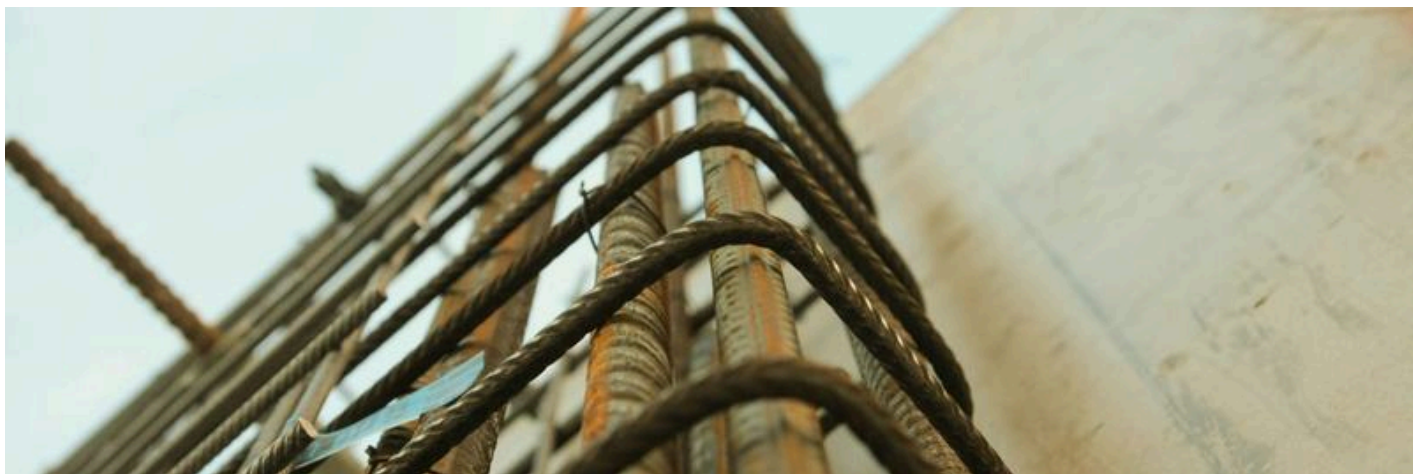




ИССЛЕДОВАНИЕ · МАТЕРИАЛЫ

# Из чего строят дома и виллы на Бали: каркас, стены, кровля и цены материалов

2 октября 2026 · ≈ 8 мин · **Исследования**

Из чего строят дома на Бали, зависит от части здания: каркас обычно бетонный, стены кирпичные или из газобетона, а дерево и бамбук идут в отделку и кровлю. Разбираем, почему так, сколько стоят материалы по индонезийским источникам и как вилла защищается от влажности, термитов и толчков.

## КОРОТКО

Виллы на Бали строят на монолитном железобетонном каркасе, стены кладут из кирпича, бетонных блоков или газобетона (hebel), а дерево и бамбук идут на отделку и кровлю. Мешок цемента 50 кг стоит Rp 63–70 тыс (≈ \$ 3,6–4,0), газобетон — Rp 500–800 тыс за м³. В смете школы в Денпасаре газобетон вышел дороже кирпича на 19%.

|                                                           |                                                       |                                                                   |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rp 63–70 тыс</b><br>мешок цемента 50 кг (≈ \$ 3,6–4,0) | <b>Rp 500–800 тыс</b><br>газобетон за м³ (≈ \$ 28–45) | <b>+19%</b><br>газобетон к кирпичу в смете стен школы в Денпасаре | <b>47–52 МПа</b><br>прочность на сжатие местного бамбука в исследовании |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01** Из чего строят дома на Бали: четыре части здания

**02** Почему каркас делают железобетонным: сейсмика и SNI 1726
- 03** Кирпич, бетонный блок или газобетон: что дешевле в Денпасаре

**04** Цены на строительные материалы в Индонезии: цемент, газобетон, кирпич, дерево

01 / 06

## Из чего строят дома на Бали: четыре части здания

Вилла на Бали — это не один материал, а набор. Каждая часть здания получает свой, и выбор объясняется нагрузкой, влажностью и сроком службы. Ниже — типичная схема, по которой собирают современные виллы. Это инженерная практика, а не официальная статистика: балийский реестр материалов по зданиям не ведётся.

Логика такая. Каркас несёт нагрузку, поэтому его делают прочным, а стены между колоннами могут быть лёгкими. Кровлю подбирают по весу и по ливням: в сезон дождей крыша работает как водосток, подробности в материале про сезон дождей. Смета строительства за квадратный метр лежит в отдельном материале: сколько стоит построить дом; здесь мы разбираем, из чего и почему.

