

ДОХОДНОСТЬ · РАСЧЁТ

Сколько стоит построить мини-отель на Бали и когда он окупится

29 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Доходность**

«Сколько стоит построить мини-отель на Бали» — вопрос, на который в интернете почти только рекламные ответы застройщиков. Разбираем по цифрам: смета по уровням отделки, цепочка разрешений, официальная загрузка отелей острова и собственный расчёт окупаемости на конкретном примере.

КОРОТКО

Здание мини-отеля на 500 м² на Бали в 2026 году стоит от $170 000 в базовой отделке до $424 000 и выше в гостиничном стандарте — IDR 6–15+ млн за м², без земли и разрешений. По расчёту на 8 номерах при ADR $70 и загрузке 65% окупаемость — около 4,2 года, при 50% — почти 5,5 года.

8–12 млн Rp/м²
стройка среднего уровня «под аренду»

67,29%
загрузка отелей Бали, июль 2026

10%
максимум PBJT с выручки размещения

3,4–5,5 года
окупаемость по нашей модели, 8 номеров

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит построить мини-отель на Бали
02 Какие разрешения нужны для мини-отеля
03 Какая сейчас загрузка отелей на Бали
04 Сколько заберут налоги
05 Когда окупится: расчёт на примере восьми номеров
06 Что обычно недооценивают, запуская мини-отель
07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Сколько стоит построить мини-отель на Бали

Строительная смета на Бали считается по цене квадратного метра, а не по числу номеров. Подрядчики делят проекты на четыре уровня отделки, и разница между крайними — почти втрое.

Базовый уровень — IDR 6–8 млн за м², это простая коробка без изысков, годится разве что под бюджетный гестхаус. Уровень «под аренду», рассчитанный на туриста с деньгами, — уже IDR 8–12 млн. Премиальная отделка — IDR 12–15 млн, а полноценный гостиничный стандарт с международным именем за спиной уходит выше IDR 15 млн за м².

Это чистая смета на здание — без земли под лизхолд, без разрешений и без мебели под номера. Три статьи расходов, которые считаем отдельно ниже.

Смета на здание 500 м² по уровню отделки (расчёт редакции)

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ	IDR ЗА М²	СМЕТА НА 500 М²	В ДОЛЛАРАХ, КУРС 17 700
Базовый	6–8 млн	3,0–4,0 млрд Rp	$170 000–226 000
Под аренду	8–12 млн	4,0–6,0 млрд Rp	$226 000–339 000
Премиум	12–15 млн	6,0–7,5 млрд Rp	$339 000–424 000
Гостиничный стандарт	от 15 млн	от 7,5 млрд Rp	от $424 000

> Для мини-отеля в 8–10 номеров с общими зонами уровень «под аренду» — реалистичный минимум: гость, который выбирает Бали, а не хостел за углом Убуда, ждёт бассейн и рабочий кондиционер.

Источник: Rumavi, Bukit Vista, Sammastudio — сводные вилки стоимости строительства на Бали, 2026; курс закладываем как на сайте, 17 700 IDR/USD

02 / 06

Какие разрешения нужны для мини-отеля

Формат до десяти номеров индонезийское право называет «пондок-висата» — жилое здание, часть которого сдают туристам, код классификации KBLI 55130. Это не отель в полном смысле слова, регулируется мягче, но без бумаг открыться всё равно нельзя.

Цепочка разрешений идёт по порядку, и перескочить шаг нельзя. Сначала подтверждают, что участок годится под коммерцию по зонированию, потом получают разрешение на само строительство, затем — на готовность здания к эксплуатации, и отдельно — на ведение самой деятельности как средства размещения.

01 **PKKPR**

Соответствие участка зонированию под коммерческое использование. Без этого шага дальше по цепочке не пускают.

02 **PBG**

Разрешение на строительство — пришло на смену прежнему IMB, привязано к проектной документации здания.

03 **SLF**

Сертификат готовности здания к эксплуатации выдают после приёмки объекта. До него легально заселять гостей нельзя.

04 **SITU/HO**

Разрешение на саму деятельность — именно как туристическое средство размещения, отдельно от разрешения на здание.

