



ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · УСЛОВИЯ ПОКУПКИ

Покупка новостройки на Бали в цифрах: первый взнос, сроки сдачи и комиссия управляющей компании

9 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

Типичный первый взнос за новостройку на Бали — 30% цены. Больше всего проектов обещают сдать в 2027 году. Управляющая компания чаще всего берёт 20% выручки, и в трети проектов её нельзя сменить. Разбираем условия покупки по базе Rise Real Bali.

КОРОТКО

По базе Rise Real Bali на 9 октября 2026 года медианный первый взнос за новостройку на Бали — 30% цены (136 проектов), в четверти проектов — 50% и больше. Из незавершённых проектов с датой сдачи 59 обещают закончить в 2026 году, 74 — в 2027-м, 27 — в 2028-м. Медианная комиссия управляющей компании — 20% выручки (68 проектов); сменить управляющую нельзя в 22 проектах из 63.

30%

медианный первый взнос

74

проекта обещают сдать в 2027 году

20%

медианная комиссия управляющей компании

22 из 63

проектов, где управляющую нельзя сменить

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Какой первый взнос за новостройку на Бали?

02 Отличается ли взнос по районам?

03 Когда сдают новостройки Бали?

04 Сколько стоит войти в покупку целиком?

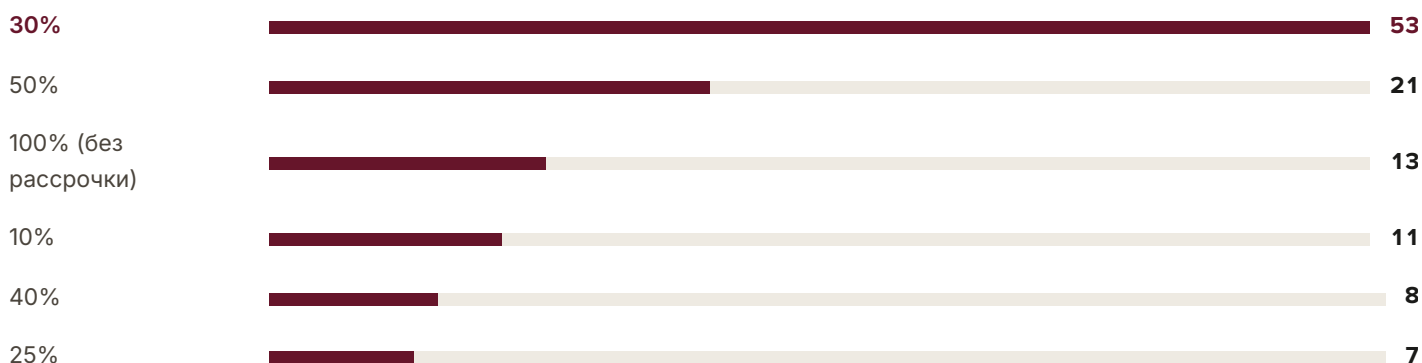
01 / 05

Какой первый взнос за новостройку на Бали?

Рассрочка от застройщика на Бали — норма: ипотеку иностранцу здесь получить сложно, поэтому стройки продают поэтапно. Первый взнос указан у 136 проектов нашей базы. Медиана — 30% цены, и это самый частый вариант: так у 53 проектов.

В четверти проектов просят 50% и больше. Ещё 13 проектов продают без рассрочки — 100% сразу. Остаток обычно платят частями по ходу стройки, до сдачи. Как устроены графики платежей — в разборе рассрочка от застройщика.

Первый взнос, число проектов



Источник: база проектов Rise Real Bali, 136 проектов с указанным первым взносом, срез 09.10.2026

02 / 05

Отличается ли взнос по районам?

Почти нет. В Uluwatu, Ubud, Nusa Dua и Ungasan медиана — 30%, в Canggu — 35%. Размер взноса зависит скорее от стадии стройки и конкретного застройщика, чем от района.

