

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ОДНА ИЛИ ДВЕ ВИЛЛЫ

Одна большая вилла или две маленькие за те же деньги

25 октября 2026 · ≈ 7 мин · **Исследования**

Медианная вилла на 4+ спальни стоит Rp 14,16 млрд (≈ $ 800 000). Две медианные виллы с двумя спальнями обходятся в Rp 9,98 млрд (≈ $ 564 000). Разница — Rp 4,18 млрд (≈ $ 236 000).

КОРОТКО

Две медианные виллы с двумя спальнями стоят Rp 9,98 млрд (≈ $ 564 000), одна на 4+ спальни — Rp 14,16 млрд (≈ $ 800 000). Расчёт — по 406 виллам базы Rise Real Bali на 25 октября 2026 года. В бюджет большой входят две двуспальные или четыре односпальные. Зато у двух вилл раздельное управление.

Rp 14,16 млрд (≈ $ 800 000)
медиана виллы на 4+ спальни

Rp 9,98 млрд (≈ $ 564 000)
две виллы с двумя спальнями

4
виллы с одной спальней в бюджете большой

306 м²
медианная площадь большой виллы

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоят большая и маленькие виллы?
02 Как меняется цена спальни и квадратного метра?
03 Сколько маленьких вилл помещается в бюджет большой?
04 Что меняется при сдаче одной или двух вилл?

05 Какие риски добавляют два объекта?
06 Как выбрать формат под свою задачу?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоят большая и маленькие виллы?

Большая вилла на 4+ спальни стоит Rp 14,16 млрд (≈ $ 800 000) по медиане. Выборка включает 70 планировок.

Одна спальня обходится в Rp 3,01 млрд (≈ $ 170 000) по 122 виллам. Две спальни — Rp 4,99 млрд (≈ $ 282 000) по 214.

Две медианные односпальные стоят Rp 6,02 млрд (≈ $ 340 000). Две двуспальные — Rp 9,98 млрд (≈ $ 564 000).

Это сопоставление медиан разных выборок, а не конкретных проектов. Цены ориентировочные, не оферта.

Виллы по числу спален, медианы выборок

ФОРМАТ	N	ЦЕНА	ПЛОЩАДЬ	УЧАСТОК
1 спальня	122	Rp 3,01 млрд (≈ $ 170 000)	66,15 м² (n=112)	100 м² (n=63)
2 спальни	214	Rp 4,99 млрд (≈ $ 282 000)	120 м² (n=199)	140 м² (n=132)
4+ спальни	70	Rp 14,16 млрд (≈ $ 800 000)	306 м² (n=65)	439 м² (n=45)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026; медианы по заполненным полям

02 / 06

Как меняется цена спальни и квадратного метра?

У большой виллы спальня стоит Rp 3,42 млрд (≈ $ 193 125) по медиане отношений. У двуспальной — Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000).

У односпальной цена совпадает с ценой объекта: Rp 3,01 млрд (≈ $ 170 000). Общие зоны здесь делить не приходится.

Метр большой виллы стоит Rp 50,5 млн (≈ $ 2 854). Для односпальной — Rp 47,1 млн (≈ $ 2 659), двуспальной — Rp 41,9 млн (≈ $ 2 367).

Для каждой виллы делим цену на число спален или квадратные метры. Затем считаем медиану полученных значений.

Цена спальни и метра по сегментам

ФОРМАТ	ЦЕНА ЗА СПАЛЬНЮ	ЦЕНА ЗА М²	N ДЛЯ М²
1 спальня	Rp 3,01 млрд (≈ $ 170 000)	Rp 47,1 млн (≈ $ 2 659)	112
2 спальни	Rp 2,50 млрд (≈ $ 141 000)	Rp 41,9 млн (≈ $ 2 367)	199
4+ спальни	Rp 3,42 млрд (≈ $ 193 125)	Rp 50,5 млн (≈ $ 2 854)	65

Источник: расчёт по каждой вилле с ценой, спальнями и площадью; база Airtable, срез 25.10.2026



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

Сколько маленьких вилл помещается в бюджет большой?

В Rp 14,16 млрд (≈ $ 800 000) помещаются четыре медианные односпальные виллы. Их суммарная цена — Rp 12,04 млрд (≈ $ 680 000).

Пять таких вилл уже дороже: Rp 15,05 млрд (≈ $ 850 000). Поэтому целое число — четыре.

Две двуспальные стоят Rp 9,98 млрд (≈ $ 564 000) и тоже помещаются. Три требуют Rp 14,97 млрд (≈ $ 846 000).

Сравнение касается только цен объектов. Нотариус, юрист, мебель и запуск считаются отдельно для каждой покупки.

Варианты внутри бюджета медианной большой виллы

ВАРИАНТ	СУММАРНАЯ ЦЕНА	ПОМЕЩАЕТСЯ ЛИ В RP 14,16 МЛРД (≈ $ 800 000)?
Одна вилла 4+ спальни	Rp 14,16 млрд (≈ $ 800 000)	Да, исходный бюджет
Две виллы по 1 спальне	Rp 6,02 млрд (≈ $ 340 000)	Да
Четыре виллы по 1 спальне	Rp 12,04 млрд (≈ $ 680 000)	Да
Две виллы по 2 спальни	Rp 9,98 млрд (≈ $ 564 000)	Да
Три виллы по 2 спальни	Rp 14,97 млрд (≈ $ 846 000)	Нет

Источник: расчёт от медианной большой виллы и медиан маленьких; база Airtable, срез 25.10.2026

04 / 06

Что меняется при сдаче одной или двух вилл?

