

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛА ПОД ЗАДАЧУ

Какую виллу брать под цель: жить, сдавать или держать капитал

25 октября 2026 · ≈ 7 мин · **Исследования**

Одна вилла редко одинаково хороша для жизни, аренды и долгого владения. Для жизни выделили 110 готовых вилл на 2–4 спальни. Для сдачи — 471 виллу на 1–3 спальни.

КОРОТКО

Для жизни подходят готовые виллы на 2–4 спальни: медиана — Rp 5,66 млрд (≈ $ 320 000). Для сдачи — виллы на 1–3 спальни за Rp 4,94 млрд (≈ $ 279 000). Для капитала — 18 вилл с фрихолдом за Rp 13,18 млрд (≈ $ 744 800). Это медианы базы Rise Real Bali на 25 октября 2026 года.

110	471	13,8%	18
готовых вилл для жизни	вилла в сегменте для сдачи	заявленная доходность застройщиков	вилл с отметкой freehold

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Почему цель меняет подходящую виллу?
02 Какая вилла подходит для собственной жизни?
03 Какой сегмент подходит для сдачи в аренду?
04 Какую доходность закладывать при сдаче?
05 Что выбрать для долгого удержания капитала?
06 Как перейти от цели к конкретной вилле?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Почему цель меняет подходящую виллу?

Для жизни важны осмотр, число спален и размер участка. Поэтому мы взяли готовые виллы на 2–4 спальни.

Для сдачи нужен более широкий выбор по бюджету. Здесь сегмент — виллы на 1–3 спальни любой стадии.

Для капитала решает срок владения. Мы выделили виллы с отметкой freehold, которую проверяют документами.

Мы разделили каталог на сегменты для сравнения, а не составили рейтинг. Конкретный выбор начинается с вашего горизонта и бюджета.

Три цели и три сегмента вилл, медианы

ЦЕЛЬ	ВЫБОРКА	ЦЕНА	СПАЛЬНИ	ПЛОЩАДЬ	УЧАСТОК
Жить	110 готовых вилл на 2–4 спальни	Rp 5,66 млрд (≈ $ 320 000)	2	148,5 м² (n=106)	173,5 м² (n=72)
Сдавать	471 вилла на 1–3 спальни	Rp 4,94 млрд (≈ $ 279 000)	2	121 м² (n=436)	143 м² (n=272)
Держать капитал	18 вилл с отметкой freehold	Rp 13,18 млрд (≈ $ 744 800)	3	233 м² (n=13)	408,5 м² (n=12)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026; медианы по заполненным полям

02 / 06

Какая вилла подходит для собственной жизни?

В сегменте 110 готовых вилл. Медианный дом занимает 148,5 м², участок — 173,5 м².

У медианной виллы две спальни, она стоит Rp 5,66 млрд (≈ $ 320 000). Срок лизхолда — 25,7 года по 76 записям.

Больше всего таких вилл в Ubud — 25, Uluwatu — 21 и Canggu — 20. Uluwatu включает Bukit, Pecatu и Bingin.

Готовый дом позволяет проверить свет, шум, влажность и реальные комнаты. Сравнение путей — в статье о готовой вилле и строительстве.

Готовые виллы на 2–4 спальни для жизни

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	БАЗА
Медианная цена	Rp 5,66 млрд (≈ $ 320 000)	110 вилл
Спальни	2 по медиане	110 вилл
Дом и участок	148,5 и 173,5 м²	n=106 и n=72
Стадия	Сданы, все 110	Только готовые объекты
Лизхолд	25,7 года	76 вилл со сроком

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026; Completed, Villa, 2–4 спальни



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

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

03 / 06

Какой сегмент подходит для сдачи в аренду?

Выборка объединяет 471 виллу на 1–3 спальни. Медианная цена — Rp 4,94 млрд (≈ $ 279 000).

Медианная площадь — 121 м², участок — 143 м². Срок лизхолда составляет 30 лет по 290 записям.

В выборке 115 готовых вилл и 116 на старте продаж. Ещё 52 на этапе каркаса, 46 — на отделке.

Основные локации — Uluwatu со 117 виллами, Ubud с 80 и Canggu с 48. Варианты — в каталоге вилл.

Виллы на 1–3 спальни по стадии строительства

СТАДИЯ	ПЛАНИРОВОК	ЧТО ЭТО МЕНЯЕТ ДЛЯ АРЕНДЫ
Сдан	115	Дом можно осмотреть перед покупкой
Старт продаж	131	Срок запуска зависит от договора и стройки
Фундамент и каркас	73	До сдачи ещё строительные этапы
Отделка	46	Проверяйте комплектацию и приёмку
Не указана	106	Стадию нужно подтвердить по объекту

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026; 471 вилла на 1–3 спальни

04 / 06

Какую доходность закладывать при сдаче?

Наш базовый сценарий — 10–12% годовых до операционных расходов. Расходы считаем одной строкой: 16% или 20% выручки.

После них остаётся около 10% годовых, у части объектов около 8%. Это оценка Rise Real Bali, не гарантия дохода.

Медиана доходности, заявленной застройщиками, — 13,8% по 58 виллам. Показываем её отдельно и в расчёт не берём.

