



ИССЛЕДОВАНИЯ · БЫТ

Безопасность жилья на Бали: какую охрану ставят на виллу и во сколько это обходится

27 сентября 2026 · ≈ 7 мин · Исследования

Своя охрана и камеры на вилле на Бали — не признак тревожного района, а стандартная часть эксплуатации дома с бассейном и садом. Разбираем, какую охрану реально ставят, сколько стоит штатный сторож и во что обходится видеонаблюдение.

КОРОТКО

На вилле на Бали работает один из трёх форматов охраны: *jaga* — сторож на 12-часовую смену, *hansip* — охрана комплекса за счёт взносов жильцов, *satpam* — лицензированная охрана, обычно три человека на смены по 8 часов. Зарплата охранника — Rp 3–5 млн (≈ \$ 170–280) в месяц, видеонаблюдение под ключ — Rp 1,5–8 млн.

**Rp 3–5
млн/мес**

зарплата охранника виллы
(*satpam* / *jaga*)

Rp 1,5–8 млн

установка системы
видеонаблюдения
под ключ

3 человека

типичная команда *satpam*
на объект, смены по
8 часов

12 часов

длина смены у более
простого формата *jaga*

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Три формата охраны — и они не взаимозаменяемы

02 Сколько стоит зарплата охраны

03 Камеры и сигнализация — отдельная статья расходов

04 Что реально ставят на виллу с бассейном

- 05 Страховка виллы и охрана — связанные, но разные вопросы
- 06 Минимальный комплект против продвинутого

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

01 / 06

Три формата охраны — и они не взаимозаменяемы

Jaga (сторож) — самый распространённый и самый доступный формат: дневная или ночная смена по 12 часов, минимум формального обучения. Логика простая — присутствие человека на объекте само по себе снижает риск.

Hansip (или LinMas) — охрана на уровне жилого комплекса, которую нанимают в складчину через взносы жильцов; зарплата и подготовка здесь минимальны, а основная задача — патруль территории и проверка визитёров на въезде.

Satpam — лицензированная охрана с формальным обучением, которую регистрирует местная власть или охранный комплекс. На объект обычно ставят команду из трёх человек на смены по 8 часов — это самый защищённый, но и самый дорогой формат, который на практике выбирают в первую очередь состоятельные индонезийцы и иностранцы.

Форматы охраны виллы на Бали

ФОРМАТ	СМЕНА	ПОДГОТОВКА
Jaga (сторож)	12 часов	минимальная
Hansip / LinMas	по графику комплекса	минимальная, за счёт взносов жильцов
Satpam (лицензированный)	3 человека × 8 часов	формальное обучение и лицензия

Источник: Expat.or.id — Residential Guards, Security Officers and Watchmen, 2026

02 / 06

Сколько стоит зарплата охраны

Ориентир по рынку труда виллового персонала на 2026 год — Rp 3–5 млн в месяц за позицию охраны (satpam / jaga malam), сопоставимо с зарплатой садовника или техника по бассейну и немного ниже, чем у горничной.

Формат проживания меняет цифру: персонал, который живёт на территории виллы, обычно получает меньше деньгами, но добирает питанием, жильём и иногда компенсацией за электричество — тогда как персонал, который приходит со стороны, договаривается на более высокую денежную ставку.

Зарплата виллового персонала для сравнения, в месяц

позиция	диапазон
Охрана (satpam / jaga malam)	Rp 3–5 млн
Садовник / техник по бассейну	Rp 3–4 млн
Горничная	Rp 3,5–4,5 млн
Управляющий виллой	Rp 8–12 млн, зависит от размера объекта

Источник: Bali Villa Hub — Villa Staff Pay in Bali 2026: A Complete Breakdown, 2026

03 / 06

Камеры и сигнализация — отдельная статья расходов

Стоимость установки системы видеонаблюдения на Бали в 2026 году — Rp 1,5–8 млн под ключ, разброс определяется числом камер, площадью объекта и сложностью прокладки кабеля. У отдельных местных подрядчиков базовые комплекты начинаются от Rp 350–950 тыс за минимальную конфигурацию.

Более продвинутые решения — интеграция с умным домом, сигнализация, удалённый мониторинг — стоят дороже базового комплекта видеонаблюдения, но открытых типовых цен на такие пакеты на рынке нет: каждый случай считают под конкретный объект.

Источник: Bali Done Right — 5 Best Home Security Providers for Safer Living in Bali, 2026

04 / 06

Что реально ставят на виллу с бассейном

На практике комбинация чаще всего такая: один охранник формата jaga или satpam на ночную смену, периметральный забор с воротами на замке, базовая система видеонаблюдения на входе и по периметру бассейна, плюс включение объекта в патрульный маршрут hansip или банджарского rescalang, если вилла стоит внутри жилого комплекса или деревни.

