2014 as amended by PMK 228/2019 on public appraisers; appraisal firm fee schedules, August 2025

Du prix à une sélection

Parcourez notre catalogue en gardant à l'esprit les tranches de budget ci-dessus, ou partez d'une page de quartier comme Nusa Dua ou Ungasan, où les prix d'entrée sont plus bas. Avant de comparer les rendements, lisez en quoi le leasehold et la pleine propriété diffèrent en argent, puis testez une villa précise dans le calculateur de rendement.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 La villa médiane de notre catalogue est demandée à Rp 5,58 Md, l'appartement médian à Rp 2,42 Md.
- 02 Les chambres font le plus bouger le prix : Rp 3,23 Md pour une, Rp 5,27 Md pour deux, Rp 9,06 Md pour trois.
- 03 Comparez les leaseholds par coût par année de bail, pas par prix affiché.
- 04 Ajoutez environ 10 % pour le notaire, les vérifications juridiques, le mobilier, la mise en location et une réserve de première année.

Questions fréquentes

Combien coûte une villa à Bali ?

Dans notre catalogue, la villa médiane est demandée à Rp 5,58 Md. La moitié centrale des villas de deux chambres est affichée entre Rp 4,49 et 6,62 Md, et celle des villas de trois chambres entre Rp 6,37 et 12,22 Md (catalogue Rise Real Bali, septembre 2026).

Quel est le quartier le moins cher pour acheter une villa à Bali ?

Parmi les quartiers où nous listons au moins dix villas, Nusa Dua a la médiane la plus basse, à Rp 3,72 Md, suivi d'Ubud à Rp 4,46 Md. La médiane de Canggu est de Rp 5,04 Md parce qu'une bonne part de son parc se compose de villas compactes de deux chambres.

Combien coûte une villa avec piscine à Bali ?

Presque toutes en ont une : 95 % de nos annonces mentionnent une piscine. Construire une piscine à skimmers de 4 × 8 m coûte environ Rp 198 M, une piscine à débordement de même taille environ Rp 298 M, et l'entretien hebdomadaire Rp 1,5 à 2 M par mois.

Combien prévoir en plus du prix d'achat ?

Environ 10 %. Sur un leasehold à Rp 5 Md, cela couvre le notaire, plafonné à 1 % de l'acte, les vérifications juridiques, un pack de mobilier de Rp 175 à 290 M si la villa est vendue sans meubles, les frais de mise en location et une réserve de première année.

Pourquoi deux villas semblables ont-elles des prix si différents ?

Surtout à cause des années restantes du bail et de l'emplacement exact. Divisez chaque prix par la durée restante : une villa à Rp 5 Md coûte Rp 167 M par année de bail avec 30 ans restants et Rp 250 M avec 20.

D'où viennent nos informations

Les prix viennent de notre propre catalogue : toutes les annonces publiées avec un prix en septembre 2026, les projets comptés à leur prix de départ et les lots à leur propre prix. Les médianes et quartiles sont de simples statistiques d'ordre, ventilées par type, nombre de chambres et quartier ; les quartiers de moins de dix villas sont exclus du tableau par quartier. Le prix au mètre carré utilise les annonces avec une surface habitable indiquée. Les médianes de l'ensemble du marché, l'écart entre prix demandé et prix de vente et les durées de bail restantes sont celles de Propertia, issues de son étude de toutes les annonces actives qu'elle suivait en mars 2026. Les coûts de construction sont des barèmes d'entrepreneurs de 2026. Les règles fiscales ont été vérifiées en septembre 2026 sur les textes et sur deux sources secondaires chacune. Quand une source citait une autre devise, nous avons appliqué le taux de conversion de notre site. Notre catalogue ne couvre que des annonces sélectionnées : il décrit donc ce que vous pouvez acheter par notre intermédiaire, pas toutes les ventes de l'île.

- Catalogue Rise Real Bali, annonces publiées, septembre 2026
- Propertia, analyse de 16 316 annonces immobilières à Bali, données de mars 2026
- Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, mai-juin 2026
- JasaBangunVilla et Balitecture, coût de construction au m² à Bali, 2026
- Kontraktor Kolam Renang Bali, prix de construction et d'entretien des piscines, 2026
- Loi 1/2022 (HKPD) sur la BPHTB ; PP 34/2016 sur l'impôt sur le revenu des transferts ; PP 24/2016 sur les honoraires des notaires et des PPAT
- Arrêté ministériel ATR/BPN 1241/2022 sur les prix minimaux pour les étrangers
- PMK 131/2024 sur la TVA, via Ortax et Tirto, 2025
- PMK 101/2014 et PMK 228/2019 sur les évaluateurs publics

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/combien-coute-une-villa-a-bali/