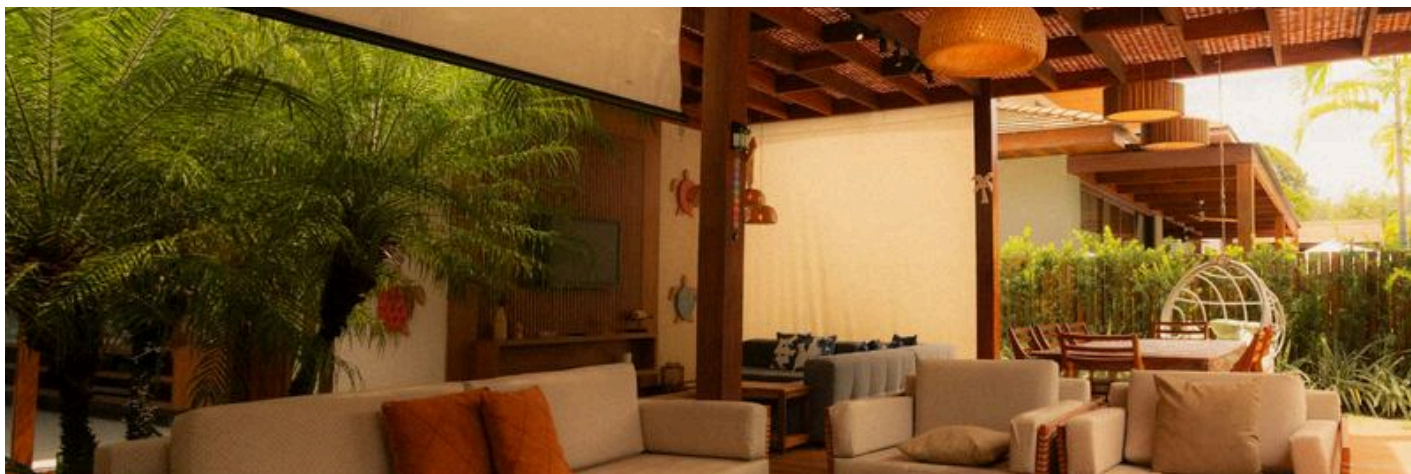




ВИЛЛА · БЮДЖЕТ

Мебель на Бали: смета обстановки виллы на 2 и 3 спальни по комнатам

3 октября 2026 · ≈ 8 мин · **Доходность**

Мебель на Бали стоит от Rp 4 млн (≈ \$ 226) за кровать из магазина и от Rp 20 млн (≈ \$ 1 130) за кровать у мастера. Мы собрали смету обстановки виллы на 2 и 3 спальни по подтверждённым прайсам. Отдельно разбираем дерево для влажного климата, ввоз и сроки заказа.

КОРОТКО

Обстановка виллы на Бали (кровати, матрасы, шкафы, кондиционеры, диван, стол, стиральная машина) стоит для двух спален Rp 40,8 млн (≈ \$ 2 300) из магазина и Rp 126,5 млн (≈ \$ 7 100) у мастера. Для трёх — Rp 58,8 млн (≈ \$ 3 300) и Rp 164,9 млн (≈ \$ 9 300). Кухня и текстиль — сверху.

Rp 40,8 млн

2 спальни, магазинная версия (≈ \$ 2 300)

Rp 126,5 млн

2 спальни, заказ у мастера (≈ \$ 7 100)

4–6 недель

срок изготовления крупной мебели на заказ

11%

НДС на ввозимую мебель

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что входит в обстановку виллы: список FF&E

02 Сколько стоит мебель на Бали: магазин, рынок, мастерская

03 Смета виллы на 2 и 3 спальни по комнатам

04 Местное производство: Джерага, мастерские и мебельные улицы

05 Влажность и материалы: что берёт вилла на Бали

06 Ввоз мебели и сроки заказа

07 Пакет FF&E от застройщика и мебель под аренду

01 / 07

Что входит в обстановку виллы: список FF&E

Диваном и кроватью дело не кончается. Управляющая компания Bukit Vista в бюджете выделяет «интерьер и оснащение»: встроенную столярку, кухню, шкафы, отдельную мебель, технику, бельё, мелкое оборудование и монтаж.

