



ДЕНЬГИ · СРАВНЕНИЕ

Купить готовую виллу или построить на Бали: три пути по деньгам и срокам

5 октября 2026 · ≈ 10 мин · **Доходность**

Вилла на две спальни начинает зарабатывать в разное время. Готовая — через 1–5 месяцев после покупки, проект off-plan — через 8–23 после брони, своя стройка — через 17–29 после старта. Считаем, сколько стоит это ожидание в упущенной аренде и какие налоги платит каждый путь.

КОРОТКО

Готовую виллу на Бали покупают ради дохода в ближайший сезон, свою строят ради проекта и участка. Первая бронь приходит через 1–5 месяцев, в проекте через 8–23, на своей стройке через 17–29. Месяц ожидания стоит владельцу около Rp 25 млн ($\approx \$ 1\,400$). Поэтому проект должен быть дешевле готовой виллы на 5–13%, а стройка — на 12–18%.

1–5 мес.	8–23 мес.	17–29 мес.	Rp 25 млн
до первой брони на готовой вилле	до первой брони в проекте off-plan	до первой брони на своей стройке	упущенный доход за месяц ожидания

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|--|---|
| 01 Три пути к вилле на две спальни | 04 Сколько стоит ожидание: упущенная аренда |
| 02 Сколько стоит построить виллу на Бали с двумя спальнями | 05 Какие налоги и сборы платит каждый путь |
| 03 Сколько месяцев до первой брони | 06 Купить готовую виллу на Бали: что проверить до задатка |

Три пути к вилле на две спальни

Путей три: готовая вилла, проект застройщика на стадии стройки (off-plan) или своя стройка на арендованной земле.

Сравниваем одну виллу: две спальни, дом 140 м², бассейн 4×8 м. Площадь взята из нашего разбора содержания виллы. Землю иностранец не покупает, поэтому везде лизхолд.

Вилла 2 спальни: три пути

показатель	готовая	off-plan	своя стройка
Вход	Rp 3,36 млрд (≈ \$ 190 000), пресет калькулятора; платите сразу, сделка 4–8 недель	Ниже готовой; транши по этапам, часто 30/30/40	Смета в следующем разделе; платите по ходу работ
Что входит в цену	Дом, бассейн, право на землю на остаток срока	То же; мебельный пакет, если он в договоре	Только заказанное: земля, проект, стройка, бассейн, мебель
До первой брони	1–5 месяцев	8–23 месяца	17–29 месяцев
Что делаете сами	Проверка документов, приёмка, управляющая компания	Проверка договора, контроль этапов, приёмка	Участок, проект, подрядчик, надзор, разрешения, лицензия
Налоги и сборы	BRNTH при лизхолде нет; нотариус до 1%	НДС 11% в цене застройщика; нотариус до 1%	PBG, налог с аренды земли, PPN при доме от 200 м²
От чего зависит срок	От проверки документов: 2–6 недель	От графика стройки: этапы — в договор	От проекта и PBG: 4,5–8 месяцев до старта

Сколько стоит построить виллу на Бали с двумя спальнями

Своя вилла на две спальни обходится в Rp 2,41–5,28 млрд (≈ \$ 136 000–298 600). Больше половины суммы — аренда земли. Готовая вилла из нашей модели укладывается в эт от коридор.

Допущения: участок 3 ара (300 м²), аренда на 25 лет в Чангу и Переренане. Дом базового или среднего класса, бассейн скиммерный. Цену ара разбирает материал про цены на землю, смету дома и подрядчика — разбор стоимости стройки.

Смета своей стройки, полоса — верхняя граница статьи

Аренда земли, 3 ара на 25 лет		Rp 1,33–3,19 млрд (≈ \$ 75 000–180 000)
Дом 140 м²		Rp 770 млн – 1,4 млрд (≈ \$ 43 500–79 100)
Бассейн 4×8 м		Rp 155–200 млн (≈ \$ 8 800–11 300)
Проект архитектора		Rp 60–192 млн (≈ \$ 3 400–10 800)
Резерв 5–10 % стройки		Rp 46–160 млн (≈ \$ 2 600–9 000)
Мебель, основной набор		Rp 41–127 млн (≈ \$ 2 300–7 100)
Разрешения PBG и SLF		Rp 7–20 млн (≈ \$ 400–1 100)

Границы статей складываются в коридор из начала раздела. Проект — от 6,48% сметы (ориентир IAI) до 12% (студии); кухня и текстиль не вошли.