- Фундамент и каркас — монолитный железобетон: колонны, балки и плиты перекрытий
- Стены — кирпич, бетонный блок (batako) или газобетон (hebel), поверх штукатурка
- Кровля — металлическая или бетонная черепица, плоская бетонная плита, у бунгало традиционный алан-алан
- Отделка и конструкции под навесом — тик, мербау, бенгкираи; бамбук в павильонах и перголах

Источник: инженерная практика; Standar SNI 1726:2019

02 / 06

## Почему каркас делают железобетонным: сейсмика и SNI 1726

Бали лежит в сейсмоопасной зоне, поэтому нагрузки от землетрясения закладывают в проект. Расчёт ведут по SNI 1726:2019 — стандарту сейсмостойкого проектирования, который заменил редакцию 2012 года и опирается на карту сейсмической опасности 2017 года. Для дома это значит: колонны, балки и узлы считают на горизонтальные толчки.

Монолитный железобетон держит такую нагрузку предсказуемо, а вес стен из газобетона ниже, чем из кирпича. Подробно о толчках и поведении зданий — в материале про

землетрясения на Бали. Конструкцию и расчёты проверяют при выдаче разрешения, см. PBG и SLF.

Название материала на рендере ничего не говорит о прочности. Спросите у застройщика проектную документацию с расчётом по SNI 1726:2019 и толщину колонн в чертежах.

Источник: Стандарт SNI 1726:2019, Бадан Стандартизаси Насионал; материалы Politeknik Medan, 2021

03 / 06

## Кирпич, бетонный блок или газобетон: что дешевле в Денпасаре

Есть редкое балийское сравнение: исследование 2026 года посчитало стены здания школы SMA 9 в Денпасаре из трёх материалов. Дешевле всех вышел бетонный блок, на втором месте красный кирпич, дороже всех газобетон.

Разница между газобетоном и кирпичом — около 19% по нашему расчёту из цифр исследования. Газобетон легче кирпича и крупнее, значит кладка идёт быстрее, но по цене стен в этом проекте он проиграл. Кирпич впитывает воду, и стены легче становятся сырыми, см. плесень и влажность на Бали.

### Стоимость стен школы в Денпасаре, Rp млн

|                        |             |                          |
|------------------------|-------------|--------------------------|
| Газобетон (hebel)      | <div></div> | Rp 508 млн (≈ \$ 28 700) |
| Красный кирпич         | <div></div> | Rp 426 млн (≈ \$ 24 100) |
| Бетонный блок (batako) | <div></div> | Rp 402 млн (≈ \$ 22 700) |

Один объект — здание школы. Это сравнение материалов в одной смете, а не прайс для виллы.

Источник: Astariani и др., ASTONJADRO, т. 15, вып. 2, 2026

04 / 06

## Цены на строительные материалы в Индонезии: цемент, газобетон, кирпич, дерево

Публичных прайсов именно по Бали мало. Ниже — цены из индонезийских источников: национальные и по Джакарте. На Бали с доставкой они обычно выше, но точной надбавки открытые данные не дают.

Цену тика сравнивать трудно: в открытых прайсах рядом лежат цены на круглый лес и на готовый пиломатериал. В таблице тик дан для круглого леса. Готовая доска или балка стоит

дороже, единого открытого прайса на неё нет, поэтому цифру мы не приводим.

Цены материалов по индонезийским источникам

| МАТЕРИАЛ                                          | ЕДИНИЦА | ЦЕНА                          |
|---------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
| Цемент, 50 кг (Gresik, Tiga Roda, Holcim, Padang) | мешок   | Rp 63–70 тыс (≈ \$ 3,6–4,0)   |
| Газобетон hebel, зависит от марки                 | м³      | Rp 500–800 тыс (≈ \$ 28–45)   |
| Газобетон 60×20×10 см, Broco                      | блок    | ≈ Rp 7 200 (≈ \$ 0,4)         |
| Красный кирпич, Джакарта                          | штука   | ≈ Rp 1 000 (≈ \$ 0,06)        |
| Металлочерепица, Бали                             | м²      | Rp 50 750 (≈ \$ 2,9)          |
| Тик, круглый лес классов A1–A2                    | м³      | Rp 2,1–3,1 млн (≈ \$ 119–175) |

Источник: Medcom.id, 03.2026 и 08.2025; Mamikos, 2026; Politeknik Negeri Bali, 2023; Prooperti.id, 2026

05 / 06

Дерево, бамбук и алан-алан: что оправдано на вилле

Тик и бенгкираи ставят туда, где виден материал: потолки под навесом, двери, террасы. Тик устойчив к гниению и термитам, поэтому его советуют для дверных коробок и балок. Структурным каркасом дерево на вилле для сдачи служит редко.

Бамбук на Бали возвращают в проекты как конструкцию. Обзор 2025 года пишет, что местные виды — петунг и тали — выдерживают сжатие 47–52 МПа. Исследователи советуют стандартизировать материал и сертифицировать мастеров. Кровлю из алан-алан выбирают ради вида, но цену и срок службы по независимому источнику найти не удалось.

