

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

Сколько аров нужно под виллу на 1–4 спальни и бассейн

28 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

Медианный участок виллы с одной спальней — 1 ар. Для двух спален он равен 1,4 ара, для трёх — 2,48 ара. Для сметы проекта к этим ориентирам добавляют нормы участка и стоимость лизхолда.

КОРОТКО

В каталоге Rise Real Bali на 24 октября 2026 года медианный участок виллы с одной спальней — 100 м². Для двух спален медиана составляет 140 м², для трёх — 248 м², для четырёх — 420 м². Получается 1, 1,4, 2,48 и 4,2 ара. Бассейн, террасу и парковку закладывают в проект отдельно.

100 / 140 / 248 / 420 / 600 м²
медианы участка: 1 / 2 / 3 / 4 / 5+ спален

0,8
медиана жилой площади к участку

2,4–4 ара
участок под пятно дома 120 м²

Rp 3,125–5,625 млрд
лизхолд 5 аров в Canggu на 25 лет

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько земли занимает вилла с разным числом спален?
02 Почему жилая площадь не равна пятну застройки?
03 Что задают KDB, KDH и ограничение высоты?
04 Как посчитать участок под дом с пятном 120 м²?
05 Сколько заложить на землю и строительство?
06 Как иностранцу купить участок под виллу?
07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Сколько земли занимает вилла с разным числом спален?

В каталоге 292 виллы с указанной площадью участка. Проданные объекты и предложения на других островах не входят в выборку.

Медианный участок растёт со 100 м² для одной спальни до 420 м² для четырёх.

У вилл с пятью и более спальнями медиана достигает 600 м². В этой группе шестнадцать объектов.

Приватный бассейн есть не у каждой виллы, поэтому для него в таблице отведена отдельная колонка.

Каталожная медиана даёт ориентир по земле, но размеры бассейна и террасы нужно задать в архитектурном проекте.

Каталог вилл Rise Real Bali, срез 24 октября 2026

СПАЛЬНИ	N	МЕДИАНА УЧАСТКА	P25–P75 УЧАСТКА	МЕДИАНА ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ	ПРИВАТНЫЙ БАССЕЙН	МЕДИАНА ЦЕНЫ
1	53	100 м²	67–130 м²	63 м²	21 из 53	Rp 2,832 млрд (≈ $ 160 000)
2	124	140 м²	110–205 м²	122 м²	68 из 124	Rp 5,080 млрд (≈ $ 287 000)
3	74	248 м²	171–327 м²	197 м²	29 из 74	Rp 7,651 млрд (≈ $ 432 250)
4	25	420 м²	324–492 м²	251 м²	9 из 25	Rp 12,558 млрд (≈ $ 709 500)
5+	16	600 м²	435–975 м²	339 м²	3 из 16	Rp 25,311 млрд (≈ $ 1 430 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; ДАННЫЕ, раздел D, строки 45–52

02 / 06

Почему жилая площадь не равна пятну застройки?

По 290 виллам медианное отношение жилой площади к участку составляет 0,8.

Не путайте его с коэффициентом KDB: жилая площадь суммирует этажи, а площадь участка считается отдельно.

У двухэтажного дома жилая площадь может превышать пятно застройки.

Для проекта сначала определяют пятно дома, а затем применяют KDB конкретного участка.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; ДАННЫЕ, раздел D, строка 52



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.

Что задают KDB, KDH и ограничение высоты?

KDB показывает, какую долю участка разрешено застроить. Значение для конкретной зоны задаёт RDTR.

В RTRW Badung на 2025–2045 годы для разных зон указаны KDB 10%, 30%, 50% и 60%.

Для KDH, то есть зелёной части участка, предусмотрен диапазон 15–75%.

Это нормы разных зон. Покупатель не выбирает значение по своему усмотрению.

Точные нормы проверяют в RDTR и справке KKPR/KRK по координатам участка.

По оценке tarubali, высота обычно ограничена 15 метрами, то есть примерно тремя этажами.

Нормы разобраны в проверке RDTR.

Нормы площади и высоты для проверки участка

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК ИЛИ МЕСТО ПРОВЕРКИ
KDB	10%, 30%, 50%, 60% в разных зонах	RTRW Badung 2025–2045; точно в RDTR и KKPR/KRK
KDH	15–75% в разных зонах	RTRW Badung 2025–2045; точно в RDTR и KKPR/KRK
Высота	Обычно до 15 м, около трёх этажей	tarubali, декабрь 2025

Источник: RTRW Badung 2025–2045, Perda Kabupaten Badung № 4/2025 от 21.04.2025; tarubali, декабрь 2025; ДАННЫЕ, раздел D, строка 53

04 / 06

Как посчитать участок под дом с пятном 120 м²?