Для сдачи в аренду есть официальный минимум. Стандарт виллы Минтуризма 2021 года требует в спальне замок, матрас с бельём, шкаф и мусорную корзину. В ванной нужны умывальник и зеркало, в гостиной — стол и стулья.

- ✓ кровать, матрас и шкаф в каждой спальне
- ✓ кондиционеры в спальнях и гостиной
- ✓ диван, обеденная группа и уличный лаунж у бассейна
- ✓ кухня, холодильник, плита и стиральная машина
- ✓ бельё, полотенца, посуда и мелкое оборудование
- ✓ доставка и монтаж

Источник: Bukit Vista, «Villa construction costs 2026», 11 августа 2026; Минтуризма, Permenparekraf № 4/2021, «Standar Usaha Vila», 2021

02 / 07

Сколько стоит мебель на Бали: магазин, рынок, мастерская

Разброс огромный. Кровать на рынке стоит от Rp 1,5 млн ($\approx$ \$ 85), в дизайн-магазине — до Rp 65 млн ($\approx$ \$ 3 700). Разницу делают дерево, ручная работа и бренд.

Мебель на Бали на 30–60% дешевле, чем в Австралии, Сингапуре и Европе, пишет The Honeyscombers. Доставка по острову у большинства магазинов бесплатная.

Цены на позиции для виллы, млн Rp (≈ \$)

позиция	МАГАЗИН (IKEA, ОНЛАЙН)	МЕСТНЫЙ РЫНОК	ДИЗАЙН-МАГАЗИНЫ
Кровать 160×200	4,0–4,7 (≈ \$ 226–266)	1,5–15 (≈ \$ 85–847)	20–65 (≈ \$ 1 130–3 670)
Матрас 160–180 см	2,1–2,9 (≈ \$ 119–164)	—	—
Шкаф 150 см	6,7–8,1 (≈ \$ 379–458)	—	—
Кондиционер 1 РК	5,2–7,4 (≈ \$ 294–418)	—	—
Диван, 3 места	—	1,4–20 (≈ \$ 79–1 130)	15–30 (≈ \$ 847–1 690)
Обеденный стол	—	0,8–20 (≈ \$ 45–1 130)	15–55 (≈ \$ 847–3 110)
Уличный лаунж	—	—	15–25 (≈ \$ 847–1 410)
Стиральная машина	2,6–4,7 (≈ \$ 147–266)	—	—

Цены каталогов — ориентир. Просите цену на свой размер и отделку, с фото образца.

Источник: IKEA Indonesia, каталоги кроватей и шкафов, 2026; mybest Indonesia, матрасы и стиральные машины, июль и август 2026; Erablue, Panasonic 1 РК, 6 августа 2025; The Honeycombers Bali, 1 сентября 2026; Own Property Abroad, 3 мая 2026

03 / 07

Смета виллы на 2 и 3 спальни по комнатам

Считаем два сценария. «Магазин» — нижние цены каталогов. «Мастер» — нижняя граница дизайн-магазинов для кроватей, дивана, стола и лаунжа, верхние цены магазинов для остального.

В смету не вошли кухня, холодильник, телевизор, бельё, свет, шторы и декор. Прайсов с датой мы не нашли, поэтому эти строки идут сверху.

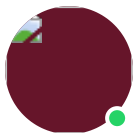
В варианте «Мастер» кровать даёт Rp 20 млн (≈ \$ 1 130) из Rp 38,4 млн (≈ \$ 2 170) на спальню, то есть 52%. В варианте «Магазин» дороже всего шкаф: Rp 6,7 млн (≈ \$ 379) из Rp 18,0 млн (≈ \$ 1 020), 37%.

Смета по комнатам, млн Rp (≈ \$)

КОМНАТА И ПОЗИЦИИ	МАГАЗИН	МАСТЕР
Спальня: кровать, матрас, шкаф, кондиционер	18,0 (≈ \$ 1 020)	38,4 (≈ \$ 2 170)
Гостиная и столовая: диван, стол	2,2 (≈ \$ 124)	30,0 (≈ \$ 1 700)
Терраса: лаунж	не считали	15,0 (≈ \$ 847)
Прачечная: стиральная машина	2,6 (≈ \$ 147)	4,7 (≈ \$ 266)
Вилла на 2 спальни	40,8 (≈ \$ 2 300)	126,5 (≈ \$ 7 100)
Вилла на 3 спальни	58,8 (≈ \$ 3 300)	164,9 (≈ \$ 9 300)

Каждая лишняя спальня добавляет Rp 18–38,4 млн (≈ \$ 1 020–2 170). Общие зоны от числа спален почти не зависят.

