

Étude Rise Real Bali · villas à Uluwatu · 58 projets

Villas à vendre à Uluwatu : prix de 125 typologies, chambres et durée du bail

20 novembre 2026 · 5 min de lecture · Études de marché

Notre base compte 125 typologies de villas à Uluwatu, dans 58 projets. La typologie courante coûte Rp 5,13 Md.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/villas-a-vendre-uluwatu/

En bref

Une villa à vendre à Uluwatu coûte Rp 5,13 Md en médiane. Le calcul porte sur 125 typologies de la base Rise Real Bali au 24 octobre 2026. La moitié centrale va de Rp 3,89 Md à Rp 6,99 Md. La médiane est de Rp 43,9 M le m². 26 typologies sont achevées ; les autres sont encore en construction.

125	Rp 5,13 Md	Rp 43,9 M	26
typologies	prix médian	médiane au m²	achevées

Dans ce rapport

01 Combien coûte une villa à Uluwatu ?
02 Comment le prix évolue-t-il avec le nombre de chambres ?
03 Achevée ou en construction ?
04 Ce qui est inclus : piscine, vue, terrain
05 Durée du bail et forme de propriété
06 Comment un étranger peut-il acheter à Uluwatu ?
07 Ce que cela signifie pour les acheteurs
08 Questions fréquentes
09 D'où viennent nos informations

01 / 06

Combien coûte une villa à Uluwatu ?

La médiane est de Rp 5,13 Md ; la moitié centrale va de Rp 3,89 Md à Rp 6,99 Md. 44 typologies coûtent Rp 4,42 Md ou moins, et 12 dépassent Rp 10,62 Md. Voir les prix du neuf à Bali.

Villas à Uluwatu par fourchette de prix

Fourchette de prix	Typologies
jusqu'à Rp 4,42 Md	44
Rp 4,42 Md – Rp 7,08 Md	52
Rp 7,08 Md – Rp 10,62 Md	17
plus de Rp 10,62 Md	12

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 24 octobre 2026. Uluwatu comprend Bukit, Pecatu et Bingin.

02 / 06

Comment le prix évolue-t-il avec le nombre de chambres ?

Une chambre : 38 typologies, deux : 49, trois : 30, quatre ou plus : 8. Les médianes ne figurent que pour les groupes d'au moins dix typologies.

Villas à Uluwatu par nombre de chambres

Chambres	Typologies	Prix médian	Surface médiane	Médiane au m²
1	38	Rp 3,44 Md	59 m²	Rp 46,8 M
2	49	Rp 5,29 Md	134 m²	Rp 40,4 M
3	30	Rp 7,12 Md	179 m²	Rp 44,3 M
4 ou plus	8	—	—	—

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 24 octobre 2026

03 / 06

Achevée ou en construction ?

Le stade de chantier est connu pour 103 typologies sur 125 : 26 achevées, 30 en construction et 47 sur plan. Un bien achevé se visite et se loue tout de suite. Un bien inachevé démarre moins cher et se paie par échéances. Voir les villas achevées vendues par leurs propriétaires.

Stade de chantier et prix, médianes

Stade	Typologies	Prix médian
Achevée	26	Rp 5,29 Md
En construction	30	Rp 6,61 Md
Sur plan et prévente	47	Rp 4,07 Md

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 24 octobre 2026

04 / 06

Ce qui est inclus : piscine, vue, terrain

Une piscine privée figure pour 67 typologies, une piscine commune pour 0. Un champ vide ne veut pas dire sans piscine. La vue sur l'océan est indiquée pour 5 typologies. La surface du terrain est indiquée pour 73 typologies, avec une médiane de 128 m². Voir les prix des villas avec piscine privée.

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 24 octobre 2026

05 / 06

Durée du bail et forme de propriété

La durée du bail est indiquée pour 60 typologies, avec une médiane de 27 ans. La pleine propriété via une société PT PMA (titre HGB, 30+20+30 ans) concerne 3 typologies. Voir leasehold ou pleine propriété.

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 24 octobre 2026

Comment un étranger peut-il acheter à Uluwatu ?

Les étrangers achètent en leasehold, un bail de longue durée qui se revend et se transmet. La pleine propriété passe par votre propre société PT PMA.

Étapes : vérifier le promoteur et le zonage, réserver avec un acompte, signer chez le notaire, payer selon l'échéancier, réceptionner le bien. Voir comment acheter un bien à Bali et les prix à Uluwatu en détail. Page du quartier : Uluwatu.

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 24 octobre 2026

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 Une villa à Uluwatu coûte Rp 5,13 Md en médiane.

02 La moitié centrale va de Rp 3,89 Md à Rp 6,99 Md.

03 26 des 103 typologies au stade connu sont achevées.

04 Les étrangers achètent en leasehold ou via une PT PMA.

Questions fréquentes

Combien coûte une villa à Uluwatu ?

Rp 5,13 Md en médiane ; la moitié centrale va de Rp 3,89 Md à Rp 6,99 Md.

Peut-on acheter à Uluwatu pour moins de Rp 4,42 Md ?

Oui, 44 typologies sur 125.

Combien coûte le mètre carré ?

Rp 43,9 M le m² en médiane.

Y a-t-il des biens achevés ?

Oui, 26 typologies sont achevées.

Un étranger peut-il acheter ?

Oui, en leasehold, ou en pleine propriété via une société PT PMA.

Combien de projets sont recensés ?

58 projets, dont 92 typologies marquées en vente.

D'où viennent nos informations

Source : base de projets Rise Real Bali (Airtable), instantané du 24 octobre 2026. Elle est construite à partir des grilles de prix, tableaux de disponibilité et présentations des promoteurs. Échantillon : villas à Uluwatu, soit 125 typologies dans 58 projets. L'échantillon inclut 11 typologies marquées vendues et 9 bloquées, comme dans l'article sur les prix à l'échelle de Bali. Les prix sont le prix catalogue minimum par typologie, en roupies au taux de Rp 17 700 pour un dollar américain. Le prix au m² repose sur 115 typologies avec prix et surface. Les valeurs aberrantes sous Rp 8,9 M et au-dessus de Rp 266 M le m² sont exclues. Moitié centrale = du premier au troisième quartile. Uluwatu comprend Bukit, Pecatu et Bingin. Le rendement annoncé est le chiffre du promoteur, pas notre estimation. Les noms des projets sont remplacés par des numéros dans le tableau de données. Les statistiques sur moins de 10 typologies ne sont pas affichées. Ce sont des statistiques de marché, pas l'évaluation d'un bien. Données en un tableau : /assets/reports/uluwatu-villas-for-sale.csv

— Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, instantané du 24 octobre 2026

— Conversion en roupies au taux de référence du site (Rp 17 700 pour un dollar américain)

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/villas-a-vendre-uluwatu/