

ДОХОДНОСТЬ · УПРАВЛЕНИЕ

Управление недвижимостью на Бали: как считать доход и что в договоре

11 сентября 2026 · ≈ 7 мин · **Доходность**

Доход от объекта под управлением считают от выручки: обычная управляющая компания оставляет владельцу около 60%, резортный оператор — около 55%. Фиксированную гарантию дают реже и на 2–5 лет. В договоре всё решают четыре пункта: база расчёта, расходы, дни владельца и условия выхода.

КОРОТКО

Апартаменты под управлением на Бали работают по двум схемам: доля от выручки (владельцу обычно 60%, у резортного оператора около 55%) и реже — фиксированная гарантия от застройщика на 2–5 лет. Медиана цены апартаментов в нашем каталоге — $ 101 821. Ключевые пункты договора: база расчёта, состав расходов, дни владельца и условия выхода.

$ 101 821
медиана апартаментов в каталоге

18%
комиссия управляющей компании

23%
комиссия резортного оператора

до 10%
налог PBJT с выручки размещения

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Две схемы, которые продают под одним словом
02 Из чего складывается выплата
03 Что проверить в договоре с управляющей компанией
04 Налоги с выручки размещения
05 Кому подходит формат
06 Кто считает эти цифры
07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Две схемы, которые продают под одним словом

«Под управлением» означает разное. В первой схеме доход считается от фактической выручки объекта: сколько заработал, столько и делят. Во второй застройщик обещает фиксированный процент независимо от загрузки.

Вторая выглядит надёжнее, но гарантия живёт ровно столько, сколько длится контракт. Дальше объект уходит в общий пул, и владелец впервые видит настоящую загрузку.

Доля от выручки

- Владелец видит реальную загрузку с первого месяца
- Доход растёт вместе с рынком
- Риск сезона делится
- Прозрачная отчётность по броням

Фиксированная гарантия

- Процент держится только срок контракта
- Настоящая загрузка скрыта до конца срока
- Гарантия часто уже заложена в цену объекта
- После контракта доход может упасть

> Гарантированный процент — это обязательство застройщика, а не измеренный рынок. Спрашивайте, что происходит на следующий день после окончания гарантии.

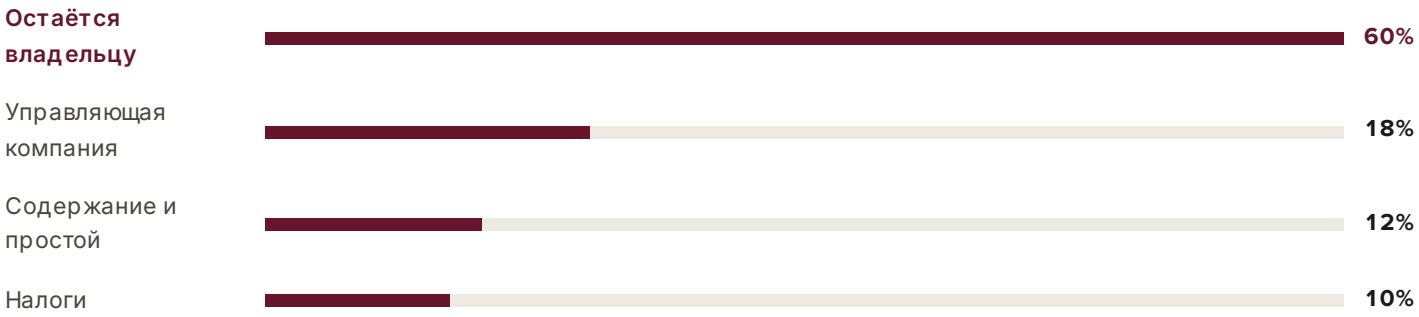
02 / 06

Из чего складывается выплата

Считаем честно, строку за строкой. Валовая выручка — это ставка за ночь, умноженная на 365 и на загрузку. Дальше начинаются вычеты.

У классической управляющей компании владельцу остаётся около 60% выручки. У резортного оператора с отельным сервисом — около 55%: выше комиссия, но обычно выше и загрузка.

Куда уходит выручка объекта, 100% — валовая выручка



У резортного оператора доля управления выше — 23%, владельцу остаётся около 55%.

Источник: Модель доходности Rise Real Bali

03 / 06

Что проверить в договоре с управляющей компанией

Все споры собственников с операторами сводятся к четырём пунктам. Их нужно прочитать до подписания, потому что потом они не меняются.

Самый дорогой пункт — база расчёта. Разница между «процент от валовой выручки» и «процент от выручки после расходов» может стоить пятую часть годового дохода.