> Пропущенный шаг в этой цепочке всплывает не сразу, а в момент, когда площадка блокирует листинг без верифицированного NIB.

Источник: Emerhub, Bukit Vista, LegalMP — разрешительная цепочка для средств размещения на Бали (пондок-висата, KBLI 55130), 2025–2026

03 / 06

Какая сейчас загрузка отелей на Бали

Загрузка звёздных отелей острова в 2026 году растёт от месяца к месяцу. В июне — 64,87%, это на 3,71 процентного пункта больше мая (значит, май держался около 61,16%). В июле показатель поднялся ещё — до 67,29%.

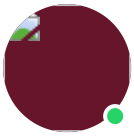
Для мини-отеля без звёздной категории эта цифра — ориентир, а не гарантия. У крупных сетей загрузка обычно выше среднего по рынку за счёт брони через собственные каналы и корпоративные контракты. Независимому объекту приходится больше вкладываться в свою узнаваемость на Booking и Airbnb.

Загрузка отелей Бали по месяцам, 2026



Май получен вычитанием заявленного прироста в 3,71 п.п. из цифры июня — собственный расчёт по официальным данным BPS.

Источник: BPS Provinsi Bali, пресс-релизы «Tingkat Penghunian Kamar», июнь–июль 2026



Посчитаем доход по конкретному объекту

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

Написать в Telegram

Написать в MAX

04 / 06

Сколько заберут налоги

На выручку от размещения в Индонезии действует PBJT — региональный аналог прежнего PB1 — до 10% от суммы, которую платит гость. Ставку задаёт статья 58 федерального закона № 1/2022, а конкретный процент утверждает регентство: в Бадунге, где стоит большинство прибрежных мини-отелей, действует локальный Perda № 7/2023.

Это не абстрактная цифра для отчётности. В августе 2026 весь Бали собрал по этому налогу Rp 6 трлн — на 12,4% больше, чем годом раньше, и это больше 45% всех доходов бюджета региона за тот же месяц (Rp 13 трлн).

10%	Rp 6 трлн	+12,4%
максимальная ставка PBJT от выручки	сборы PBJT по Бали, август 2026	рост сборов год к году

> 10% с выручки — это до вычета расходов, налог не привязан к прибыли отеля. Его закладывают в модель сразу, а не строкой «если что» внизу.

Источник: klikpajak.id, balipajak.com со ссылкой на закон № 1/2022 и Perda Kabupaten Badung № 7/2023; Antara News Bali, данные за август 2026

05 / 06

Когда окупится: расчёт на примере восьми номеров

Официальной цифры окупаемости мини-отеля на Бали не существует — публикуются только частные оценки консалтинговых сайтов, которые заодно продают свои услуги. Даём свою модель: она честнее любой рекламной цифры, потому что видны все допущения.

Берём здание на 8 номеров уровня «под аренду» — смета $280 000 из середины вилки первого раздела, без земли. ADR (среднюю цену за ночь) закладываем условно $70 — уровень независимого бутик-формата, не пятизвёздочной сети. После операционных расходов и налога предполагаем, что у отеля остаётся половина выручки — консервативное допущение редакции, а не отраслевой норматив.

Земля и разрешения в модели не учтены намеренно: лизхолд под коммерческий участок на юге острова стоит по-разному в зависимости от района и удалённости от пляжа, и подставлять сюда одну усреднённую цифру означало бы выдавать оценку за факт. На практике к смете здания стоит прибавлять стоимость конкретного участка отдельной строкой, а не процентной надбавкой.

Окупаемость по трём сценариям загрузки (ADR $70, смета $280 000)

ЗАГРУЗКА	ВЫРУЧКА В ГОД	ПОСЛЕ OPEX И НАЛОГА	СРОК ОКУПАЕМОСТИ
50%	$102 200	≈$51 100	≈5,5 года
65%, уровень лета 2026	$132 860	≈$66 430	≈4,2 года
80%	$163 520	≈$81 760	≈3,4 года

> Цифры в таблице — не прогноз для конкретного проекта, а иллюстрация механики: на реальной сделке ADR, операционные расходы и налоговая нагрузка у каждого объекта свои.

