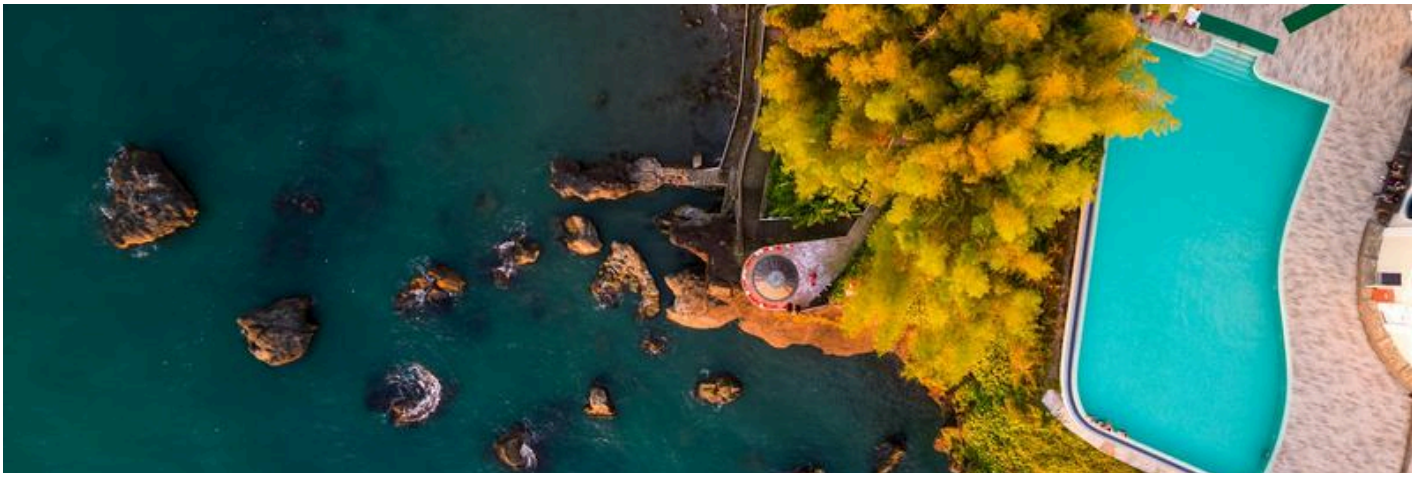


ДОХОДНОСТЬ · РАСЧЁТ

Вилла на 6–8 спален на Бали: сколько метров, сколько стоит и кому подходит

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

Вилла на 6–8 спален на Бали в нашем каталоге занимает от 379 до 865 м² и стоит от Rp 9,4 млрд до Rp 65,7 млрд. Мы взяли шесть вилл на 5–8 спален, посчитали метры и цену на одну спальню и разобрали, кому большой дом подходит, какая нужна лицензия и сколько стоит содержание.

КОРОТКО

Вилла на 6–8 спален в каталоге Rise Real Bali занимает 379–865 м²: на шесть спален — 379–608 м², на семь — 600 м², на восемь — 865 м². На одну спальню приходится 63–108 м². Цена за спальню — от Rp 1,57 млрд (≈ $ 88 500) до Rp 8,21 млрд (≈ $ 463 600).

379–865 м²
площадь вилл на 6–8 спален в каталоге

63–108 м²
на одну спальню

Rp 1,57 млрд
цена спальни в самой доступной вилле (≈ $ 88 500)

Rp 22,7 млн
штат из шести человек по минимуму Бадунга в месяц (≈ $ 1 285)

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько квадратных метров на вилле с 6, 7 и 8 спальнями
02 Сколько стоит спальня в большой вилле
03 Кому подходит вилла на 6–8 спален
04 Какая лицензия нужна для посуточной аренды большой виллы
05 Сколько стоит содержать виллу на 6–8 спален: персонал и электричество
06 Что проверить в большой вилле перед покупкой

07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько квадратных метров на вилле с 6, 7 и 8 спальнями

В каталоге есть шесть вилл на пять-восемь спален. Мы посчитали по ним, сколько площади приходится на одну спальню. Это быстрый способ отличить большой дом от виллы, где просто нарезано много маленьких комнат.