Управляющая компания обычно берёт охрану и видеонаблюдение в свой пакет обслуживания — тогда стоимость входит в ежемесячный платёж за менеджмент, а не оплачивается отдельно.

Источник: Bali Premium Villa — Ensuring Peace of Mind: Essential Villa Security Measures in Bali, 2026

05 / 06

Страховка виллы и охрана — связанные, но разные вопросы

Охрана снижает риск кражи физически, страховка — компенсирует убыток, если он всё же случился. Полис типа Property All Risk на Бали обычно включает защиту от кражи (theft) как

часть покрытия, плюс отдельно — гражданскую ответственность за травмы третьих лиц на территории виллы, например у гостя арендатора.

Ориентир по стоимости полиса — 0,15–0,35% от стоимости объекта в год. Например, для виллы стоимостью Rp 2,15 млрд ($\approx$ \$ 121 500) годовая премия — порядка Rp 4,29 млн ($\approx$ \$ 240). Среди крупных страховщиков на Бали — Zurich и Allianz.

Охрана и страховка не взаимозаменяемы: одно снижает вероятность происшествия, другое — финансовые последствия, если оно случилось. На практике имеет смысл держать оба контура — и это чаще дешевле, чем полагаться на что-то одно.

Источник: Investland Bali — Bali Villa Insurance: Coverage, Costs and Claims, 2026

06 / 06

Минимальный комплект против продвинутого

Не каждой вилле нужен максимум сразу. Набор мер стоит подбирать под то, пустует объект регулярно (например, при сдаче в аренду с заездами не каждую неделю) или в нём почти всегда кто-то есть.

Минимум для виллы с постоянным присутствием

- запертые ворота и забор по периметру участка
- один охранник формата jaga на ночную смену
- базовая камера на входе, пусть без записи 24/7
- договорённость с банджаром о включении объекта в патрульный маршрут

Стоит добавить, если вилла часто пустует

- охрана формата satram с круглосуточным присутствием
- видеонаблюдение по всему периметру с записью и удалённым доступом
- страховой полис Property All Risk с покрытием кражи
- управляющую компанию, которая физически проверяет объект между заездами

Источник: Практика управления объектами Rise Real Bali

Что это значит для покупателя

- 01 Три формата охраны виллы — jaga (простой сторож), hansip (охрана комплекса вскладчину) и satram (лицензированная охрана, обычно 3 человека на смены по 8 часов).
- 02 Зарплата охранника — Rp 3–5 млн в месяц, сопоставимо с другим вилловым персоналом.
- 03 Установка видеонаблюдения — Rp 1,5–8 млн под ключ в зависимости от числа камер и сложности объекта.
- 04 Охрану и камеры обычно берёт в свой пакет управляющая компания — тогда это не отдельный платёж, а часть комиссии за менеджмент.

Частые вопросы

Какая охрана обычно стоит на вилле на Бали?

Три формата: jaga — простой сторож на 12-часовую смену, hansip — охрана жилого комплекса за счёт взносов жильцов, satpam — лицензированная охрана, обычно команда из трёх человек на смены по 8 часов. Выбор зависит от бюджета и от того, стоит ли вилла в закрытом комплексе.

Сколько стоит охранник на виллу в месяц?

Ориентир на 2026 год — Rp 3–5 млн в месяц, сопоставимо с зарплатой садовника или горничной на той же вилле. Формат проживания охранника — на территории или со стороны — влияет на итоговую сумму.

Сколько стоит установить камеры видеонаблюдения на виллу?

Установка под ключ — Rp 1,5–8 млн в зависимости от числа камер и сложности объекта. У отдельных подрядчиков базовые комплекты начинаются от Rp 350–950 тыс за минимальную конфигурацию.

Нужна ли охрана, если вилла в закрытом комплексе?

Закрытый комплекс обычно уже включает охрану hansip за счёт взносов жильцов, что снижает потребность в отдельном частном охраннике. Решение о дополнительной охране зависит от того, как часто вилла пустует и что внутри.

Кто обычно оплачивает охрану и камеры — владелец или управляющая компания?

На практике управляющая компания часто включает охрану и видеонаблюдение в пакет менеджмента виллы — тогда расходы идут внутри общей комиссии, а не отдельным платежом от владельца.

Метод и источники

Форматы охраны и оценка зарплат — по разбору Expat.or.id и справочнику по оплате виллового персонала Bali Villa Hub за 2026 год; стоимость видеонаблюдения — по обзору поставщиков Bali Done Right, 2026. Единого прайса на охрану и видеонаблюдение по острову нет: конкретную стоимость называет подрядчик или управляющая компания после осмотра объекта. Доллар — по курсу сайта 17 700 рупий.

— Expat.or.id — Residential Guards, Security Officers and Watchmen, 2026

— Bali Villa Hub — Villa Staff Pay in Bali 2026: A Complete Breakdown, 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/