Источник: расчёт редакции по ценам предыдущего раздела; курс 17 700 IDR за \$ 1



Посчитаем доход по конкретному объекту

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

 Написать в Telegram

 Написать в MAX

04 / 07

Местное производство: Джерага, мастерские и мебельные улицы

Джерага в Центральной Яве — мебельный центр страны. Почти 30% местной экономики держится на мебели, главные материалы — тик и красное дерево. Число мастерских сократилось вдвое: 12 000 в 2011 году и около 6 000 в 2018-м.

На Бали мебель покупают на нескольких улицах. Для крупных заказов ездят в мастерские, но списка мастерских в открытых источниках мы не нашли. У мастера спросите, откуда дерево: система SVLK подтверждает законность древесины, её признал EU FLEGT в 2017 году.

\$ 187 млн

экспорт мебели Джерага
2019 год

\$ 200 млн

экспорт мебели Джерага
2023 год

\$ 174 млн

экспорт мебели Джерага
2024 год

- Seminyak: Jalan Sunset Road
- Kerobokan: Jalan Raya Kerobokan
- Sanur и Kuta: Jalan By Pass Ngurah Rai
- Ubud: Jalan Raya Kengetan
- Pererenan: Jalan Sempol
- рынки: Kuta Art Market, Ubud Art Market, Sukawati Art Market

Источник: CIFOR Forests News, 6 марта 2018 и 25 мая 2020; Metro TV News, 7 марта 2025; The Honeycombers Bali, 1 сентября 2026; Own Property Abroad, 3 мая 2026

05 / 07

Влажность и материалы: что берёт вилла на Бали

Влажность даёт плесень, быстрее портит дерево и ест металл. Подробно о доме в сезон дождей — в материале про плесень и влажность. Для мебели выбор простой: плотное дерево и защита от улицы.

Подходит

- тик и красное дерево для кроватей и столов
 - суар только после камерной сушки
 - PE-ротанг для террасы
 - нержавеющая сталь для фурнитуры
- ✓ влажность древесины в момент продажи
 - ✓ масло или лак, которыми покрыто изделие
 - ✓ срок гарантии
 - ✓ осмотр при дневном свете: трещины, стыки, пятна

Осторожно

- суар без вопроса о сушке: трескается
- «тик», который слишком лёгок: бывает смесью с дешёвым деревом
- натуральный ротанг на улице
- верёвка без защиты от UV

Источник: The Honeycombers Bali, 1 сентября 2026; Bukit Vista, «Expert Villa Maintenance Tips», 14 ноября 2023, редакция 1 августа 2024

06 / 07

Ввоз мебели и сроки заказа

Ввозная мебель идёт с НДС 11% (ставка 12% на базу 11/12). Пошлина по группе 9403 (прочая мебель) лежит в вилке 5–20%, точную ставку даёт код товара. Считает таможенный брокер.

Средняя применяемая ставка по стране — 8,1%. Для покупок на острове уточняйте у продавца, включён ли НДС в цену.

Пример нашей модели: партия на Rp 100 млн ($\approx$ \$ 5 650). Пошлина 5–20% — Rp 5–20 млн ($\approx$ \$ 280–1 130). НДС 11% на сумму с пошлиной — Rp 11,6–13,2 млн ($\approx$ \$ 650–750). Вместе Rp 16,6–33,2 млн ($\approx$ \$ 940–1 880) без подоходного налога при ввозе, фрахта и брокера.

- НЕДЕЛЯ 0**
Заказ и аванс
Фиксируете размеры, дерево и отделку. Просите фото изделия до финального покрытия.
- НЕДЕЛИ 2–3**
Мелкие изделия
Стулья, пуфы и приставные столы делают за 2–3 недели.
- НЕДЕЛИ 4–6**
Крупные изделия
Стол, диваны и кровати — 4–6 недель.
- НЕДЕЛИ 5–8**
Высокий сезон
Добавьте ещё 1–2 недели. Заказывайте за 8 недель до сдачи виллы.