Медиана по шести виллам — около 84 м² на спальню. Минимум — 63 м² у виллы в Семиньяке, максимум — 108 м² у восьмиспальной виллы в Улувату. Для 8 спален по каталогу — 865 м². Если в объявлении написано «8 комнат», уточните, что считают: только спальни или все помещения. В карточках каталога указаны именно спальни. Все шесть карточек открываются из каталога: 6 спален в Семиньяке, 7 спален в Баланган, 8 спален в Нунггалане.

Виллы каталога на 5–8 спален: площадь и цена за спальню

ОБЪЕКТ	СПАЛЕН · М²	М² НА СПАЛЬНЮ	ЦЕНА	ЗА СПАЛЬНЮ
Семиньяк	6 · 379	63	Rp 9,40 млрд (≈ $ 531 000)	Rp 1,57 млрд (≈ $ 88 500)
Нунггалан, 5 спален	5 · 407	81	Rp 17,32 млрд (≈ $ 978 000)	Rp 3,46 млрд (≈ $ 195 700)
Переренан, 5 спален	5 · 400	80	Rp 24,39 млрд (≈ $ 1,38 млн)	Rp 4,88 млрд (≈ $ 275 600)
Баланган	7 · 600	86	Rp 25,07 млрд (≈ $ 1,42 млн)	Rp 3,58 млрд (≈ $ 202 400)
Улувату, клиф	6 · 608	101	Rp 29,96 млрд (≈ $ 1,69 млн)	Rp 4,99 млрд (≈ $ 282 100)
Нунггалан, 8 спален	8 · 865	108	Rp 65,65 млрд (≈ $ 3,71 млн)	Rp 8,21 млрд (≈ $ 463 600)

Источник: каталог Rise Real Bali; расчёт Rise Real Bali по курсу 17 700

02 / 06

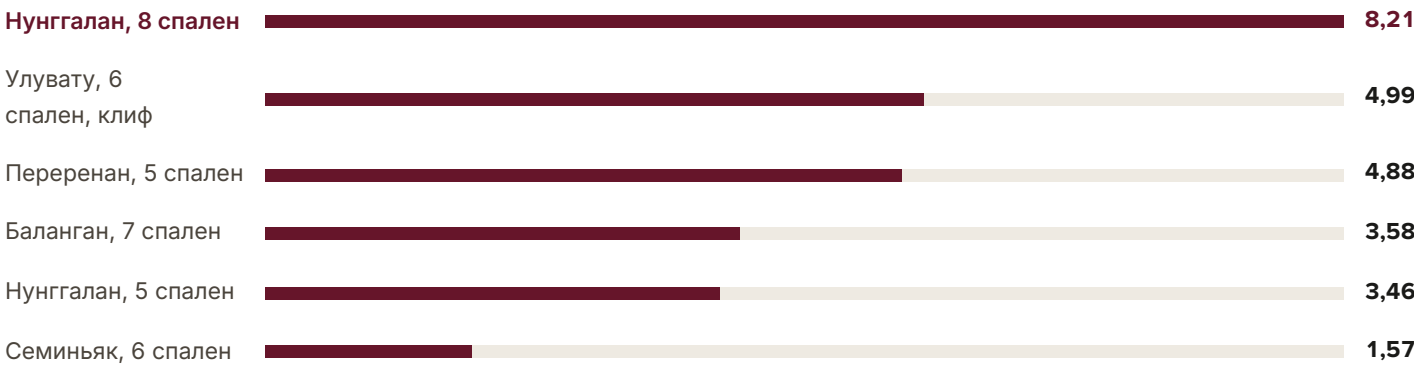
Сколько стоит спальня в большой вилле

Цена за спальню показывает, за что вы платите. У виллы в Семиньяке она ниже всех: Rp 1,57 млрд. У восьмиспальной виллы на клифе — Rp 8,21 млрд, в пять раз выше. Разница объясняется площадью, видом и правом на землю.