Источник: формула и расчёт — редакция, на основе смет уровня «под аренду» (раздел 1) и загрузки BPS Provinsi Bali (раздел 3); не инвестиционная рекомендация

06 / 06

Что обычно недооценивают, запуская мини-отель

Смета на здание — только часть модели. По практике разборов рынка Бали чаще проваливается не стройка, а управление после открытия.

Модель, которая не учитывает статьи ниже, всегда выглядит доходнее, чем окажется в первый операционный год.

Закладывают в модель

- управляющую компанию или штат на ресепшене
- маркетинг и комиссию каналов бронирования
- резерв на низкий сезон
- обновление мебели и техники раз в 3–5 лет

Часто забывают

- время на получение SLF после стройки — не одна неделя
- сезонность спроса: загрузка не бывает ровной весь год
- риск делистинга площадками без верифицированного NIB после 1 августа 2026
- что 10% PBJT считается с выручки, а не с прибыли

Источник: обобщение по практике запуска малых средств размещения на Бали; правило NIB — канон проекта, дедлайн 1 августа 2026

Что это значит для покупателя

01 Стройка мини-отеля на Бали стоит от IDR 6 млн до 15+ млн за квадратный метр в зависимости от уровня отделки — разница почти втрое на одном и том же участке.

02 Формат до десяти номеров идёт по коду KBLI 55130 и всё равно требует полную цепочку разрешений: PKKPR, PBG, SLF, SITU/HO.

03 Загрузка отелей Бали растёт к лету 2026 — 67,29% в июле против 64,87% в июне, но это ориентир для крупных сетей, а не гарантия для нового независимого объекта.

04 10% налога PBJT считается с выручки, а не с прибыли — в модели окупаемости это статья расходов, а не примечание внизу.

Частые вопросы

Сколько стоит построить мини-отель на Бали?

От $170 000 за здание на 500 м² в базовой отделке до $424 000 и выше в гостиничном стандарте — без земли, разрешений и мебели. Цена растёт почти втрое между уровнями отделки.

Какие документы нужны, чтобы легально принимать гостей?

Полная цепочка: PKKPR (соответствие зонированию), PBG (разрешение на строительство), SLF (готовность здания к эксплуатации) и SITU/HO (разрешение на деятельность). Без верифицированного NIB объект снимают с площадок после 1 августа 2026.

За сколько лет окупается мини-отель на Бали?

По нашей модели на 8 номерах при ADR $70 — от 3,4 года при загрузке 80% до 5,5 года при загрузке 50%. Официальной отраслевой цифры не существует, это расчёт, а не гарантия.

Сколько налогов платит мини-отель с выручки?

До 10% с суммы, которую платит гость, — налог PBJT, региональный аналог прежнего PB1. В Бадунге ставку задаёт местный Perda № 7/2023, налог считается с выручки, а не с прибыли.

Чем мини-отель (пондок-висата) отличается от полноценного отеля?

Код KBLI 55130 — до десяти номеров, регулируется мягче полноценной гостиницы, но разрешительная цепочка та же самая. Разница в масштабе бизнеса, не в списке документов.

Метод и источники

Смета на здание — сводка вилок стоимости нескольких строительных консультантов Бали за 2026 год, не единая ведомственная методика; перед конкретным проектом сверяйте у своего подрядчика. Загрузка отелей — официальные данные BPS Provinsi Bali. Расчёт окупаемости в разделе про восемь номеров — собственная модель редакции с явно названными допущениями (ADR, доля операционных расходов), не инвестиционная рекомендация и не гарантия результата. Налоговый блок — по федеральному закону № 1/2022 и региональному Perda Бадунга; перед стройкой стоит свериться с местным налоговым консультантом, поскольку ставки регентств отличаются.

— Rumavi, Bukit Vista, Sammastudio — сводные вилки стоимости строительства на Бали, 2026

— Emerhub, Bukit Vista, LegalMP — разрешительная цепочка для средств размещения (пондок-висата, KBLI 55130), 2025–2026

— BPS Provinsi Bali — пресс-релизы «Tingkat Penghunian Kamar», июнь–июль 2026

— klikpajak.id, balipajak.com со ссылкой на закон № 1/2022 и Perda Kabupaten Badung № 7/2023

— Antara News Bali — сборы PBJT и доходы бюджета региона, август 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/