

BALI GEBIEDENGIDS

Gebied, vraagprofiel en productfit in één overzicht.

Bali is niet één vastgoedmarkt.

Gebaseerd op de Bali Blueprint en het Shape Haus-webinar.

LEESWIJZER

EERST HET GEBIED. DAN HET CONCEPT.

De webinarvisie: een hoge bezetting of een populair gebied zegt op zichzelf niet genoeg.

01 VIER MARKTFASEN

VOLWASSEN

Stabiele rendementen.

GROEI

Ontwerp en merk benutten.

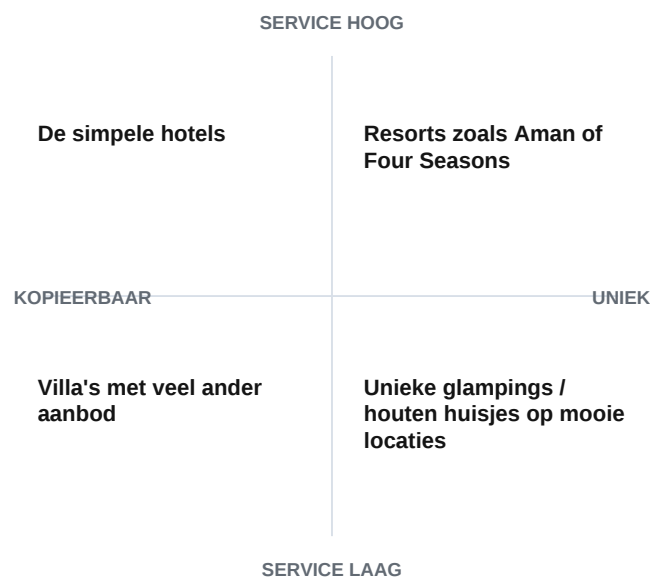
SPECULATIEF -> GROEI

Licentieverlening en positionering zijn beslissend.

GROEI (NICHE)

Gebied en specifiek vraagprofiel moeten samen kloppen.

02 CONCEPT X SERVICE



03 VERMIJD DE GEBIEDSHYPE

- 'Het volgende gebied' als zelfstandig investeringsargument.
- Droomcijfers of scenario's zonder marktvergelijking.
- Een project zonder bouw- of verhuurervaring, vergunningen of hospitality.

OVERZICHT

NEGEN GEBIEDEN IN ÉÉN MATRIX

Indicatieve 2026-bandbreedtes uit de Blueprint. Notatie: bezetting / ADR.

REGIO	STATUS	VRAAGPROFIEL	HOTEL	BEST PRODUCT
Canggu / Pererenan	Volwassen	Levensstijl, lang verblijf	72-78% / EUR 110-160	Alle
Seminyak / Legian	Volwassen	Kort verblijf, detailhandel	70-75% / EUR 120-170	Hotel / resort
Uluwatu	Groei	Luxe surfen, kliffen	74-80% / EUR 150-220	Kleine resorts
Sanur / Denpasar-Zuid	Volwassen	Gezin, rust, toegang	70-76% / EUR 110-150	Kleine resorts
Ubud	Volwassen	Cultuur, wellness	72-78% / EUR 120-180	Kleine resorts
Lembongan / Penida	Groei	Eco / avontuur	66-72% / EUR 100-150	Kleine resorts / villa
Pasut (Tabanan-west)	Speculatief -> groei	Roest, zwart zandstrand	60-68% / EUR 90-130	Kleine resorts
Candidasa (Oost)	Groei (niche)	Rustige kust, duiken	62-70% / EUR 90-130	Kleine resorts
Amed (Noordoost)	Groei (niche)	Duiken / snorkelen	60-68% / EUR 80-120	Kleine resorts

Gebruik de tabel als startpunt, niet als eindbesluit.

De Blueprint koppelt gebied, vraagprofiel, producttype, bezetting en ADR. De webinarcheck voegt comps, aanbodpipeline en exit toe.

VOLWASSEN MARKTEN

WESTKUST EN ZUID

Drie volwassen gebieden met verschillende vraagprofielen.

Canggu / Pererenan	Seminyak / Legian	Sanur / Denpasar-Zuid
VOLWASSEN VRAAGPROFIEL Levensstijl, lang verblijf HOTEL 72-78% / EUR 110-160 KLEIN RESORT 75-82% / EUR 125-185 VILLA 70-76% / EUR 130-180 BEST PASSEND PRODUCT Alle	VOLWASSEN VRAAGPROFIEL Kort verblijf, detailhandel HOTEL 70-75% / EUR 120-170 KLEIN RESORT 68-74% / EUR 160-220 VILLA 66-72% / EUR 120-160 BEST PASSEND PRODUCT Hotel / resort	VOLWASSEN VRAAGPROFIEL Gezin, rust, toegang HOTEL 70-76% / EUR 110-150 KLEIN RESORT 68-74% / EUR 140-200 VILLA 70-76% / EUR 120-170 BEST PASSEND PRODUCT Kleine resorts

SHAPE HAUS-LEZING

Volwassen betekent in de Blueprint: stabiele rendementen. Canggu / Pererenan is breed productmatig; Seminyak / Legian leunt naar hotel / resort; Sanur / Denpasar-Zuid naar kleine resorts.

