

ДОХОДНОСТЬ · РАЙОНЫ

Доходность виллы на Бали по районам: ставка, загрузка, деньги на счёте

11 сентября 2026 · ≈ 6 мин · **Доходность**

Район определяет ставку за ночь и загрузку, а вместе они решают, сколько денег дойдёт до владельца. Показываем цифры по пяти основным районам и порог входа по всем четырнадцати.

КОРОТКО

Самая высокая выручка на объект — в Семиньяке и Улувату: $ 29 043 и $ 27 718 за год при ставках $ 278 и $ 244. Чангу и Переренан дают около $ 21 000 при ставке $ 208–214. Убуд — $ 11 613, но и вход туда дешевле. До владельца доходит около 60% выручки.

$ 278
максимальная ставка за ночь, Семиньяк

46,2%
максимальная загрузка, Улувату

$ 29 043
лучшая выручка на объект за год

14
районов в каталоге

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Ставка и загрузка: пять районов, где считается статистика
02 Что доходит до владельца
03 Порог входа по районам
04 Как читать эту таблицу правильно
05 Куда смотреть в 2026 году
06 Кто считает эти цифры
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Ставка и загрузка: пять районов, где считается статистика

Выручка объекта — это ставка за ночь, умноженная на 365 и на загрузку. Высокая ставка без загрузки не работает, и наоборот.

Улуватy — показательный случай. Ставка ниже, чем в Семиньяке, а загрузка выше почти на девять пунктов, и по годовой выручке разрыв между районами сжимается до $ 1 300.

Краткосрочная аренда по районам за последние двенадцать месяцев

РАЙОН	СТАВКА ЗА НОЧЬ	ЗАГРУЗКА	ВЫРУЧКА ЗА ГОД	ВЫРУЧКА Г/Г	ПРЕДЛОЖЕНИЕ Г/Г
Seminyak	$ 278	38,0%	$ 29 043	−18,1%	—
Uluwatu	$ 244	46,2%	$ 27 718	—	—
Pererenan	$ 208	40,2%	$ 21 778	−27,9%	+45,6%
Canggu	$ 214	36,2%	$ 21 244	−23,1%	−8,0%
Ubud	$ 113	36,6%	$ 11 613	−19,3%	+43,2%

> Выручка на объект упала везде, где измеряется. Причина одна: предложение прибавляло быстрее спроса — в Переренане на 45,6% за год.

02 / 06

Что доходит до владельца

Из выручки уходят комиссия управляющей компании, содержание, простой и налог. На счёте остаётся около 60%, у резортного оператора — около 55%.

Считаем по каждому району то, что имеет смысл считать: сколько остаётся владельцу за год.

Деньги на счёте, при доле владельца 60% от выручки

РАЙОН	ВЫРУЧКА ЗА ГОД	НА СЧЁТЕ	В МЕСЯЦ
Seminyak	$ 29 043	$ 17 426	$ 1 452
Uluwatu	$ 27 718	$ 16 631	$ 1 386
Pererenan	$ 21 778	$ 13 067	$ 1 089
Canggu	$ 21 244	$ 12 746	$ 1 062
Ubud	$ 11 613	$ 6 968	$ 581

Источник: Данные площадок краткосрочной аренды за 12 месяцев; доля владельца — модель Rise Real Bali

Порог входа по районам

Высокая выручка не значит высокую доходность: важно, сколько стоит вход. Убуд даёт вдвое меньше денег, но и объект там стоит дешевле.

Ниже — минимальная и медианная цена по нашему каталогу в каждом районе.

Цены каталога Rise по районам, USD

РАЙОН	ОБЪЕКТОВ	МИНИМУМ	МЕДИАНА	МАКСИМУМ
Ubud	12	$ 65 000	$ 139 500	$ 490 000
Nyanyi · Nuanu	8	$ 109 700	$ 380 000	$ 692 400
Uluwatu	7	$ 56 600	$ 189 655	$ 291 700
Canggu	5	$ 89 000	$ 122 500	$ 765 900
Nusa Dua	4	$ 82 375	$ 104 900	$ 135 000
Ungasan	4	$ 99 643	$ 118 178	$ 136 713
Seseh	3	$ 325 000	$ 915 900	$ 915 900
Umalas	3	$ 90 000	$ 104 000	$ 745 000
Kedungu	2	$ 92 500	$ 109 700	$ 126 900
Virgin Beach	2	$ 117 000	$ 128 000	$ 139 000
Nyang Nyang	2	$ 99 000	$ 142 000	$ 185 000
Seminyak	2	$ 99 000	$ 99 000	$ 99 000
Cemagi	1	$ 58 300	$ 58 300	$ 58 300