Источник: Brighton, 07.02.2026; Propertia, март 2026; Balitecture; прайсы подрядчиков Бали, 2025–2026; IAI; Bali Zero, 17.02.2026; расчёт редакции



Посчитаем доход по конкретному объекту

Оставьте телефон — пришлём расчёт после расходов и налогов.



Спросить



Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 07

Сколько месяцев до первой брони

Считаем от решения купить или строить до первого гостя. Готовая вилла: 1–2 месяца на проверку и сделку, до трёх на запуск, если она не сдаётся. Off-plan: 1–2 месяца на бронь и проверку, 6–18 месяцев стройки, 1–3 месяца на запуск.

Срок в проекте зависит от графика стройки, поэтому этапы и дату передачи записывают в договор. На своей стройке срок растягивает неполный комплект документов на PBG: тогда разрешение занимает 60–90 рабочих дней.

Месяц первой брони тоже важен: запуск в апреле–июне успевает собрать от звы до пика июля и августа.

-
- 01** **Земля и сделка**
1–2 месяца: проверка участка и договор аренды.
-
- 02** **Проект и разрешение**
4,5–8 месяцев: проект 3–6 месяцев, PBG по закону 28 рабочих дней, фактически 6–8 недель.
-
- 03** **Стройка**
10–16 месяцев, от фундамента до передачи ключей.
-
- 04** **Запуск**
1–3 месяца: мебель, съёмка, SLF, лицензия, площадки.
-

Источник: PP 16/2021; Emerhub; Университет Паджаджаран, февраль 2026; Balitecture; The Indonesian Lawyer; расчёт редакции

04 / 07

Сколько стоит ожидание: упущенная аренда

Месяц без гостей стоит владельцу около Rp 25 млн ($\approx$ \$ 1 400) на руки при загрузке 70%. Берём модель Rise Real Bali, как в разборе окупаемости. Ставка Rp 1,95 млн ($\approx$ \$ 110) за ночь, пресет виллы на 1–2 спальни. До владельца доходит 60% выручки.

Проверка по рынку: в Чангу AirROI даёт ставку Rp 3,81 млн ($\approx$ \$ 214) и загрузку 36,2%. На руки выходит почти та же сумма.

Лишние месяцы считаем к готовой вилле. Это упрощение: рассрочка растягивает платежи, и деньги в проекте работают не с первого дня. Загрузка 60% снижает потери на 14%, 80% поднимает на 14%.

Своя стройка обгоняет готовую виллу по деньгам, только если смета не выше Rp 2,76–2,96 млрд ($\approx$ \$ 156 000–167 000).

Rp 21 млн	Rp 25 млн	Rp 28 млн
в месяц на руки	в месяц на руки	в месяц на руки
загрузка 60%, $\approx$ \$ 1 200	загрузка 70%, $\approx$ \$ 1 400	загрузка 80%, $\approx$ \$ 1 600

Упущенный доход владельца до первой брони, загрузка 70%

ПУТЬ	МЕСЯЦЕВ	ПОТЕРЯ НА РУКИ	ЛИШНЕЕ ОЖИДАНИЕ, % ЦЕНЫ ГОТОВОЙ
Готовая	1–5	Rp 25–124 млн (≈ \$ 1 400–7 000)	—
Off-plan	8–23	Rp 199–572 млн (≈ \$ 11 200–32 300)	5–13%
Своя стройка	17–29	Rp 423–721 млн (≈ \$ 23 900–40 800)	12–18%

Проект должен быть дешевле готовой виллы минимум на 5–13%, своя стройка — на 12–18%. Иначе ожидание съедает разницу в цене.

Источник: Модель Rise Real Bali: ставка × 365 × загрузка × 60%; AirROI, Canggu, август 2025 — июль 2026; расчёт редакции

05 / 07

Какие налоги и сборы платит каждый путь

У готовой виллы налоговых строк меньше всех. Больше всего их у своей стройки: разрешение, налог на самостоятельное строительство и налог с аренды земли. Общая картина — в материале про налоги на недвижимость.