Bandbreedtes zijn indicatief en macro-onderbouwd; projectonderzoek blijft nodig.

STERKE IDENTITEITEN

ULUWATU EN UBUD

Premium kliffen tegenover cultuur en wellness.

Uluwatu

GROEI

VRAAGPROFIEL

Luxe surfen, kliffen

HOTEL	74-80% / EUR 150-220
KLEIN RESORT	78-85% / EUR 200-320
VILLA	72-78% / EUR 150-200

BEST PASSEND PRODUCT

Kleine resorts

Ubud

VOLWASSEN

VRAAGPROFIEL

Cultuur, wellness

HOTEL	72-78% / EUR 120-180
KLEIN RESORT	72-80% / EUR 160-220
VILLA	70-76% / EUR 130-180

BEST PASSEND PRODUCT

Kleine resorts

SHAPE HAUS-LEZING

Uluwatu staat als groeimarkt met luxe surfen en kliffen; Ubud als volwassen markt met cultuur en wellness. In beide gebieden noemt de Blueprint kleine resorts als best passend product.

Bandbreedtes zijn indicatief en macro-onderbouwd; projectonderzoek blijft nodig.

EILANDEN

LEMBONGAN / PENIDA

Groei met een eco- en avontuurlijk vraagprofiel.

Lembongan / Penida

GROEI

VRAAGPROFIEL
Eco / avontuur

HOTEL	66-72% / EUR 100-150
KLEIN RESORT	70-76% / EUR 140-200
VILLA	64-70% / EUR 190-280

BEST PASSEND PRODUCT
Kleine resorts / villa

01 GEBIEDSBEELD

- Status in de Blueprint: groei.
- Vraagprofiel: eco / avontuur.
- Best passend product: kleine resorts / villa.
- De webinar-kaart benoemt Nusa Lembongan en Nusa Penida als afzonderlijke locaties.

02 PRAKTIJKBEWIJS

- Mizu Homes 1-6: zes woningen, 30-jarige erfpacht.
- Blueprint marktgegevens bij opening: 85% bezetting en EUR 118 ADR.
- Mizu Homes 8: drie-slaapkamervilla en uitbreiding van Mizu Homes.
- Blueprint marktgegevens: 76% bezetting en EUR 292 ADR.

Gebied is niet hetzelfde als product.

De webinarvisie vraagt om een combinatie van locatie, uniek concept, serviceniveau, marktdata en hospitality.

WEST, OOST EN NOORDOOST

NICHE EN POSITIONERING

In speculatieve en nichemarkten zijn licentieverlening en positionering beslissend.

Pasut (Tabanan-west)	Candidasa (Oost)	Amed (Noordoost)
SPECULATIEF -> GROEI	GROEI (NICHE)	GROEI (NICHE)
VRAAGPROFIEL Roest, zwart zandstrand	VRAAGPROFIEL Rustige kust, duiken	VRAAGPROFIEL Duiken / snorkelen
HOTEL 60-68% / EUR 90-130	HOTEL 62-70% / EUR 90-130	HOTEL 60-68% / EUR 80-120
KLEIN RESORT 64-72% / EUR 130-180	KLEIN RESORT 55-62% / EUR 120-170	KLEIN RESORT 64-72% / EUR 110-160
VILLA 60-66% / EUR 100-140	VILLA 60-68% / EUR 100-140	VILLA 58-66% / EUR 90-120
BEST PASSEND PRODUCT Kleine resorts	BEST PASSEND PRODUCT Kleine resorts	BEST PASSEND PRODUCT Kleine resorts

BLUEPRINT-UITLEG

- Oostelijke en noordelijke niches groeien door duiktoerisme.
- Pasut ontwikkelt van speculatief naar groei.
- Vergunningen, productfit en positionering bepalen of het gebiedsverhaal werkt.

BESLISKADER

ZO BEOORDEEL JE EEN GEBIED

Geen ranglijst, maar een toets die locatie, product en exploitatie samenbrengt.

01 VIER VRAGEN

- Welk concept geloof ik in?
- Hoe voelt het project?
- Klopt het qua marktonderzoek?
- Werkt het fiscaal en juridisch voor wat ik wil bereiken?

02 COMMERCIEEL

- Comps
- ADR
- Bezetting
- Supply pipeline
- Exit

03 VÓÓR AANKOOP

JURIDISCH

- Eigenaarschap
- Duidelijke kavels
- Vrij van schulden
- Bestemmingsplan
- Recht van toegang / gebruik

TECHNISCH

- Nutsvoorzieningen
- Soil- en sondeertesten
- Materiaal-aanrijroute

Van gebied naar besluit



Lease/HGB en zoning -> KKPR -> zakelijk of privé -> PBG/SLF/KBLI -> materiaal/ervaring -> marketing/segment/hospitality