



СТРОЙКА · РАСЧЁТ

Проект виллы на Бали: сколько стоит архитектор, какие стадии и какая нужна лицензия

3 октября 2026 · ≈ 8 мин · Доходность

Проект виллы на Бали делает архитектор со свидетельством STRA, а его чертежи с номером STRA загружают в систему SIMBG при подаче на PBG. Ориентир ассоциации IAI для частного дома — 6,48% от стоимости стройки. Разбираем стадии, расчёт на трёх бюджетах и сроки до разрешения.

КОРОТКО

Гонорар архитектора виллы на Бали по ориентиру ассоциации IAI — 6,48% стоимости стройки, студии называют 8–12%. При бюджете Rp 5 млрд (≈ \$ 282 500) это Rp 324–600 млн (≈ \$ 18 300–33 900). Проект занимает 3–6 месяцев, чертежи подписывает архитектор с номером STRA, PBG выдают до 28 рабочих дней.

6,48%

гонорар по категории IAI для частного дома

5 лет

срок действия свидетельства STRA

3–6 мес.

проект от брифа до рабочих чертежей

28 дней

рабочих, предельный срок выдачи PBG

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что делает архитектор виллы: пять стадий проекта

02 Лицензия архитектора на Бали: STRA и что проверить

03 Сколько стоит архитектор виллы на Бали: вилки и расчёт

04 Что входит в пакет архитектора, а что считают отдельно

05 Что нужно от архитектора для PVB на Бали

06 Сроки: от брифа до разрешения на строительство

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

01 / 06

Что делает архитектор виллы: пять стадий проекта

Постановление 15/2021 называет шесть видов услуг архитектора: от предпроектного изучения до надзора. Для виллы это складывается в пять стадий. Ниже график одной балийской студии. Он показывает порядок работ, а не норму рынка.

Весь путь занимает 3–6 месяцев от брифа до комплекта чертежей. Ускоренный концепт студия обещает за 4–6 недель. Стройка в этот срок не входит.

Стадии проекта и недели по графику одной студии

СТАДИЯ	ЧТО ВЫ ПОЛУЧАЕТЕ	НЕДЕЛИ
Бриф и участок	цели, бюджет, ориентация, проверка зонирования	1–2
Концепт	планировки, объёмы, схема помещений	3–5
Визуализация	3D-рендеры и ролики по вилле	5–8
Развитие проекта	планы, фасады, согласование инженерии	8–14
Рабочая документация	полный комплект чертежей и спецификации	14–18

Источник: Постановление Правительства № 15/2021, 2 февраля 2021; Balitecture, раздел Architecture, график проекта

02 / 06

Лицензия архитектора на Бали: STRA и что проверить

Свидетельство STRA действует пять лет по статье 10 закона 6/2017. Его выдаёт Совет архитекторов после экзамена. Для проекта под разрешение нужна ещё лицензия: её выдаёт администрация провинции.

Простые здания и здания адат закон проводить через архитектора не обязывает. Класс вашего дома уточните в администрации до заказа проекта.

За нарушение правил профессии Совет архитекторов применяет административные меры: предупреждение, приостановку или отзыв STRA.

Иностранный архитектор работает при трёх условиях: рабочее разрешение, сертификат, зарегистрированный Советом, и партнёр, местный архитектор. По данным управления труда провинции, в апреле 2025 года официально значились четыре иностранные консалтинговые компании.

- ✓ попросите номер STRA и лицензию, номер должен стоять на чертежах
- ✓ у иностранной студии в договоре должен быть партнёр, местный архитектор
- ✓ запишите, кто подписывает чертежи в SIMBG и отвечает за них
- ✓ уточните, кто делает конструкции: нужен инженер с сертификатом SKA или SKT
- ✓ спросите о правах на проект: по закону архитектор вправе их зарегистрировать

Источник: Закон № 6/2017, статьи 10, 14, 20, 8 августа 2017; Постановление № 15/2021, статья 51, 2 февраля 2021; Tirto, 30 апреля 2025; Nukumonline, 4 августа 2017

03 / 06

Сколько стоит архитектор виллы на Бали: вилки и расчёт

Единой ставки нет. Источники называют процент от стоимости стройки или цену за метр. Чем крупнее проект, тем процент ниже. Для частного дома ориентир IAI — категория 3, то есть 6,48%. Стройка за Rp 2 млрд (≈ \$ 113 000) даёт гонорар Rp 129,6 млн (≈ \$ 7 300).

