

Étude Rise Real Bali · programmes neufs · 132 projets

Programmes neufs à Bali : 280 villas en vente avant livraison

18 novembre 2026 · 6 min de lecture · Études de marché

Notre catalogue recense 280 villas dans 132 projets, sur plan ou en construction. Ce guide montre où elles se trouvent et ce qu'elles coûtent.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/programmes-neufs-villas-bali/

En bref

Les programmes neufs à Bali proposent 280 villas dans 132 projets, sur plan ou en construction. Le prix demandé médian est de Rp 5,49 Md. Uluwatu et Ubud comptent le plus de nouveaux projets. Les chiffres viennent de l'instantané Rise Real Bali du 15 novembre 2026.

280
villas avant livraison, 132 projets

Rp 5,49 Md
prix demandé médian

150
sur plan, chantier non commencé

128,2 m²
surface habitable médiane, 255 villas

Dans ce rapport

01 Où se trouvent les programmes neufs de villas à Bali ?
02 Combien coûte une villa dans un programme neuf ?
03 Sur plan ou en construction : quelle différence ?
04 Comment acheter dans un programme neuf en toute sécurité ?
05 Comment un étranger peut-il acheter une villa dans un programme neuf ?
06 Ce que cela signifie pour les acheteurs
07 Questions fréquentes
08 D'où viennent nos informations

01 / 05

Où se trouvent les programmes neufs de villas à Bali ?

Uluwatu arrive en tête avec 25 projets et 56 villas. Ubud suit avec 23 projets et 50 villas.

Nusa Dua, Canggu et Bukit comptent respectivement 10, 10 et 8 projets. Nuanu en compte 8 et affiche la médiane la plus haute parmi les grandes zones.

Pour voir comment la construction se déplace d'une zone à l'autre, lisez où va la construction neuve. Pour savoir qui construit, consultez notre liste de promoteurs immobiliers à Bali.

Villas neuves par zone

Zone	Projets	Villas	Médiane
Uluwatu	25	56	Rp 5,21 Md
Ubud	23	50	Rp 5,97 Md
Nusa Dua	10	34	Rp 5,77 Md
Ungasan	7	18	Rp 4,82 Md
Nuanu	8	18	Rp 9,97 Md
Pererenan	5	17	Rp 6,41 Md
Canggu	10	13	Rp 6,46 Md
Bukit	8	13	Rp 4,07 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 15 novembre 2026 ; type = villa, stade = sur plan, fondations, gros œuvre ou finitions ; zones d'au moins dix villas

02 / 05

Combien coûte une villa dans un programme neuf ?

La villa médiane avant livraison coûte Rp 5,49 Md. La moitié centrale va de Rp 3,51 à 8,44 Md.

Les villas achevées du catalogue ont une médiane de Rp 5,29 Md. Au mètre carré, les villas neuves s'affichent à Rp 45 M le m², contre Rp 42 M le m² pour les villas achevées.

Les villas de deux chambres sont les plus nombreuses : 105, avec une médiane de Rp 5,16 Md. Les villas d'une chambre affichent une médiane de Rp 2,92 Md.

Villas neuves par nombre de chambres

Chambres	Villas	Prix
1	74	médiane Rp 2,92 Md
2	105	médiane Rp 5,16 Md
3	65	médiane Rp 8,23 Md
4	27	médiane Rp 12,64 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 15 novembre 2026 ; champs chambres et surface habitable ; médianes si n ≥ 10

03 / 05

Sur plan ou en construction : quelle différence ?

150 villas sont sur plan, avec une médiane de Rp 4,59 Md. Le chantier n'a pas commencé, l'attente est donc la plus longue.

76 villas sont au stade des fondations ou du gros œuvre. 54 sont en finitions, avec une médiane de Rp 6,56 Md.

Plus le stade est avancé, plus la livraison est proche et plus le risque de chantier baisse. Vérifiez le stade sur place ou en vidéo, pas seulement dans la brochure.

