



ДОХОДНОСТЬ · РАЗБОР

ADR и загрузка виллы на Бали: как читать цифры доходности, которые показывают при продаже

25 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Доходность**

В презентации виллы почти всегда две цифры: средний чек за ночь (ADR) и загрузка. Разбираем, почему сервисы аналитики дают для Бали 57% и 36% загрузки и как из этих чисел получить деньги владельца.

КОРОТКО

ADR — средняя цена проданной ночи, загрузка — доля проданных ночей среди открытых к бронированию. Их произведение, RevPAR, показывает выручку на ночь. Владелец из валовой выручки остаётся 30–50%: площадка берёт около 15,5%, управляющая компания 15–25%, содержание — Rp 10–20 млн (≈ \$ 560–1 120) в месяц. Налог 10% платит гость сверху.

57%

загрузка по Бали, AirDNA, 12 месяцев

36%

загрузка по Бали, AirROI, 12 месяцев

15,5%

комиссия Airbnb при единой модели

10%

налог на проживание в Badung

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Три числа описывают выручку виллы, и каждое легко подменить

02 Два сервиса дают для Бали разную загрузку — из-за методики

03 Ориентиры по районам: RevPAR честнее, чем чек за ночь

04 От выручки гостя до денег владельца — четыре вычета

05

Пример: одна вилла, две загрузки — и доход владельца падает втрое

06

Какие вопросы задать к цифрам доходности до задатка

07

Что это значит для покупателя

08

Частые вопросы

09

Метод и источники

01 / 06

Три числа описывают выручку виллы, и каждое легко подменить

ADR — средняя цена проданной ночи: выручка, делённая на проданные ночи. Пустые ночи в расчёт не попадают.

Загрузка (оссирансу) — доля проданных ночей. Главный вопрос: доля от 365 дней или от ночей, открытых в календаре.

RevPAR — выручка на доступную ночь, ADR, умноженный на загрузку. Самое честное из трёх чисел: высокий чек при пустом календаре его не спасает.

Валовая выручка — всё, что заплатили гости. Чистая — остаток после площадок, управляющей компании и содержания. Разница между ними — половина выручки и больше.

Термины доходности и где в них ошибаются

ПОКАЗАТЕЛЬ	ФОРМУЛА	ГДЕ ПОДВОХ
ADR	выручка ÷ проданные ночи	входит ли уборка и налог
Загрузка	проданные ночи ÷ доступные ночи	база: 365 дней или открытые
RevPAR	ADR × загрузка	считают ли пустые ночи
Валовая выручка	ADR × проданные ночи	выдают за доход владельца

Источник: AirDNA Help Center, методика ADR и загрузки, 2026

02 / 06

Два сервиса дают для Бали разную загрузку — из-за методики

AirDNA за 12 месяцев до августа 2026 года показывает по Бали загрузку 57% и ADR около Rp 2,35 млн (≈ \$ 132). AirROI за тот же период — 36% и Rp 2,83 млн (≈ \$ 159).

Дело в методике. AirDNA делит проданные ночи только на активные: закрытые хозяином ночи выбрасываются. Объект активен, если за последние 28 дней у него была бронь.

ADR у AirDNA включает уборку, но не сервисный сбор Airbnb с гостя. Чек в презентации бывает посчитан с налогом или по высокому сезону.

Поэтому загрузку без названия источника сравнивать не с чем.

Бали целиком, 12 месяцев до августа 2026

ПОКАЗАТЕЛЬ	AIRDNA	AIRROI
Загрузка	57%	36%
ADR	Rp 2,35 млн (≈ \$ 132)	Rp 2,83 млн (≈ \$ 159)
RevPAR	Rp 1,33 млн (≈ \$ 75)	≈ Rp 1 млн (≈ \$ 57), расчёт

Источник: AirDNA, обзор рынка Bali, данные на 22.09.2026; AirROI, Bali, данные на 12.09.2026

03 / 06

Ориентиры по районам: RevPAR честнее, чем чек за ночь

Данные AirROI по пяти субрынкам: период и методика одни, районы можно сравнивать между собой.

У Seminyak самый высокий чек, у Uluwatu выше загрузка. В Ubud и чек, и выручка на объект почти вдвое ниже. Pererenan и Canggu (Чангу) по RevPAR почти равны.

Годовая выручка меньше, чем RevPAR × 365: хозяева закрывают даты под себя и под ремонт. Разброс по месяцам — в разборе сезонности дохода.

