



ИССЛЕДОВАНИЯ · ДОМ

Плесень и влажность в доме на Бали: как с этим живут

17 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Исследования

Влажность на острове держится 77–82% круглый год, а плесень заводится на намокшем за сутки-двое. Разбираем, где она вылезает чаще всего, сколько стоит осушитель и обработка, что проверять при осмотре виллы и почему гидроизоляция бьёт по доходности сильнее, чем кажется.

КОРОТКО

Относительная влажность в Денпасаре — 77–82% в течение всего года. Плесень заводится на намокших материалах за 24–48 часов, рекомендуемая влажность в помещении — ниже 60%. Осушитель на 12 литров в сутки стоит около 2,5 миллиона рупий и примерно 260 тысяч в месяц электричества. Профессиональная обработка считается по 8 тысяч рупий за кубометр.

77–82%

влажность в Денпасаре круглый год

24–48 часов

на появление плесени на намокшем

ниже 60%

рекомендуемая влажность в помещении

5 лет

срок службы крыши из аланг-аланг

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01 Насколько здесь влажно на самом деле
- 02 Откуда берётся плесень и где она вылезает
- 03 Чем сушат и сколько это стоит

- 04 Сколько стоит профессиональная обработка
- 05 Что смотреть при осмотре дома
- 06 Сколько это стоит в содержании

01 / 06

Насколько здесь влажно на самом деле

Цифры ровнее, чем ощущение: среднемесячная относительная влажность в Денпасаре держится в диапазоне 77–82% круглый год. Январь 82%, апрель 81%, август 77%, декабрь 81%.

Разные климатические базы дают чуть разный помесечный профиль — одна показывает максимум 85% в январе и минимум 80% в апреле, другая 79–81%.

Осадки объясняют остальное: январь 350 миллиметров, февраль 280, декабрь 290 против 15 в августе и 50 в июле.

Норма для жилого помещения другая: рекомендуемая влажность ниже 60%, оптимально 30–50%. Разрыв между уличными 80% и комфортными 50% — это и есть работа, которую в доме кто-то должен делать: вентиляция, кондиционер или осушитель.

Относительная влажность в Денпасаре, %



Климатические нормы 1991–2020 по данным аэропорта Денпасара.

Источник: Climates to Travel по данным аэропорта Денпасара, нормы 1991–2020; US EPA, ред. 18.02.2026

02 / 06

Откуда берётся плесень и где она вылезает

Механика простая: плесень заводится на намокших материалах за 24–48 часов, если их не высушить. При влажности выше 70% рост идёт круглый год, а с октября по март утренняя влажность в Убуде, Чангу и Семиньяке регулярно превышает 80%.

Типичные виды в помещениях — *Aspergillus*, *Penicillium*, *Cladosporium*; колония закрепляется в пределах недели.

Где чаще всего: санузлы и силиконовые швы, блоки кондиционеров и полости стен, оконные рамы, затирка плитки, деревянные конструкции, потолки под протеками кровли. Отдельная классика — закрытая гардеробная без вентиляции, где протечек нет вовсе.

Что говорят о здоровье. Американское агентство по охране среды перечисляет аллергические реакции, провокацию приступов астмы у чувствительных людей и раздражение глаз, кожи и дыхательных путей. ВОЗ связывает сырость с респираторными симптомами и обострением астмы, но числового порога влажности не даёт — рекомендует не допускать сырости конструктивно.

Практический предел самостоятельной уборки — пятно примерно до 0,9 квадратного метра. Больше — звать подрядчика.

- ✓ Санузлы и силиконовые швы
- ✓ Блоки кондиционеров и дренаж
- ✓ Закрытые гардеробные и кладовые
- ✓ Затирка плитки и оконные рамы
- ✓ Потолки под кровлей и в местах прежних протечек

Источник: US EPA, ред. 18.02.2026; ВОЗ, руководство по качеству воздуха в помещениях, 2009; Bali Villa Hub

03 / 06

Чем сушат и сколько это стоит

Три инструмента, и они не взаимозаменяемы.

Режим осушения в кондиционере годится для слабой и кратковременной сырости и для комнат, где кондиционер и так работает. При устойчивой влажности, запертых комнатах, конденсате и запахе сырости нужен отдельный осушитель — он держит уровень стабильно.

Подбор по площади: до 46 квадратных метров — 19 литров в сутки, 46–93 — 19–30 литров, свыше 93 — от 30. Для комнаты 10–15 метров хватает минимум пяти литров в сутки.

Цены в Индонезии: компактные модели на 330–650 миллилитров в сутки — 680 тысяч и 1,4 млн рупий, бытовой на 12 литров — около 2,5 млн, на 13 литров с потреблением 250 ватт — сопоставимо.

Электричество: осушитель на 250 ватт при круглосуточной работе даёт 6 киловатт-часов в сутки. По тарифу 1444,7 рупии за киловатт-час это около 8,7 тысячи в сутки и примерно 260 тысяч рупий в месяц. Расчёт наш, по мощности из прайса и действующему тарифу.

И третий инструмент, бесплатный: открывать окна и наружные двери на 10–15 минут ежедневно в сырые периоды плюс вытяжки в кухне и санузлах.

Что сколько стоит

Позиция	Цена
Осушитель 650 мл/сутки	≈ 1 400 000 Rp
Осушитель 12 л/сутки	≈ 2 500 000 Rp
Электричество осушителя	≈ 260 000 Rp в месяц
Обработка помещения	8 000 Rp за м³, минимум 800 000
Письменный отчёт об обследовании	700 000 Rp

Источник: LG, руководство по выбору осушителя; mybest Indonesia; Mr. Biocid, прайс; PLN через Bizzy.co.id, 27.07.2026

04 / 06

Сколько стоит профессиональная обработка

Считают по объёму, а не по площади.