Две виллы с пятью спальнями показывают тот же разброс. Одна стоит Rp 17,32 млрд, вторая Rp 24,39 млрд при почти одинаковой площади в 400–407 м². Тут разницу даёт район и расположение у пляжа. Подробнее о ценах по районам — в материале про стоимость виллы на Бали.

Обе виллы в Нунггалане, на пять и на восемь спален, в каталоге отмечены как Freehold, остальные четыре — как Leasehold. От формы права зависит и цена, и срок, поэтому сравнение цен за спальню без этой поправки неполное. Как сравнивать формы, разобрано в материале лизхолд или фрихолд в деньгах.

Цена за одну спальню, Rp млрд



Цена объекта по каталогу в долларах, пересчитана по курсу 17 700 и поделена на число спален.

Источник: каталог Rise Real Bali; собственный расчёт

03 / 06

Кому подходит вилла на 6–8 спален

Большая вилла решает три разные задачи. Для каждой нужен свой формат. Чем яснее задача, тем легче выбрать между 6 и 8 спальнями.

- Большая семья или несколько семей: общая вилла дешевле, чем несколько отдельных
- Групповая аренда посуточно: компании друзей, свадьбы, мероприятия
- Ретриты: йога, спорт, творческие курсы, где важны общие зоны и число спален
- Покупка вскладчину: несколько семей делят расходы на одну большую виллу

Источник: оценка Rise Real Bali

Посчитаем доход по конкретному объекту

Напишите, какой объект смотрите, — пришлём расчёт после расходов и налогов.

Написать в Telegram Написать в MAX

04 / 06

Какая лицензия нужна для посуточной аренды большой виллы

С 2025 года действует Постановление правительства 28/2025 о лицензировании по рискам. По обзорам консультантов, краткосрочное размещение должно получить NIB в системе OSS. Дедлайн по ним был 31 марта 2026 года, без NIB площадки могут убрать объявление.

Категория «pondok wisata» (гестхаус) для большой виллы не подходит. По определению в Permenparekraf 9/2014 это жилой дом, где живёт владелец и сдаёт часть помещений. Консультанты называют предел в пять комнат. Шесть и больше спален идут по другой категории, которую определяет OSS по коду деятельности. Полный разбор — в материале про лицензию на краткосрочную сдачу виллы.

> Код и категория зависят от формы владельца и района. Для новой PT PMA на Бали часть кодов размещения закрыта с мая 2026 года. Проверяйте код до покупки, а не после.

Источник: Hukumonline, 2026; Permenparekraf 9/2014, ст. 1; Bali Exception, 2026

05 / 06

Сколько стоит содержать виллу на 6–8 спален: персонал и электричество

Большая вилла — это штат и счёт за свет. Минимальная зарплата в Бадунге в 2026 году — Rp 3 791 002 (≈ $ 214). Шесть сотрудников по этой ставке обойдутся в Rp 22,7 млн в месяц (≈ $ 1 285). Это нижняя граница по закону: реальные ставки и состав штата у каждой виллы свои, см. горничная на Бали.

Электричество считают по тарифу PLN. В третьем квартале 2026 года бизнес-тариф на 6 600 ВА–200 кВА — Rp 1 445 за кВт·ч, жилой тариф от 6 600 ВА — Rp 1 700. Каждые 1 000 кВт·ч в месяц стоят Rp 1,45–1,70 млн (≈ $ 82–96). Кондиционеры в восьми спальнях и бассейн дают расход заметно выше. Подробно — в материалах про тарифы PLN и коммунальные счета виллы.

Rp 3,79 млн
минимальная зарплата в Бадунге
≈ $ 214

Rp 22,7 млн
шесть человек по минимуму
≈ $ 1 285 в месяц

Rp 1 445
бизнес-тариф за кВт·ч
≈ $ 0,08

Rp 1 700
жилой тариф от 6 600 ВА
≈ $ 0,10

Источник: Governor of Bali, UMK 2026, по данным GoodStats; PLN, тарифы июль–сентябрь 2026, по данным Katadata

Что проверить в большой вилле перед покупкой

В больших виллах расхождения между рекламой и документами встречаются чаще, потому что площадь большая, а надстройки добавляют по ходу. Проверка занимает не больше нескольких шагов.