Субрынки Бали, август 2025 — июль 2026

РАЙОН	ADR	ЗАГРУЗКА	REVPAR	ВЫРУЧКА В ГОД
Seminyak	Rp 4,95 млн (≈ \$ 278)	38,0%	≈ \$ 102	Rp 517 млн (≈ \$ 29 043)
Uluwatu	Rp 3,97 млн (≈ \$ 223)	40,1%	≈ \$ 90	Rp 471 млн (≈ \$ 26 474)
Pererenan	Rp 3,7 млн (≈ \$ 208)	40,2%	≈ \$ 82	Rp 388 млн (≈ \$ 21 778)
Canggu	Rp 3,81 млн (≈ \$ 214)	36,2%	≈ \$ 79	Rp 378 млн (≈ \$ 21 244)
Ubud	Rp 2,01 млн (≈ \$ 113)	36,6%	≈ \$ 44	Rp 207 млн (≈ \$ 11 613)

Источник: AirROI, отчёты по субрынкам Bali (Uluwatu — субрынок Pecatu), период 08.2025–07.2026, данные на 12.09.2026



Посчитаем доход по конкретному объекту

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

[Написать в Telegram](#)[Написать в MAX](#)

04 / 06

От выручки гостя до денег владельца — четыре вычета

Налог. На гостиничные услуги в Badung — 10%, платит гость. Если налог уже «внутри» цены, из выручки уходит 1/11, около 9,1%. Подробнее — в материале про налог на аренду.

Площадка. У Airbnb две модели: при раздельной хозяин платит 3%, при единой — 15,5%. Единая обязательна для тех, кто подключён через программы управления. Booking берёт около 15%.

Управляющая компания — обычно 15–20%, в полном пакете до 25%. Смотрите базу: с валовой выручки или после площадок.

Содержание — персонал, свет, вода, бассейн, сад, мелкий ремонт: Rp 10–20 млн ($\approx$ \$ 560–1 120) в месяц при любой загрузке. Налог владельца зависит от структуры владения и в расчёт не входит.

Что вычитают из валовой выручки

СТАТЬЯ	РАЗМЕР	ОТ ЧЕГО СЧИТАЮТ
Налог на проживание	10%	сверху цены; внутри — 1/11
Airbnb, единая модель	15,5%	цена ночи и сборы хозяина
Booking	около 15%	стоимость брони
Управляющая компания	15–25%	валовая или после площадок
Содержание	Rp 10–20 млн в месяц	фиксированно

Источник: Airbnb Help Center, статья 1857 о сервисных сборах, 2026; UU № 1/2022, ст. 58; Propertia, 31.08.2026; Cabo Bali, 26.06.2026

05 / 06

Пример: одна вилла, две загрузки — и доход владельца падает втрое

Наш расчёт: вилла с двумя спальнями в Canggu, чек Rp 3,8 млн ($\approx$ \$ 214), как в среднем по району. Загрузка 70% — уровень сильного объекта, 36,2% — середина рынка по AirROI.

Площадка 15,5%, управляющая компания 20% с валовой выручки, содержание Rp 15 млн ($\approx$ \$ 843) в месяц. Налог гость платит сверху.

Загрузка упала почти вдвое, доход владельца — втрое. Содержание, Rp 180 млн (≈ \$ 10 100) в год, платится при любой загрузке. Как считать срок возврата денег — в разборе окупаемости.

Вилла в Canggu: расчёт от выручки до владельца

СТРОКА	ЗАГРУЗКА 70 %	ЗАГРУЗКА 36,2%
Проданных ночей	255	132
Валовая выручка	Rp 971 млн (≈ \$ 54 500)	Rp 502 млн (≈ \$ 28 200)
Площадка 15,5%	– Rp 150 млн	– Rp 78 млн
Управляющая компания 20%	– Rp 194 млн	– Rp 100 млн
Содержание за год	– Rp 180 млн	– Rp 180 млн
Остаётся владельцу	Rp 446 млн (≈ \$ 25 100)	Rp 144 млн (≈ \$ 8 100)
Доля от валовой	46 %	29 %

Источник: Расчёт Rise Real Bali по данным AirROI (Canggu, 08.2025–07.2026) и ставкам Airbnb и Propertia; купс JISDOR Bank Indonesia 23.09.2026, Rp 17 803 за \$ 1

06 / 06

Какие вопросы задать к цифрам доходности до задатка

Хорошая модель доходности сама отвечает на вопросы ниже. Нет ответов — запросите их письменно.

