

Исследование Rise Real Bali · виллы на 4–5 спален

Четыре или пять спален: 55 семейных домов в каталоге

9 ноября 2026 · ≈ 5 мин · Исследования

Четыре и пять спален — формат для большой семьи или для сдачи компаниям. В каталоге таких вилл 55 из 45 проектов.

Коротко

Медианная цена виллы на четыре спальни на Бали — Rp 13,06 млрд (≈ $ 738 000) по 44 виллам. Пять спален стоят по медиане Rp 22,75 млрд (≈ $ 1 286 000), это 11 вилл. Данные — срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Медианный дом в выборке — 288,6 м².

55	Rp 13,06 млрд (≈ $ 738 000)	Rp 22,75 млрд (≈ $ 1 286 000)	288,6 м²
вилл на 4–5 спален	медиана, 4 спальни	медиана, 5 спален	медианная площадь дома

В этом отчёте

01 Сколько стоит вилла на четыре спальни?
02 Насколько дороже каждая спальня?
03 В каких районах продают виллы на 4–5 спален?
04 Готовая вилла или стройка?
05 Что уточнить у продавца?
06 Как иностранцу купить виллу на четыре спальни?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла на четыре спальни?

Медиана четырёхспальной виллы — Rp 13,06 млрд (≈ $ 738 000). Вместе с пятиспальными медиана выборки — Rp 13,54 млрд (≈ $ 765 000).

Средняя половина всех вилл на 4–5 спален стоит Rp 10,56–18,68 млрд (≈ $ 597 000–1 056 000). Это цены предложения, а не сделки.

Самые дорогие виллы выборки стоят больше Rp 35,40 млрд (≈ $ 2 000 000). Это крупные дома в Ungasan и Nuanu.

Виллы на 4–5 спален: основные показатели

Показатель	Значение	База
Медиана, 4 спальни	Rp 13,06 млрд (≈ $ 738 000)	44 вилл
Медиана, 5 спален	Rp 22,75 млрд (≈ $ 1 286 000)	11 вилл
Средняя половина цен	Rp 10,56–18,68 млрд (≈ $ 597 000–1 056 000)	55 вилл
Медианная площадь дома	288,6 м²	52 вилл с данными
Медианный участок	429,75 м²	34 вилл с данными

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Villa, bedrooms = 4 или 5, проданные исключены

02 / 06

Насколько дороже каждая спальня?

Двухспальная вилла на острове стоит по медиане Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000). Трёхспальная — Rp 7,81 млрд (≈ $ 441 000).

Четвёртая спальня поднимает медиану до Rp 13,06 млрд (≈ $ 738 000). Дом растёт не только по комнатам: прибавляются участок и бассейн.

Сравнить одну большую виллу с двумя небольшими можно в разборе одна большая или две маленькие.

Медианы вилл по числу спален

Спален	Вилл	Медиана
2	198	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)
3	125	Rp 7,81 млрд (≈ $ 441 000)
4	44	Rp 13,06 млрд (≈ $ 738 000)
5	11	Rp 22,75 млрд (≈ $ 1 286 000)
Все виллы	498	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; type = Villa; медианы при n ≥ 10



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.

В каких районах продают виллы на 4–5 спален?

Больше всего таких вилл в Pererenan и Ubud: 9 и 8. Дальше идут Canggu, Uluwatu и Nuanu.

В каждом районе меньше десяти вилл, поэтому медиану по районам не считаем. В таблице — диапазон цен.

Семейные виллы на 2–4 спальни по районам разобраны в статье купить дом на Бали.

Виллы на 4–5 спален по районам

Район	Вилл	Диапазон цен
Pererenan	9	Rp 12,35–32,74 млрд (≈ $ 698 000–1 850 000)
Ubud	8	Rp 8,67–17,70 млрд (≈ $ 490 000–1 000 000)
Canggu	6	Rp 5,66–17,70 млрд (≈ $ 320 000–1 000 000)
Uluwatu	5	Rp 10,25–13,54 млрд (≈ $ 579 000–765 000)
Nuanu	5	Rp 8,30–37,17 млрд (≈ $ 469 000–2 100 000)
Nusa Dua	4	Rp 8,12–25,91 млрд (≈ $ 459 000–1 464 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district; районы с наибольшим числом вилл

04 / 06

Готовая вилла или стройка?

Готовых вилл 15, медиана Rp 15,04 млрд (≈ $ 850 000). На стадии проекта 13, медиана Rp 11,86 млрд (≈ $ 670 000).

Каркас стоит у 10 вилл, отделка идёт у 6. У 10 вилл стадия не указана.

Разница между проектом и готовым домом — плата за срок ожидания и риск стройки. График платежей сверяйте с договором.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поле stage

05 / 06

Что уточнить у продавца?

Частный бассейн отмечен у 19 вилл из 55. Пустое поле не значит «нет», бассейн уточняйте.

Фрихолд отмечен у 5 вилл, лизхолд — у 32. Иностранец оформляет фрихолд через PT PMA, право HGB 30+20+30 лет.

Спросите срок аренды земли, условия продления, подъезд для машин и расходы на содержание большого дома.

Доходность считаем только по канону сайта. В базовом сценарии это 10–12% годовых до расходов. После расходов на управление и содержание, 16–20% выручки, остаётся около 10%, у части объектов — около 8%.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля pool, freehold; методика доходности Rise Real Bali

Как иностранцу купить виллу на четыре спальни?

Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, а Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и воду на участке. У новостройки отдельно проверьте PBG и график платежей в договоре.

Сделку до подписания проверяют независимые нотариус PPAT и юрист. Подборка вариантов — в каталоге вилл, расходы владения посчитает калькулятор.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

Что это значит для покупателя

01 Вилла на четыре спальни стоит по медиане Rp 13,06 млрд (≈ $ 738 000).

02 Пять спален — медиана Rp 22,75 млрд (≈ $ 1 286 000).

03 Медианный дом — 288,6 м², участок — 429,75 м².

04 Готовых вилл в выборке 15.

Частые вопросы

Сколько стоит вилла на четыре спальни на Бали?

Медиана — Rp 13,06 млрд (≈ $ 738 000) по 44 виллам.

А на пять спален?

Медиана — Rp 22,75 млрд (≈ $ 1 286 000) по 11 виллам.

Какая площадь у такой виллы?

Медиана дома — 288,6 м², участка — 429,75 м².

Есть ли готовые виллы на 4–5 спален?

Да, 15 готовых вилл, медиана Rp 15,04 млрд (≈ $ 850 000).

Где таких вилл больше всего?

В Pererenan и Ubud.

Можно ли купить такую виллу во фрихолд?

Фрихолд отмечен у 5 вилл; иностранец оформляет его через PT PMA.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: type = Villa, bedrooms = 4 или 5; сравнение — виллы на 2 и 3 спальни и все виллы острова; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. Цены пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1 и округлены до 0,01 млрд Rp. Средняя половина — от первого до третьего квартиля, квартили рассчитаны методом inclusive. Медианы публикуются только при n ≥ 10, для меньших групп указан диапазон. Площадь дома указана у 52 вилл, участок — у 34. Названия 45 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villa-4-spalni-na-bali-cena.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

— 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