Оправдано

- тик и бенгкираи в отделке и под навесом
- бамбук в павильонах и перголах
- металлочерепица на основной кровле: самая дешёвая по смете в исследовании

Требует расчёта

- дерево в несущих узлах без обработки
- бамбук без консервации и стыков на болтах
- натуральная кровля без плана замены

Источник: Jurnal Universitas Bali Internasional, обзор бамбуковой архитектуры Бали, 2025; Fimela, 2026

## Влажность и термиты: как защищают конструкцию

Влага и термиты — главные враги дерева и отделки в тропиках. Меры дешевле всего закладывать при стройке. Исследование IPB 2022 года описывает схему трубной системы: в стены и пол прокладывают сеть, через неё периодически подают термитцид, не вскрывая пол.

Общие советы индонезийских изданий те же: заделывать трещины, чинить протечки, проветривать ванные и кухни, обрабатывать дерево и ставить барьер под фундаментом. При приёме виллы это стоит спросить у застройщика в первую очередь.

- ✓ барьер от термитов под фундаментом и вдоль цоколя
- ✓ обработка дерева антитермитным составом
- ✓ гидроизоляция плит и стен в санузлах и у бассейна
- ✓ вентиляция ванных и кухни
- ✓ уклон кровли и водоотвод от стен
- ✓ доступ для инспекции трубной системы, если она есть

Источник: IPB University, дипломная работа по системе рейтикуляции термитцидов, 2022; Fimela, 2026

## Что это значит для покупателя

- 01 Название материала в рекламе не заменяет проекта: просите расчёт каркаса по SNI 1726:2019 и чертежи.
- 02 Газобетон не всегда дешевле: в смете школы в Денпасаре он вышел дороже кирпича на 19%.
- 03 Цена круглого леса и готового пиломатериала — разные вещи: сравнивайте в смете только одно с одним.
- 04 Защиту от термитов и влаги закладывают при стройке, потом она стоит дороже.
- 05 Тик и бамбук хороши в отделке и павильонах, а основной каркас лучше оставить железобетонным.

## Частые вопросы

### Из чего строят дома на Бали?

Каркас обычно монолитный железобетон, стены из кирпича, бетонных блоков или газобетона, кровля из металлической или бетонной черепицы. Дерево (тик, бенгкирай, мербау) и бамбук идут в отделку, павильоны и перголы. Сейсмику считают по SNI 1726:2019.

---

### Из чего строятся дома в Индонезии?

Основа жилых домов — железобетонный каркас с кирпичным или блочным заполнением. Для сейсмических районов действует стандарт SNI 1726:2019. Деревянные и бамбуковые дома остаются традиционным вариантом, но для вилл их используют реже.

---

### Сколько стоит мешок цемента на Бали?

По данным Medcom за март 2026 года, мешок 50 кг стоит Rp 63–70 тыс ( $\approx$  \$ 3,6–4,0), в зависимости от марки. Отдельного прайса по Бали в открытом доступе нет, с доставкой цена обычно выше.

---

### Что дешевле для стен: кирпич, батако или газобетон?

В смете стен школы в Денпасаре (исследование 2026 года) дешевле всех вышел бетонный блок, затем красный кирпич, дороже всех газобетон. Газобетон дороже кирпича примерно на 19%. Это один объект, не универсальное правило.

---

### Какой бамбук используют для строительства на Бали?

Исследователи называют два местных вида: бамбук петунг и бамбук тали. По обзору 2025 года их прочность на сжатие — 47–52 МПа. Материал требует консервации (замачивание, копчение) и качественных стыков.

---

### Как защитить виллу на Бали от термитов?

Закладывают барьер под фундаментом, обрабатывают дерево, заделывают трещины и чинят протечки, потому что термиты любят влажность. IPB описывает трубную систему, через которую периодически подают термитцид без вскрытия пола.

---

## Метод и источники

Цены — из индонезийских СМИ и исследований с указанием года; часть данных по Джакарте и Богору, не по Бали. Описание схемы здания — инженерная практика, не статистика. Сравнение стен в Денпасаре и процент +19% — наш расчёт из абсолютных цифр одного исследования. Это не инженерное заключение.

— Medcom.id, «Daftar harga semen terbaru Maret 2026» и «Harga bahan bangunan Jakarta Agustus 2025»

— Astariani и др., «Comparison of Wall Construction Costs... in Denpasar City», ASTONJADRO, 2026

— Politeknik Negeri Bali, анализ стоимости кровельных материалов, 2023

— Jurnal Universitas Bali Internasional, «Arsitektur bambu berkelanjutan di Bali», 2025

— Standar SNI 1726:2019; IPB University, система рейтикуляции термицидов, 2022

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/](https://riserealbali.ru/legal/disclaimer/)