Пересчитайте доход по таблице выше, взяв ставки площадок и управляющей компании из договора. Как устроены комиссии площадок и прямые брони — в отдельном материале.

Цифры можно проверить

- назван источник загрузки и период
- загрузка считается от открытых ночей
- ясно, входят ли в чек налог и уборка
- УК указывает базу комиссии

Цифры нельзя проверить

- загрузка без источника
- чек высокого сезона выдан за годовой
- валовая выручка без расходов
- расходы одной строкой без сумм

Источник: Практика Rise Real Bali; методика AirDNA, 2026

Что это значит для покупателя

- 01 Сравнивайте виллы по RevPAR, а не по чеку: он учитывает пустые ночи.
- 02 Спрашивайте источник загрузки: по Бали сервисы дают 57% и 36%.

-
- 03** Пересчитайте доход сами: площадка, УК и содержание забирают 50–70% валовой выручки.
-
- 04** Проверьте в договоре базу комиссии УК: валовая выручка или после площадок.
-

Следующий шаг: Купить виллу на Бали от застройщика

Частые вопросы

Что такое ADR простыми словами?

Средняя цена одной проданной ночи. Выручку за период делят на число проданных ночей. Пустые ночи в ADR не входят, поэтому высокий чек ничего не говорит о доходе. По Canggu у AirROI ADR около Rp 3,8 млн ($\approx$ \$ 214) за 12 месяцев до июля 2026 года.

Какая реальная загрузка вилл на Бали?

Зависит от методики. AirDNA по Бали показывает 57%: она считает только ночи, открытые к бронированию. AirROI за тот же период даёт 36%. По районам у AirROI — от 36,2% в Canggu до 40,2% в Pererenan. Загрузка 70% и выше — уровень сильных объектов, не среднего рынка.

Что такое RevPAR и зачем он нужен?

Выручка на одну доступную ночь: ADR, умноженный на загрузку. Он честнее чека, потому что учитывает пустые ночи. У AirROI RevPAR в Seminyak около \$ 102, в Canggu — около \$ 79, в Ubud — около \$ 44. Сравнивать виллы удобнее всего по нему.

Сколько получает владелец от выручки виллы?

По нашему расчёту — 30–50% валовой выручки до налога владельца. Площадка берёт около 15,5%, управляющая компания 15–25%, содержание стоит Rp 10–20 млн ($\approx$ \$ 560–1 120) в месяц. Чем ниже загрузка, тем меньше доля: фиксированные расходы не сокращаются вместе с бронями.

Кто платит налог 10% с аренды виллы?

Налог на гостиничные услуги платит гость, а хозяин или управляющая компания собирает и перечисляет его в бюджет. Ставка 10% — потолок по закону UU № 1/2022, в Badung применяют её. Если налог включён в цену ночи, из выручки уходит 1/11, около 9,1%.

Метод и источники

Рыночные показатели — AirDNA (Бали целиком, 12 месяцев до августа 2026, данные на 22.09.2026) и AirROI (Бали и субрынки, август 2025 — июль 2026, данные на 12.09.2026). Uluwatu в таблице — субрынок Pecatu у AirROI: в одноимённом субрынке Uluwatu всего 89 объявлений, выборка мала. RevPAR по Бали у AirROI не опубликован и посчитан нами как ADR × загрузка. Методика AirDNA — по справке сервиса. Ставки Airbnb — справка площадки. Ставки управляющих компаний и содержания — отраслевые обзоры Propertea и Cabo Bali, это ориентир, а не тариф. Пример по Canggu — наш расчёт, не прогноз для конкретной виллы. Налог владельца зависит от структуры владения и в расчёт не включён. Отдельный номер решения Badung о ставке 10% мы по тексту не сверили, опираемся на потолок UU № 1/2022 и практику. Пересчёт в доллары — по курсу JISDOR Bank Indonesia на 23.09.2026, Rp 17 803.

- AirDNA — обзор рынка краткосрочной аренды Bali и справка о расчёте ADR и загрузки, данные на 22.09.2026
- AirROI — отчёты по Bali, Canggu, Pererenan, Seminyak, Pecatu, Ubud, период 08.2025–07.2026
- Airbnb Help Center — статья 1857 «Сервисные сборы Airbnb», раздельная и единая модели, 2026
- UU № 1/2022 о финансовых отношениях центра и регионов, ст. 58 — потолок налога на гостиничные услуги 10%
- Propertea, обзор управления виллами на Бали, 31.08.2026; Cabo Bali, обзор тарифов управления, 26.06.2026

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/