Пункты, которые решают деньги

ПУНКТ	ЧТО УТОЧНИТЬ
База расчёта	процент считается от валовой выручки или от суммы после расходов
Состав расходов	что оператор относит на владельца: коммуналка, расходники, мелкий ремонт
Комиссии площадок	входят в комиссию оператора или списываются отдельно
Дни владельца	сколько ночей в году бесплатно и в какие сезоны
Отчётность	периодичность, доступ к системе бронирования, детализация
Выход	срок уведомления, штраф за досрочное расторжение

- ✓ Есть ли минимальный порог выплаты или он может быть нулевым
- ✓ Кто платит за замену мебели и техники
- ✓ Как считается простой: за счёт кого месяцы без броней
- ✓ Можно ли сменить оператора и что при этом происходит с бронями

R

Посчитаем доход по конкретному объекту

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

Написать в Telegram Написать в MAX

04 / 06

Налоги с выручки размещения

На Бали действует местный налог на услуги размещения — PBJT, до 10% с выручки. Он взимается с гостя и перечисляется оператором, но в расчёте доходности его нужно видеть.

Отдельно идёт налог на арендный доход владельца: 10% для налогового резидента Индонезии и 20% для нерезидента.

до 10%	10%	20%	5 лет
PBJT с выручки размещения	налог на доход, резидент	налог на доход, нерезидент	срок действия SLF

> Легальная сдача требует акта ввода SLF и лицензии NIB. Объект без них зарабатывать может, но рискует.

05 / 06

Кому подходит формат

Апартаменты под управлением берут те, кому нужен доход без участия. Это работает, если объект стоит в локации с круглогодичным спросом и у оператора есть история загрузки.

Если важен контроль над объектом и собственные приезды в высокий сезон — вилла с отдельным управляющим гибче.

Формат подходит, если

- Нужен доход без операционного участия
- Бюджет $ 90 000–150 000
- Не планируете жить в объекте месяцами
- Готовы принять правила оператора

Формат не подходит, если

- Нужны свободные приезды в июле и августе
- Хотите сами управлять ценой ночи
- Планируете перестраивать объект
- Не готовы делить выручку с оператором

06 / 06

Кто считает эти цифры

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы ведём сделку от подбора до ключей и считаем доходность по своей модели, а не по презентации застройщика.

- ✓ Каталог из 459 объектов: виллы и апартаменты от $ 56 600 до $ 3 708 830
- ✓ Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- ✓ Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- ✓ Сопровождение дистанционной сделки: показ по Zoom, доверенность, приёмка

Что это значит для покупателя

01 Под «управлением» продают две разные схемы: долю от выручки и фиксированную гарантию.

02 Гарантия заканчивается вместе с контрактом, и настоящая загрузка становится видна только тогда.

03 База расчёта комиссии — самый дорогой пункт договора, читайте его первым.

04 В расчёт доходности закладывайте PBJT и налог на арендный доход, а не только комиссию оператора.

Следующий шаг: **Окупаемость недвижимости на Бали**

Частые вопросы

Сколько получает владелец апартаментов под управлением?

Около 60% валовой выручки при работе с классической управляющей компанией и около 55% с резортным оператором. Остальное — комиссия, содержание, простой и налоги.

Что входит в управление недвижимостью на Бали?

Размещение на площадках и ценообразование, приём гостей, уборка и бельё, мелкий ремонт и обслуживание бассейна, расходники, отчётность владельцу. Коммунальные платежи и крупный ремонт обычно остаются на собственнике — это проверяется в договоре.

Что такое гарантированная доходность и стоит ли ей верить?

Это обязательство застройщика платить фиксированный процент 2–5 лет независимо от загрузки. Обязательство настоящее, но оно обычно заложено в цену объекта, а реальную загрузку владелец видит только после окончания гарантии.

Какой налог платится с аренды на Бали?

Налог на доход — 10% для налогового резидента Индонезии и 20% для нерезидента. Отдельно с выручки размещения взимается местный PBJT до 10%.

Сколько стоят апартаменты на Бали?

В нашем каталоге — от $ 65 000 до $ 156 600, медиана $ 101 821. Метр в апартаментах дороже, чем в вилле: $ 2 913 против $ 2 020.

Можно ли жить в объекте самому?

Да, но число бесплатных ночей и сезоны прописываются в договоре с оператором. Пик июля и августа операторы обычно резервируют за собой.

Метод и источники

Доли распределения выручки — модель Rise Real Bali: комиссия управляющей компании 18% (у резортного оператора 23%), содержание и простой 12%, налог владельца 10%. Цены — наш каталог из 459 объектов на сентябрь 2026. Налоговые ставки приведены для ориентира: PBJT устанавливается на уровне региона, а ставка налога на доход зависит от налогового резидентства владельца. Материал описывает типовую практику договоров с операторами на Бали и не заменяет юридическую проверку конкретного договора.

— Модель доходности Rise Real Bali

— Каталог Rise Real Bali, 459 объектов, сентябрь 2026

— Налоговое законодательство Индонезии: PPh с арендного дохода, местный PBJT

— Практика договоров с управляющими компаниями на Бали, 2023–2026

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/