Допустим, пятно застройки дома равно 120 м², а зона участка пока не выбрана.

При KDB 50% получаем 120 ÷ 0,5 = 240 м², то есть 2,4 ара.

При KDB 30% нужно уже 400 м², или 4 ара.

Бассейн, терраса и парковка займут дополнительное место за пределами пятна дома.

Часть покрытий может не входить в KDH, поэтому это проверяют для конкретного RDTR.

Итоговые 2,4 или 4 ара описывают дом, но не полную планировку участка.

Источник: Расчёт Rise Real Bali; RTRW Badung 2025–2045, Perda № 4/2025; ДАННЫЕ, раздел D, строка 54

05 / 06

Сколько заложить на землю и строительство?

Brighton называет для Canggu ставку лизхолда Rp 25–45 млн (≈ $ 1 400–2 500) за ар в год.

За пять аров на 25 лет придётся заплатить Rp 3,125–5,625 млрд (≈ $ 176 600–317 800). Это только аренда; строительство оплачивают отдельно.

Нижняя граница: 5 × 25 × Rp 25 млн (≈ $ 1 400) = Rp 3,125 млрд (≈ $ 176 600).

Верхняя: 5 × 25 × Rp 45 млн (≈ $ 2 500) = Rp 5,625 млрд (≈ $ 317 800).

Ставку, срок, график платежей и условия продления проверяют в конкретном договоре.

Строительство считают отдельно по смете виллы.

Готовые предложения есть в каталоге. Общий бюджет удобно собрать в калькуляторе.

Источник: Brighton, февраль 2026; расчёт Rise Real Bali по годовой ставке; ДАННЫЕ, раздел D, строка 55

06 / 06

Как иностранцу купить участок под виллу?

Иностранный покупатель может оформить лизхолд или фрихолд через свою PT PMA.

Компания получает HGB на 30+20+30 лет, тогда как Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка нужно проверить RDTR, сертификат, законный подъезд и воду.

Сделку разбирают независимые нотариус PPAT и юрист.

Порядок проверки приведён в инструкции по проверке земли.

Цены по районам поможет сопоставить общий обзор земли.

Для сравнения локаций пригодятся разборы Munduk и севера Бали.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; ДАННЫЕ, раздел D, строки 53–55

Что это значит для покупателя

01 Ориентиры по медианному участку: 1 спальня — 100 м², 2 — 140 м², 3 — 248 м², 4 — 420 м².

02 По 290 виллам медианное отношение жилой площади к участку равно 0,8.

03 Для пятна 120 м² нужно 2,4 ара при KDB 50% или 4 ара при KDB 30%.

04 Лизхолд пяти аров в Canggu на 25 лет обойдётся в Rp 3,125–5,625 млрд (≈ $ 176 600–317 800).

05 После проверки RDTR в расчёт добавляют бассейн, террасу и парковку.

Частые вопросы

Что означает диапазон P25–P75?

Диапазон охватывает среднюю половину выборки. Остальные участки меньше нижней границы или больше верхней.

Можно ли купить участок меньше каталожной медианы?

Да, если план дома и нормы зоны это допускают. Медиана описывает каталог, но не задаёт минимальный размер участка.

Почему форма участка важна при той же площади?

На узком или неправильном участке сложнее разместить дом, подъезд и бассейн. Их планируют вместе.

Когда запрашивать KKPR/KRK?

Запросите документ до задатка и начала проектирования. Он поможет подтвердить параметры конкретного участка.

Что уточнить о бассейне в проекте?

В проекте нужны размеры чаши, террасы и технической зоны. Все эти элементы размещают на общем плане участка.

Когда считать наружные работы для виллы?

Наружные работы закладывают в бюджет до покупки, вместе с первой схемой участка. Тогда бассейн, подъезд и парковка сразу попадут в смету.

Как сопоставить свой проект с готовой виллой?

Для сравнения берут одинаковое число спален, площади и комплектацию. В стоимость проекта включайте землю, дом и наружные работы.

Метод и источники

В исследовании использованы каталог Rise Real Bali, RTRW Badung 2025–2045, tarubali и ставка Brighton для Canggu. Все цены — цены предложения, а не совершённых сделок. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Один ар равен 100 м². Все ориентиры не являются офертой. Данные одной таблицей: /assets/reports/skolko-arov-nuzhno-pod-villu.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, октябрь 2026

— RTRW Badung 2025–2045, Perda Kabupaten Badung № 4/2025 от 21.04.2025

— Портал tarubali, декабрь 2025

— Brighton, 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?

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

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41