Villas neuves par stade de construction

Stade	Villas	Médiane
Sur plan	150	médiane Rp 4,59 Md
Fondations	21	médiane Rp 3,80 Md
Gros œuvre	55	médiane Rp 6,85 Md
Finitions	54	médiane Rp 6,56 Md

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 15 novembre 2026 ; champ stade

04 / 05

Comment acheter dans un programme neuf en toute sécurité ?

Vérifiez le promoteur, le titre foncier et le permis de construire (PBG) avant tout acompte. Notre guide comment vérifier un promoteur à Bali liste les registres.

Dans le contrat, liez chaque paiement à une étape de chantier visible. Paiements sur plan et livraison présente les échéanciers habituels.

À la livraison, le certificat de conformité (SLF) doit être remis. Liez-y le dernier paiement.

Nous appliquons uniquement la méthode de rendement du site. Le scénario de base donne 10–12 % par an avant charges. Après gestion et entretien, qui prennent 16–20 % des revenus, il reste environ 10 %, et environ 8 % pour certains biens.

Source : Méthode d'achat Rise Real Bali ; méthode de rendement Rise Real Bali

05 / 05

Comment un étranger peut-il acheter une villa dans un programme neuf ?

Vous pouvez acheter en leasehold en direct, ou détenir la pleine propriété via votre propre société PT PMA (titre HGB, 30+20+30 ans). Le Hak Milik reste réservé aux citoyens indonésiens.

Avant de verser un acompte, vérifiez le zonage RDTR, le certificat, l'accès légal et l'alimentation en eau. Pour un bien neuf, examinez aussi le permis PBG et l'échéancier du contrat.

Faites relire la transaction par un notaire PPAT et un avocat indépendants avant de signer. Les offres actuelles sont dans le catalogue de villas.

Source : Méthode d'achat Rise Real Bali ; la structure juridique doit être revue par des spécialistes indépendants

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 280 villas dans 132 projets sont en vente avant livraison.

02 Le prix demandé médian est de Rp 5,49 Md.

03 Uluwatu et Ubud comptent le plus de nouveaux projets.

04 Liez les paiements aux étapes du chantier et le dernier au SLF.

Questions fréquentes

Combien y a-t-il de programmes neufs de villas à Bali ?

Notre catalogue recense 132 projets avec 280 villas avant livraison.

Où se trouvent la plupart des nouveaux projets de villas ?

À Uluwatu (25 projets) et à Ubud (23 projets).

Combien coûte une villa sur plan à Bali ?

La villa sur plan médiane s'affiche à Rp 4,59 Md.

Une villa neuve est-elle moins chère qu'une villa achevée ?

Avant livraison, la médiane est de Rp 5,49 Md, contre Rp 5,29 Md pour les villas achevées.

Quelle taille est la plus courante dans les programmes neufs ?

Deux chambres : 105 villas, avec une médiane de Rp 5,16 Md.

Un étranger peut-il acheter sur plan à Bali ?

Oui, en leasehold ou via une société PT PMA titulaire d'un titre HGB.

D'où viennent nos informations

Source : Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 15 novembre 2026. Échantillon principal : type = villa, stade = sur plan, fondations, gros œuvre ou finitions ; les villas achevées servent de comparaison. Les lots vendus ainsi que Lombok, Sumba et Sumbawa sont exclus. Ce sont des prix demandés, pas des ventes conclues. Les prix sources sont convertis au taux fixe du site, Rp 17 700, et arrondis à Rp 0,01 Md. La moitié centrale va du premier au troisième quartile, selon la méthode inclusive. Les médianes exigent n ≥ 10 ; les groupes plus petits affichent des fourchettes. La surface habitable est renseignée pour 255 villas. Les projets sont comptés par zone. Les noms des 132 projets sont remplacés par P001 et les codes suivants. Les prix sont indicatifs et ne constituent pas une offre. Données en un tableau : /assets/reports/new-villa-developments-bali.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, instantané du 15 novembre 2026

— Taux de conversion fixe du site : Rp 17 700

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/programmes-neufs-villas-bali/