- ✓ число спален и площадь в PBG совпадают с объявлением
- ✓ у каждой спальни есть своя ванная и вентиляция
- ✓ мощность подключения PLN рассчитана на всю вилле, а не на половину
- ✓ септик и водоснабжение рассчитаны на полную загрузку
- ✓ разрешено ли сдавать посуточно по коду и зонированию участка
- ✓ срок лизхолда: для виллы на 6–8 спален он влияет на цену при продаже

Источник: Rise Real Bali, чек-лист приёмки и due diligence, 2026

Что это значит для покупателя

01 Площадь на 6–8 спален в каталоге — 379–865 м²: считайте метры на спальню, это быстрый признак качества планировки.

02 Цена спальни отличается в пять раз: от Rp 1,57 млрд до Rp 8,21 млрд. Сравнивайте объекты по этому показателю, а не по общей цене.

03 Гестхаус-лицензия (pondok wisata) для большой виллы не подходит: проверьте код деятельности до покупки.

04 Закладывайте штат и электричество: шесть человек по минимуму Бадунга — Rp 22,7 млн в месяц.

05 Большую виллу берут под конкретную задачу: семья, групповая аренда или ретрит.

Частые вопросы

Сколько квадратных метров вилла на 8 спален на Бали?

В нашем каталоге вилла на 8 спален в Улувату занимает 865 м²: это 108 м² на спальню. Для сравнения, вилла на 7 спален — 600 м², на 6 спален — от 379 до 608 м².

Сколько стоит вилла на 6 спален на Бали?

По каталогу Rise Real Bali: вилла в Семиньяке — Rp 9,40 млрд (≈ $ 531 000), вилла на клифе в Улувату — Rp 29,96 млрд (≈ $ 1,69 млн). Разница в три раза объясняется площадью, видом и районом.

Сколько стоит вилла на 7 спален на Бали?

Вилла на 7 спален с бассейном в районе Баланган по каталогу стоит Rp 25,07 млрд (≈ $ 1,42 млн), это Rp 3,58 млрд (≈ $ 202 400) за спальню. Площадь — 600 м².

Кому подходит вилла на 6–8 спален?

Большим семьям, групповой посуточной аренде и ретритам. Вилла на 6–8 спален рассчитана на компанию. Для одной семьи из трёх-четырёх человек она слишком велика и дорога в содержании.

Нужна ли отдельная лицензия для сдачи большой виллы посуточно?

Нужен NIB в OSS и категория размещения, подходящая под размер. Гестхаус-лицензия (pondok wisata) рассчитана на дом, где живёт владелец, и, по консультантам, не более пяти комнат. Для большой виллы категорию подбирают по коду деятельности.

Сколько стоит содержать большую виллу на Бали?

Для шести сотрудников по минимальной ставке Бадунга — Rp 22,7 млн в месяц (≈ $ 1 285). Электричество — Rp 1 445–1 700 за кВт·ч, то есть Rp 1,45–1,70 млн за каждые 1 000 кВт·ч. Это нижняя оценка без бассейна и управляющей компании.

Метод и источники

Данные по объектам — только из каталога Rise Real Bali; метры на спальню и цена за спальню — наш расчёт по курсу 17 700. Штат из шести человек — наша иллюстрация, а не норматив. Лицензионные выводы опираются на обзоры консультантов и определение pondok wisata в Permenparekraf 9/2014, это не юридическая консультация.

— Каталог Rise Real Bali, объекты на 5–8 спален, 2026

— Губернатор Бали, решение об UMK 2026, по данным GoodStats, 2025

— PLN, тарифы июль–сентябрь 2026, по данным Katadata

— Permenparekraf 9/2014 о стандарте pondok wisata и Постановление правительства 28/2025, 2026

— Hukumonline и Bali Exception, обзоры лицензирования краткосрочной аренды, 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?
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/