Доход зависит от дома, локации и управления. Проверяйте договор по статье об управляющей компании. Собственный сценарий считайте в калькуляторе.

Два разных показателя доходности

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	КАК ИСПОЛЬЗОВАТЬ
Наш расчёт до расходов	10–12% годовых	Базовый сценарий по объекту
Операционные расходы	16% или 20% выручки	Одной строкой в модели
Наш расчёт после расходов	Около 10%, у части около 8%	Оценка, не гарантия
Заявлено застройщиком	13,8% по медиане, n=58	Отдельная справочная цифра

Источник: методика доходности Rise Real Bali от 23.10.2026; заявленная доходность — Airtable, 58 вилл на 1–3 спальни

05 / 06

Что выбрать для долгого удержания капитала?

В базе 18 вилл с отметкой freehold. Медиана — Rp 13,18 млрд (≈ $ 744 800), три спальни и 233 м².

Участок составляет 408,5 м² по 12 объектам. Семь вилл находятся в Nuanu, по три в Ungasan и Uluwatu.

По стадиям: восемь на старте продаж, шесть на отделке, одна на каркасе и одна сдана. У двух стадия не указана.

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. Иностранец оформляет фрихолд через свою PT PMA с HGB 30+20+30.

Лизхолд ограничен договорным сроком и условиями продления. Сравнение — в статье лизхолд или фрихолд.

Источник: база Rise Real Bali, 18 вилл с freehold=yes; правовая форма — статья о лизхолде и фрихолде

06 / 06

Как перейти от цели к конкретной вилле?

Для жизни начните с осмотра готового дома и участка. Для аренды сопоставьте вход, срок запуска и управление.

Для капитала сначала проверьте право и горизонт владения. Отметка freehold в базе не заменяет юридическую проверку.

Список документов — в статье о документах для покупки. Структуру подтверждает независимый юрист.

Финансовую модель проверьте с независимым специалистом. Не принимайте заявленную доходность за гарантированный результат.

Источник: практика Rise Real Bali; статьи о документах, формах владения и управлении

Что это значит для покупателя

01 Для жизни — 110 готовых вилл на 2–4 спальни, медиана Rp 5,66 млрд (≈ $ 320 000).

02 Для сдачи — 471 вилла на 1–3 спальни, медиана Rp 4,94 млрд (≈ $ 279 000).

03 Наш базовый сценарий аренды — 10–12% до расходов и около 10% после них.

04 Заявленная застройщиками доходность — 13,8% по 58 виллам; мы не используем её в модели.

05 Для капитала проверяйте срок права; иностранец использует лизхолд или PT PMA с HGB.

Частые вопросы

Обязательно ли для жизни брать готовую виллу?

Нет. Строящаяся подходит, если срок переезда позволяет ждать. Готовая даёт возможность осмотреть дом, участок и окружение до оплаты.

Что запросить у застройщика для проверки доходности?

Попросите базу расчёта: ставки, загрузку, расходы и период прогноза. Сопоставьте эти допущения с вашей моделью.

Можно ли сдавать виллу, купленную для жизни?

Да, если зонирование, лицензия и договор управления это допускают. Проверяйте эти условия для конкретного объекта до покупки.

Почему для капитала нет медианы срока лизхолда?

У 18 вилл с freehold срок аренды не указан. Для иностранца здесь проверяют HGB через PT PMA на 30+20+30 лет.

Значит ли «дом сдан» готовность к посуточной аренде?

Не само по себе. Проверьте PBG, SLF и лицензию NIB для конкретной виллы до расчёта срока запуска.

Что проверить в условиях продления лизхолда?

Нужны право продления, формула цены и срок уведомления собственника. Независимый юрист сверяет эти пункты с договором.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 25 октября 2026 года. Все сегменты ограничены Бали: Lombok, Sumba и Sumbawa исключены. Включены проданные, заблокированные и строки без статуса. «Жить»: Villa, Completed, 2–4 спальни, n=110. «Сдавать»: Villa, 1–3 спальни, n=471; заявленная доходность указана у 58. «Держать капитал»: Villa, freehold=yes, n=18. CSV содержит 490 уникальных строк объединения трёх сегментов без неиспользованных записей. Цены,

спальни, площадь дома и участка, срок лизхолда — медианы только по заполненным полям; n указан рядом. Uluwatu включает Bukit, Pecatu и Bingin. Цены переведены по курсу 17 700 Rp за $ 1; отображение округлено. Медианы публикуем только при n ≥ 10. Заявленная доходность — цифра застройщика, не наш расчёт. Наша методика: 10–12% до операционных расходов, расходы 16% или 20% выручки, после — около 10%, у части около 8%. Названия проектов и юнитов заменены номерами. Это статистика каталога, не оферта и не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей: /assets/reports/kakuyu-villu-kupit-pod-cel.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026

— Методика доходности Rise Real Bali от 23.10.2026

— Статья «Лизхолд или фрихолд на Бали: что выгоднее по деньгам»

— Статья «Готовая вилла или строительство на Бали»

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за $ 1

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

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/



Дмитрий Рогов

Брокер · Rise Real Bali

На связи

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41