Источник: Каталог Rise Real Bali, 459 объектов, сентябрь 2026

R

Посчитаем доход по конкретному объекту

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

Написать в Telegram

M Написать в MAX

04 / 06

Как читать эту таблицу правильно

Нельзя делить рыночную выручку района на медианную цену каталога: в выручке сидят виллы, а в медиане может стоять студия. Так считают презентации, и так получаются «20% годовых».

Правильный способ — считать конкретный объект: его ставку, его загрузку, его цену.

Как надо

- Брать ставку объекта, а не среднюю по району
- Ставить три сценария загрузки
- Вычитать управление, содержание и налог
- Считать первый год с понижающим коэффициентом

Как не надо

- Делить среднюю выручку района на цену объекта
- Брать пиковую ставку высокого сезона за годовую
- Считать от валовой выручки
- Верить в плановую загрузку с первого месяца

05 / 06

Куда смотреть в 2026 году

Улувату — единственный из измеряемых районов, где выручка на объект не упала за год, при самой высокой загрузке в 46,2%.

Переренан и Убуд приняли основной удар нового предложения: плюс 45,6% и плюс 43,2% объектов за год. Там конкуренция за гостя выросла сильнее всего.

Нуану и Ньяньи — территория новой стройки с собственной инфраструктурой и растущим интересом покупателей; статистики аренды по ним ещё мало, потому что объекты только выходят.

46,2%
загрузка Улувату
лучшая из измеряемых

+45,6%
рост предложения в Переренане
за год

−18,1%
падение выручки в Семиньяке
за год

$ 56 600
минимальный вход
Улувату, каталог Rise

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 Выручку делает связка ставки и загрузки: Улувату почти догоняет Семиньяк за счёт загрузки.

02 До владельца доходит около 60% выручки — считайте район по этой цифре, а не по валовой.

03 Порог входа по районам различается в пятнадцать раз: от $ 56 600 до $ 915 900.

04 Рост предложения в Переренане и Убуде на 43–46% за год уже уронил выручку на объект.

Следующий шаг: **Букит или ядро побережья: где покупать инвестору**

Частые вопросы

Какой район на Бали самый доходный?

По годовой выручке на объект — Семиньяк ($ 29 043) и Улувату ($ 27 718). По соотношению дохода и цены входа лучше считать конкретный объект: в Убуде выручка вдвое ниже, но и цены заметно мягче.

Какая загрузка считается нормальной?

Средняя по площадкам в основных районах — 36–46% за год. Объект под профессиональным управлением выходит выше, поэтому в расчётах мы берём сценарии 60, 70 и 80 процентов.

Почему выручка на объект падает?

Предложение растёт быстрее спроса. В Переренане за год прибавилось 45,6% объектов, в Убуде — 43,2%, и тот же поток гостей делится на большее число вилл.

Сколько стоит войти в каждый район?

От $ 56 600 в Улувату и $ 58 300 в Чемаги до $ 325 000 в Сесехе. Медиана по каталогу — $ 136 700.

Где считать доходность своего объекта?

В калькуляторе на сайте: подставьте цену, ставку, загрузку и налоговый контур — он покажет доход на счёте и срок возврата вложений.

Метод и источники

Ставка за ночь, загрузка и выручка на объект — данные площадок краткосрочной аренды по районам Бали за последние двенадцать месяцев. Доля владельца в 60% — наша модель: комиссия управляющей компании 18%, содержание и простой 12%, налог 10%. Цены — каталог Rise Real Bali на сентябрь 2026, 459 объектов. Медиана по району считается по всем форматам сразу, поэтому сравнивать её с рыночной выручкой напрямую некорректно — об этом отдельный раздел в материале.

— Данные площадок краткосрочной аренды по районам Бали, последние 12 месяцев

— Horwath HTL, загрузка отелей Бали по субрынкам, 2025

— Каталог Rise Real Bali, 459 объектов, сентябрь 2026

— Модель доходности Rise Real Bali

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/