Порог 200 м² важен: вилла в 140 м² под PPN не попадает. Дом 220 м² за Rp 1,65–2,2 млрд даёт Rp 36–48 млн налога (≈ \$ 2 050–2 730). Если счёт подрядчика уже с НДС, спросите консультанта, платится ли этот налог отдельно.

В договоре аренды земли запишите, кто платит налог: «цена без налога» значит, что налог добавят сверху.

Платежи по пути

ПЛАТЁЖ	СТАВКА	КТО ПЛАТИТ	ПУТЬ
ВРНТВ, переход права	5% от цены минус вычет, от Rp 80 млн (≈ \$ 4 500)	покупатель	при лизхолде не возникает
НДС	11%, уже в цене застройщика	включён в цену	off-plan
Нотариус	до 1%	по договорённости	готовая, off-plan
PPH final с аренды земли	10% арендной платы	арендодатель; арендатор-юрлицо удерживает, иначе платит собственник земли	своя стройка
PPN на самостоятельное строительство	2,2% стоимости стройки без земли	владелец стройки	своя стройка, дом от 200 м²
Ретрибуция PBG	формула: площадь × индексы × базовая цена; консультанты: Rp 3–12 млн (≈ \$ 170–680)	владелец стройки	своя стройка

Источник: Ortax, 10.02.2025, pajak.go.id: PPN 2,2% по PMK 11/2025 (ранние публикации называли 2,4%); PMK 61/2022; DDTCNews, 2023–2024, PP 34/2017; Online-Pajak, 30.12.2025, UU 1/2022; Perda Badung № 4/2022

06 / 07

Купить готовую виллу на Бали: что проверить до задатка

Готовая вилла экономит месяцы, но не проверку. Документы и остаток срока решают, сколько месяцев вы проведёте без гостей.

- ✓ PBG и SLF: SLF нужен для лицензии на аренду, для коммерческого здания он действует пять лет
- ✓ Лицензия NIB: на кого оформлена и нужна ли новая; с 1 августа 2026 листинги без неё снимают с площадок
- ✓ Остаток срока лизхолда: медиана по выставленным объектам 27 лет, у 4% меньше 15
- ✓ Условие продления и его цена: прописаны в договоре или нет
- ✓ Зонирование участка: допускает ли RDTR жильё и посуточную сдачу
- ✓ История загрузки: брони и отзывы за год, а не плановая цифра

Источник: Bali Discovery, май 2026; Jakarta Post, 25.05.2026; Propertia, март 2026; PP 16/2021

07 / 07

Какой путь выбрать

Выбор зависит от того, что нужно раньше: доход или свой проект. Готовая вилла даёт гостей в ближайший сезон, проект и стройка — новый дом через год-два.

Свою виллу посчитайте в калькуляторе, а готовые варианты и проекты смотрите в каталоге: там 459 объектов, цены от \$ 56 600 до \$ 3 708 830. Цена объекта — прайс застройщика или продавца. Комиссия агентства лежит на стороне продажи, для вас она бесплатна.

Готовая вилла, если

- нужен доход в ближайший сезон
- хотите увидеть дом, бассейн и отзывы до оплаты
- готовы заплатить сразу, без рассрочки

Off-plan или стройка, если

- готовы ждать от 8 месяцев до первой брони
- цена на старте ниже готовой на 5% и больше
- нужен новый дом или свой проект на своём участке

Что это значит для покупателя

- 01 Сравнивайте пути не по цене, а по месяцам до первой брони: 1–5, 8–23 и 17–29.
- 02 Месяц ожидания стоит около Rp 25 млн ($\approx$ \$ 1 400): вычтите его из скидки на проект.

-
- 03** На своей стройке считайте землю первой: аренда занимает больше половины бюджета.
-
- 04** Налоговые строки проверяйте до договора: ВРНТВ, НДС, PPN от 200 м², налог с аренды земли.
-

Частые вопросы

Что выгоднее: купить готовую виллу на Бали или построить?