Студии называют больше: 8–12% и выше. Проект дома в 100 м² обходится в Rp 10–70 млн (≈ \$ 560–3 950): разброс идёт от опыта и объёма услуг. Прибавки идут за балийские элементы дизайна (+5–10%) и эко-решения (+10–15%). Спросите, от какой суммы считают процент: от сметы стройки или от бюджета с мебелью и бассейном.

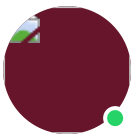


Гонорар виллы по бюджету стройки, расчёт редакции

БЮДЖЕТ СТРОЙКИ	IAI, 6,48%	СТУДИИ, 8-12%
Rp 3 млрд (≈ \$ 169 500)	Rp 194 млн (≈ \$ 11 000)	Rp 240–360 млн (≈ \$ 13 600–20 300)
Rp 5 млрд (≈ \$ 282 500)	Rp 324 млн (≈ \$ 18 300)	Rp 400–600 млн (≈ \$ 22 600–33 900)
Rp 8 млрд (≈ \$ 452 000)	Rp 518 млн (≈ \$ 29 300)	Rp 640–960 млн (≈ \$ 36 200–54 200)

Тариф за метр у опытного архитектора — Rp 300–700 тыс. (≈ \$ 17–40). Для виллы в 300 м² это Rp 90–210 млн (≈ \$ 5 100–11 900).

Источник: Detik Properti и Rumah123, пояснения IAI о категориях; Ilot Property Bali, 25 сентября 2025; Semen Merah Putih, Architect fee for house; Balivestor; расчёт редакции



Посчитаем доход по конкретному объекту

Напишите, какой объект смотрите, — пришлём расчёт после расходов и налогов.

Написать в Telegram

Написать в МАХ

04 / 06

Что входит в пакет архитектора, а что считают отдельно

Типичный пакет по описанию Detik Properti: предварительный проект, эскизы, рабочая документация, спецификации материалов и выездной надзор до трёх раз в год. Платят обычно в три-четыре этапа по готовности стадий. Попросите смету по стадиям и число правок, которое входит в каждую.

Полный надзор считают отдельно. Студия Image Bali называет 4–7% стоимости стройки, у крупных проектов процент ниже. При бюджете Rp 5 млрд (≈ \$ 282 500) это Rp 200–350 млн (≈ \$ 11 300–19 800).

Обычно в пакете

- предварительный проект и эскизы
- рабочие чертежи и спецификации
- несколько выездов на стройку в год
- согласование чертежей с подрядчиком

Чаще за отдельную плату

- полный надзор с визитами по графику
- специальные инженерные чертежи MEP
- дизайн интерьера и мебели
- конструкции у инженера с SKA или SKT

Источник: Detik Properti, пакет и оплата; Image Bali Architects, Site Supervision Fee; Ilot Property Bali, 25 сентября 2025; Balivestor

05 / 06

Что нужно от архитектора для PBG на Бали

Постановления 16/2021 и 28/2025 требуют, чтобы технические документы готовили сертифицированные исполнители: архитектуру, конструкции и инженерные сети. Подача идёт через SIMBG, который по PP 28/2025 встроили в портал OSS. Что проверяют в разрешениях, смотрите в материале PBG и SLF.

Проект упирается и в высоту. На Бали предел около 15 метров, как у кокосовой пальмы. Основание — закон провинции 2/2023 о пространственном плане. Градостроительный план района (RDTR) задаёт высоту, линию застройки от границы участка, расстояния между зданиями и характер фасада. Архитектор проверяет эти параметры на стадии анализа участка, до эскизов. Смету стройки считайте по материалу сколько стоит построить дом на Бали.

- ✓ ситуационный план и генплан участка
- ✓ планы этажей в масштабе 1:100 или 1:200
- ✓ четыре фасада и минимум два разреза
- ✓ план крыши и схема отвода воды
- ✓ конструкции фундамента и армирования, чертежи инженерных сетей
- ✓ штамп чертежа, цифровая подпись и номер STRA ответственного архитектора

Источник: Университет Паджаджаран, «Sosialisasi PP 28/2025», февраль 2026; Nawah Arsitek, требования к чертежам PBG; TARUBALI, 5 декабря 2025

06 / 06

Сроки: от брифа до разрешения на строительство

Сроки двух этапов складываются. Проект занимает месяцы, разрешение — недели. Реальный срок PBG длиннее законного, потому что чертежи и согласование зонирования готовят заранее. Сложите оба этапа: от четырёх с половиной до восьми месяцев до первого дня стройки, по нашему расчёту.