Источник: Direktorat Jenderal Pajak, «PMK 131/2024», 31 декабря 2024; Treayo, тарифы Индонезии, группа 9403; DHL, Indonesia Import Duties and Taxes Guide; The Honeycombers Bali, 1 сентября 2026; расчёт редакции

07 / 07

Пакет FF&E от застройщика и мебель под аренду

Вилла «под ключ» экономит время: инвентарь готов, до первого дохода ближе. Но удобство обычно стоит наценки, отмечает Bukit Vista. Разбивки по позициям у публикаций нет, поэтому её просят у продавца.

Сравните цену виллы с мебелью и без, а разницу — со сметой выше. Как принимают готовый дом, смотрите в материале про приёмку виллы, а о стоимости покупки в целом — в разборе бюджета.

- ✓ перечень по каждой комнате: изделие, материал, размер
- ✓ входит ли мебель в цену виллы или идёт отдельной строкой
- ✓ гарантия на технику и столярку
- ✓ соответствие минимуму стандарта виллы для сдачи
- ✓ кто и когда ставит мебель: до акта приёмки или после

Источник: Bukit Vista, «Turnkey Bali Villas: Hidden Costs & Low ROI Risk», 21 мая 2026;
Минтуризма, Permenparekraf № 4/2021

Что это значит для покупателя

- 01 Считайте обстановку отдельной строкой бюджета: для 2 спален это Rp 40,8–126,5 млн ($\approx$ \$ 2 300–7 100) плюс кухня и техника.
- 02 Просите у застройщика перечень мебели по комнатам и сверяйте его со своей сметой.
- 03 Выбирайте тик, суар после камерной сушки и PE-ротанг на улице.
- 04 Заказ у мастера закладывайте за 8 недель до сдачи, ввоз — с НДС 11% и пошлиной 5–20%.

Частые вопросы

Сколько стоит мебель для виллы на Бали?

Для двух спален по подтверждённым позициям — Rp 40,8 млн ($\approx$ \$ 2 300) из магазина и Rp 126,5 млн ($\approx$ \$ 7 100) у мастера. Кухня, холодильник и текстиль считаются отдельно.

Где купить мебель на Бали?

В магазинах на Jalan Sunset Road в Seminyak, Jalan Raya Kerobokan, By Pass Ngurah Rai в Sanur, Jalan Raya Kengetan в Ubud и Jalan Sempol в Pererenan. Есть IKEA в Kuta Central Park и рынки Sukawati и Ubud.

Сколько делают мебель на заказ на Бали?

Мелкие изделия — 2–3 недели, крупные — 4–6 недель. В высокий сезон добавьте ещё 1–2 недели.

Какая мебель лучше для влажного климата Бали?

Тик и красное дерево. Суар берите после камерной сушки, ротанг на улице — только PE. Металл — нержавеющий.

Какой налог на ввоз мебели в Индонезию?

НДС 11% и ввозная пошлина. По группе 9403 она лежит в вилке 5–20%, точная ставка зависит от кода товара.

Метод и источники

Цены — каталоги и публикации с датами в источниках; они меняются и расходятся между магазинами. Смета и пример ввоза — наша модель: по одной позиции на комнату, без кухни, холодильника, телевизора, текстиля, света и декора. Пошлина взята по вилке для группы 9403, точную ставку определяет код товара. Это не налоговая и не юридическая консультация.

- IKEA Indonesia, каталоги кроватей и шкафов, 2026; mybest Indonesia, матрасы, 13 июля 2026, стиральные машины, 30 августа 2026
- The Honeycombers Bali, «Furniture shopping in Bali», 1 сентября 2026; Own Property Abroad, «Furniture costs in Bali», 3 мая 2026
- Bukit Vista, «Villa construction costs 2026», 11 августа 2026, и «Turnkey Bali Villas», 21 мая 2026; Минтуризма, Permenparekraf № 4/2021
- Direktorat Jenderal Pajak, «PMK 131/2024: Tarif PPN Sebelas-Dua Belas», 31 декабря 2024; Treayo, тарифы группы 9403; DHL, Indonesia Import Duties and Taxes Guide
- CIFOR Forests News, 6 марта 2018 и 25 мая 2020; Metro TV News, «Bupati Jepara dorong kebangkitan industri mebel», 7 марта 2025

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/