Для обоих форматов наш базовый сценарий — 10–12% годовых до расходов. Операционные расходы — 16% или 20% выручки.

После расходов получается около 10%, у части объектов около 8%. Это оценка Rise Real Bali, не гарантия дохода.

Две виллы не удваивают доход автоматически. У каждой своя цена, календарь, расходы и условия управления.

Используем единый сценарий без отдельных ставок и загрузки для сегментов. Конкретный расчёт доступен в калькуляторе.

Источник: методика доходности Rise Real Bali от 23.10.2026; самостоятельные ставки и загрузка не использовались

05 / 06

Какие риски добавляют два объекта?

Две виллы требуют двух календарей, комплектов и графиков обслуживания. Отчёты тоже нужно сверять отдельно.

Один управляющий может вести оба объекта, но договор должен раскрывать расходы каждого. Критерии — в статье об управляющей компании.

При продаже две виллы позволяют выходить частями. Одновременно появляются две сделки и два поиска покупателя.

У большой виллы один актив и одна сделка. У маленьких ликвидность зависит от остатка лизхолда и спроса по локации.

Срок и продление проверяйте по материалу о лизхолде и фрихолде.

Источник: статьи Rise Real Bali об управляющей компании и формах владения; качественный анализ без прогноза продаж

06 / 06

Как выбрать формат под свою задачу?

Большая вилла подходит для совместной жизни и общего пространства. Две маленькие дают отдельные жилые пространства и продаются по отдельности.

Для аренды сравнивайте полный вход и управление каждого объекта. Не сравнивайте только число спален.

В каталоге вилл на Бали смотрите конкретные площади и сроки. Медианы не заменяют проверку выбранного дома.

Юридическую структуру подтверждает независимый юрист. Финансовые допущения проверяйте с независимым специалистом.

Источник: сравнение сегментов базы Rise Real Bali; статьи о покупке, управлении и формах владения

Что это значит для покупателя

01 Медианная большая вилла стоит Rp 14,16 млрд (≈ $ 800 000), n=70.

02 Две двуспальные обходятся в Rp 9,98 млрд (≈ $ 564 000) по медианам.

03 В бюджет большой входят четыре односпальные или две двуспальные виллы.

04 Метр большой виллы стоит Rp 50,5 млн (≈ $ 2 854) по медиане отношений.

05 Две виллы продаются по отдельности, но управление и сделки тоже раздельные.

Частые вопросы

Две маленькие виллы всегда дешевле большой?

Нет, мы сравниваем медианы разных выборок. Конкретный район, участок и комплектация могут изменить соотношение цен.

Почему цена за спальню ниже у виллы с двумя спальнями?

В этой выборке общие зоны делятся на две спальни. Но состав проектов различается, поэтому это статистика, не правило ценообразования.

Можно ли купить одну виллу сначала, вторую позже?

Да, такой план распределяет покупки во времени. Но будущая цена второй виллы не фиксируется текущей медианой.

Две виллы снижают риск пустого календаря?

Они разделяют календари, но не гарантируют заполнение. Спрос и управление остаются отдельными для каждого дома.

Можно ли жить в одной вилле и сдавать другую?

Да, если документы допускают аренду второго дома. В договоре управления закрепите свои даты проживания и расходы.

Как сравнить реальные предложения вместо медиан?

Сопоставьте полный вход, участок, стадию и остаток лизхолда. Для двух объектов сложите расходы каждой отдельной покупки.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 25 октября 2026 года. Выборка ограничена Бали: Lombok, Sumba и Sumbawa исключены. Виллы с ценой и числом спален: 1 спальня n=122, 2 спальни n=214, 4+ спален n=70; всего 406. Включены проданные, заблокированные и строки без статуса. Цена за спальню — медиана отношения цены к числу спален по каждой вилле. Цена за м² — медиана отношения цены к площади по каждой вилле; n=112, 199 и 65 соответственно. Площадь и участок считаются только по заполненным полям. Число маленьких вилл в бюджете — целая часть деления медианы 4+ на медиану сегмента. Суммы двух и четырёх объектов — умножение медиан, не медианы реальных пар. Цены переведены по курсу 17 700 Rp за $ 1; отображение округлено. Медианы публикуем только при n ≥ 10. Доходность — только методика Rise Real Bali: 10–12% до расходов, расходы 16% или 20%, после — около

10%, у части около 8%. Названия проектов и юнитов заменены номерами. Это статистика, не оферта и не оценка пары конкретных объектов. Данные одной таблицей: /assets/reports/odna-bolshaya-villa-ili-dve-malenkie.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026

— Методика доходности Rise Real Bali от 23.10.2026

— Статья «Управляющая компания на Бали»

— Статья «Лизхолд или фрихолд на Бали: что выгоднее по деньгам»

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за $ 1

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?
Оставьте телефон — ответит брокер

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/



Дмитрий Рогов
Брокер · Rise Real Bali

На связи