По деньгам коридоры пересекаются. Готовая вилла в нашей модели стоит Rp 3,36 млрд ($\approx$ \$ 190 000), своя — от Rp 2,41 млрд ($\approx$ \$ 136 000) до Rp 5,28 млрд. По времени выигрывает готовая: гости появляются через 1–5 месяцев, а не через 17–29. Если нужен доход в ближайший сезон, берут готовую.

Сколько стоит построить виллу на Бали с бассейном без земли?

Вилла 140 м² с бассейном 4×8 м обходится в Rp 1,08–2,10 млрд ($\approx$ \$ 61 000–118 600). Сюда входят дом, бассейн, проект, разрешения, мебель и резерв. Ставки дома идут от Rp 5,5 до Rp 10 млн за м². Аренда земли добавляет ещё Rp 1,33–3,19 млрд ($\approx$ \$ 75 000–180 000).

Какие налоги платят при строительстве виллы на Бали?

PPN на самостоятельное строительство 2,2% от стоимости стройки без земли, если дом от 200 м². Плюс ретрибуция за PBG, которую считает администрация кабупатена. Налог 10% с аренды земли формально платит арендодатель. Подрядчик платит свой PPh final: 1,75–2,65% с сертификатом, 4% без него.

Сколько ждать виллу от застройщика на Бали?

Стройка в проекте занимает 6–18 месяцев, плюс 1–2 месяца на бронь и проверку. Срок зависит от графика стройки, поэтому этапы и дату передачи записывают в договор, а платежи привязывают к этапам. Если проект уже наполовину построен, ждать меньше. Ещё до трёх месяцев уходит на запуск виллы в аренду.

Нужна ли лицензия, чтобы сдавать готовую виллу после покупки?

Да. Для посуточной сдачи нужен номер NIB через систему OSS, а для него нужен SLF, акт ввода здания. С 1 августа 2026 года листинги без действующей лицензии снимают с площадок. NIB обычно выдают за 1–3 рабочих дня, если документы собраны полностью.

Метод и источники

Сроки сложены из тех, что приводят наши материалы: проект и PBG 4,5–8 месяцев, стройка 10–16, запуск 1–3, сделка 1–2 месяца. Одна подрядная смета даёт для виллы 250–300 м² с бассейном 7–9 месяцев стройки, мы берём консервативные 10–16. Упущенный доход — модель Rise Real Bali: ставка × 365 × загрузка × 60% выручки владельцу; рыночная проверка по AirROI, Canggu. Смета своей стройки — наш расчёт для дома 140 м² на участке 3 ара: нижние и верхние границы не складываются в одну виллу. Цена готовой виллы — пресет калькулятора, а не предложение конкретного объекта. Ставки налогов проверены по актам и профильным изданиям; PPN на самостоятельное строительство взят по PMK 11/2025 (2,2%), ранние публикации называли 2,4%. Материал не заменяет смету и юридическую проверку конкретного участка или объекта.

- Ortax, «PPN KMS tetap 2,2%», 10.02.2025, и pajak.go.id, PMK 11/2025 — ставка PPN на самостоятельное строительство
- klikpajak.id и mnc.co.id, PMK 61/2022 — порог 200 м² и база без стоимости земли
- Ortax; Online-Pajak, 30.12.2025; DDTCTNews, 24.12.2021 — BPHTB 5%, плательщик, минимум NPOPTKP Rp 80 млн по UU 1/2022
- DDTCTNews, 14.09.2023 и 06.05.2024 — PPh final 10% с аренды земли и зданий по PP 34/2017, кто удерживает
- Perda Kab. Badung № 4/2022, ст. 8, и Perda Purbalingga № 3/2022 — формула ретрибуции PBG; Emerhub — 28 рабочих дней по PP 16/2021
- Brighton, 07.02.2026, и Propertia, март 2026 — аренда земли и остаток срока; AirROI, Canggu, август 2025 — июль 2026 — ставка и загрузка
- Модель и калькулятор Rise Real Bali; материалы сайта о смете стройки, земле, архитекторе и окупаемости

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?

Оставьте телефон — ответит брокер

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/

**Дмитрий Рогов**

Брокер · Rise Real Bali

На связи

Здравствуйте! Вопрос про право собственности, налоги или разрешения?

Оставьте телефон — пришлём короткий ответ по вашему случаю, сверенный с юристами.

09:41