Ставка — 8 тысяч рупий за кубометр при минимальном заказе 800 тысяч. Выезд с осмотром и сметой бесплатный, письменный отчёт об обследовании — 700 тысяч. Механическое удаление плесени считается по факту осмотра. В местах со слабой сетью добавляют аренду генератора.

Для помещения объёмом 200 кубометров это 1,6 млн рупий. Порядок величины — примерно как две-три уборки виллы.

Оговорка: публичный прайс по этой услуге на Бали мы нашли только у одного подрядчика. Второй игрок цены не публикует. То есть это ориентир, а не рыночная норма.

Отдельная статья, о которой забывают, — крыша из аланг-аланг. Укладка стоит 350 тысяч рупий за квадратный метр, срок службы около пяти лет, при регулярном уходе 5–10, после чего кровлю перекрывают целиком.

Источник: Mr. Biocid, прайс-лист; Bali One Stop Service; Pablo Luna Studio, 05.07.2024

05 / 06

Что смотреть при осмотре дома

Влажность — это не только неудобство, это будущие расходы, и её видно при осмотре.

Смотрят: тёмные пятна и изменение цвета на стенах и потолках, затхлый запах, следы протечек, состояние кровли и стен на предмет просачивания, сантехнику на течи. Отдельно спрашивают у продавца историю протечек и жалоб на плесень.

В аудите объектов гидроизоляция названа самой частой причиной раннего разрушения здания: в спекулятивной застройке типичны проникновение влаги, в быстрой и дешёвой — отказ гидроизоляции. Это прямо съедает доходность и цену перепродажи.

Материалы, которые держат климат: нержавейка для фурнитуры и смесителей, тик и махагони среди пород дерева, влагостойкие краски. Из инженерных мер — кросс-вентиляция, вытяжки, осушители.

Ориентация дома, высота потолков и естественная вентиляция работают в ту же сторону, но нормативов по ним источники не дают — только качественные рекомендации.

Что проверять в документах, разобрано отдельно — в материале про проверку земли.

Хороший признак	Плохой признак
● кросс-вентиляция и вытяжки в санузлах ● нержавеющая фурнитура, влагостойкая краска ● кровля и водостоки в порядке ● продавец показывает историю обслуживания	● затхлый запах в закрытых комнатах ● тёмные пятна на потолке под кровлей ● свежая краска поверх невысохшего пятна ● нет ни одной вытяжки в мокрых зонах

Источник: VillaAudit, ред. 16.06.2026; Housing For All; Bukit Vista, ред. 01.08.2024

06 / 06

Сколько это стоит в содержании

Влажность не отдельная строка бюджета, она размазана по нескольким.

Регулярные расходы на виллу в одну-три спальни: уборка 2,5–4 млн рупий в месяц, обслуживание бассейна 800 тысяч – 1,5 млн, сад 800 тысяч – 1,5 млн.

В календаре обслуживания осмотр на плесень ставят ежемесячно — санузлы, влажные зоны, кладовые и мягкая мебель. Кондиционеры: ежемесячная чистка фильтров и проверка фреона плюс ежегодная глубокая обработка. Кровля и водостоки — раз в квартал.

Отдельной измеренной цифры по замене мебели из-за влажности источники не дают, и выдумывать её мы не будем. Но по практике мягкая мебель и матрасы на Бали живут заметно меньше, чем в сухом климате, и это стоит закладывать в модель владения.

Как считается полная экономика объекта под аренду — в материале про чистую доходность.

Источник: Paradise Homes, календарь обслуживания виллы; Alpha Partner Bali, 05.05.2026

Что это значит для покупателя

- 01 Разрыв между уличными 80% и комфортными 50% кто-то должен закрывать: вентиляция, кондиционер или осушитель.
- 02 Осушитель обходится примерно в 260 тысяч рупий электричества в месяц — это дешевле, чем менять мебель.
- 03 Гидроизоляция — самая частая причина раннего разрушения здания, проверяйте её до сделки.
- 04 Крышу из аланг-аланг перекрывают целиком раз в пять-десять лет по 350 тысяч рупий за метр.

Частые вопросы

Метод и источники

Климатические данные — нормы 1991–2020 по метеостанции аэропорта Денпасара; месячный профиль влажности у трёх баз различается, диапазон совпадает, расхождение отмечено. Пороги влажности, окно 24–48 часов и предел самостоятельной уборки — руководство американского агентства по охране среды, редакция февраля 2026. Связь сырости со здоровьем — руководство ВОЗ 2009 года, без числовых порогов. Цены на осушители, обработку и кровлю — публичные прайсы поставщиков и подрядчиков; по обработке от плесени публичный прайс нашёлся только у одного подрядчика, и это ориентир, а не рыночная норма. Расчёт расхода электричества — наш, по мощности из прайса и действующему тарифу. Измеренной цифры по замене мебели из-за влажности источники не дают.

— US EPA, «A Brief Guide to Mold, Moisture and Your Home» — пороги влажности и окно 24–48 часов, ред. 18.02.2026

— ВОЗ, руководство по качеству воздуха в помещениях: сырость и плесень — доказательная база, 2009

— Climates to Travel по данным аэропорта Денпасара — месячная влажность и осадки, нормы 1991–2020

— Mr. Biocid — публичный прайс на обработку: ставка за кубометр, минимальный заказ, обследование

— VillaAudit — что проверять по влаге и гидроизоляции перед покупкой, ред. 16.06.2026

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.

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 заделки 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/