- 3–6 мес.
Проект
от брифа до рабочей документации по графику студии

- **ДО 1 ДНЯ**
Проверка документов
администрация смотрит комплект на полноту
- **3–25 ДНЕЙ**
Оценка экспертной группой
консультации и замечания по чертежам
- **ДО 28 РАБ. ДНЕЙ**
Предельный срок PBG
весь цикл выдачи по постановлениям о PBG
- **6–8 НЕДЕЛЬ**
На практике
от подачи до разрешения с подготовкой чертежей и зонирования

Источник: Университет Паджаджаран, февраль 2026; Emerhub, Building Permit PBG in Bali; Balitecture, график проекта

Что это значит для покупателя

- 01 Закладывайте на архитектора 6–12% стоимости стройки. Спросите, входит ли надзор: от этого зависит итог.
- 02 Проверьте STRA и лицензию до договора. Номер STRA нужен на чертежах для PBG.
- 03 Запишите в договор стадии, этапы оплаты и число выездов на стройку.
- 04 Иностранной студии нужен местный партнёр-архитектор. Спросите его имя и номер STRA.

Частые вопросы

Сколько стоит архитектор для виллы на Бали?

По ориентуру IAI для частного дома гонорар — 6,48% стоимости стройки, студии называют 8–12%. На стройке за Rp 5 млрд ($\approx$ \$ 282 500) это Rp 324–600 млн ($\approx$ \$ 18 300–33 900). За метр опытный архитектор берёт Rp 300–700 тыс. ($\approx$ \$ 17–40).

Нужен ли архитектор с лицензией, чтобы построить виллу на Бали?

Как правило, да: в SIMBG чертежи загружают с подписью и номером STRA архитектора. Простые здания и здания адат закон не обязывает вести через архитектора, класс дома уточняйте в администрации.

Может ли иностранный архитектор проектировать виллу на Бали?

Может при трёх условиях: рабочее разрешение, сертификат, зарегистрированный Советом архитекторов, и местный архитектор в партнёрах (постановление 15/2021, статья 51). В апреле 2025 года управление труда провинции назвало четыре зарегистрированные иностранные компании.

Сколько времени занимает проект виллы на Бали?

По графику одной балийской студии — 3–6 месяцев от брифа до рабочих чертежей, ускоренный концепт — 4–6 недель. PBG после подачи выдают до 28 рабочих дней, на практике 6–8 недель.

Сколько стоит авторский надзор архитектора на Бали?

Студия Image Bali называет 4–7% стоимости стройки, у крупных проектов процент ниже. В базовый пакет часто входит лишь несколько выездов в год: Detik Properti пишет о трёх. Число визитов запишите в договор.

Метод и источники

Факты — закон 6/2017, постановление 15/2021, обзоры PP 28/2025 и публикации СМИ и студий. Проценты IAI даны по пересказам Rumah123 и Detik Properti: сам документ ассоциации мы не нашли. Расчёт гонорара на трёх бюджетах — наша модель, бюджеты условные. Графики и цены студий отражают их практику. Это не юридическая консультация: статус и класс вашего дома уточняйте у администрации и юриста.

— Правительство Индонезии, «Закон № 6/2017 об архитекторах», 8 августа 2017

— Правительство Индонезии, «Постановление № 15/2021 о реализации закона об архитекторах», 2 февраля 2021

— Ilot Property Bali, «How Much Does an Architect Cost in Bali?», 25 сентября 2025

— Tirto.id, «Ketika warisan arsitektur Bali tergerus oleh pelanggaran hukum», 30 апреля 2025; TARUBALI, «Ketentuan ketinggian maksimum bangunan», 5 декабря 2025

— Университет Паджаджаран, «Sosialisasi PP 28/2025: PBG и SLF», февраль 2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.



Вопрос по статье?

Ответим в Telegram



Новые объекты и выпуск недели

Канал в Telegram

ПОДЕЛИТЬСЯ

WhatsApp

Telegram

Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/