Медианный первый взнос по районам Бали

РАЙОН	ПРОЕКТОВ С УКАЗАННЫМ ВЗНОСОМ	МЕДИАНА ВЗНОСА
Uluwatu	25	30%
Canggu	21	35%
Ubud	16	30%
Nusa Dua	12	30%
Ungasan	11	30%

Источник: база Rise Real Bali, районы с 11+ проектами



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.

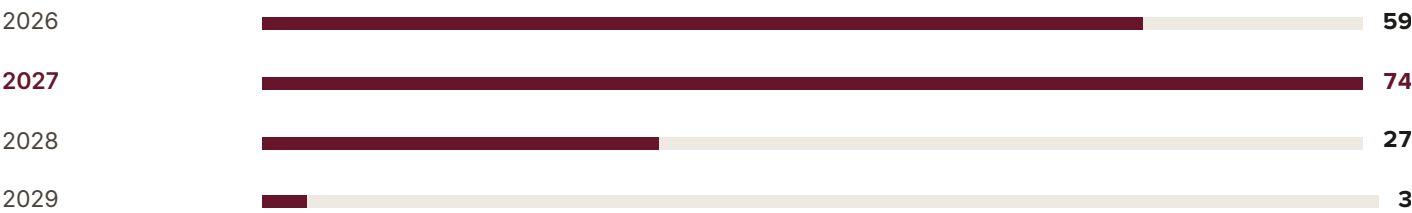
03 / 05

Когда сдают новостройки Бали?

Дата сдачи указана у незавершённых проектов в базе. Больше всего — 74 проекта — обещают закончить в 2027 году. В 2026-м — 59, в 2028-м — 27.

Проекты на стадии off-plan, где стройка ещё не началась, чаще всего называют 2027 год: так у 40 проектов из 79. Срок сдачи — обещание, а не факт: в договоре должно быть написано, что происходит при задержке. Что проверять при сдаче — в разборе покупка виллы от застройщика.

Заявленный год сдачи незавершённых проектов



Сколько стоит войти в покупку целиком?

Цена в договоре — не вся сумма. По нашей методике к ней добавляются четыре строки. Нотариус — около 1,5% цены. Юрист — Rp 35,4 млн (≈ \$ 2 000). Мебель и техника, если их нет в цене, — около 6% цены, но не больше Rp 442 млн (≈ \$ 25 000). Запуск сдачи — Rp 88,5 млн (≈ \$ 5 000).

Для виллы за Rp 4,42 млрд (≈ \$ 250 000) полная стоимость входа — около Rp 4,88 млрд (≈ \$ 275 750). Доходность честнее считать от этой суммы. Подробно — в разборе сколько денег нужно на покупку виллы.

≈ 1,5%	Rp 35,4 млн	6%	Rp 88,5 млн
нотариус	юрист	мебель, если не в цене	запуск сдачи
	≈ \$ 2 000	не больше ≈ \$ 25 000	≈ \$ 5 000

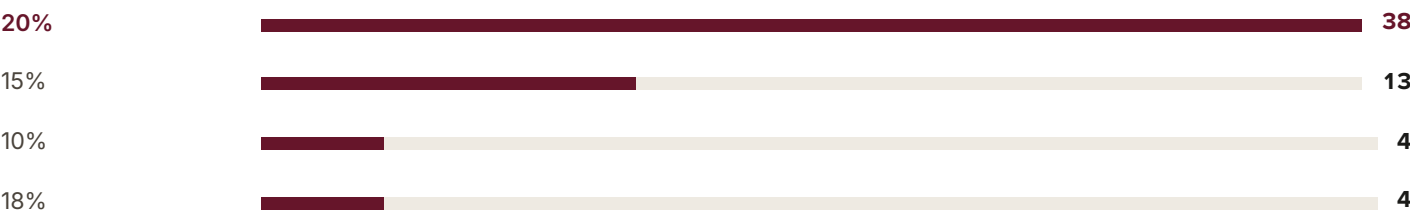
Источник: методика доходности Rise Real Bali v1.1

Сколько берёт управляющая компания на Бали?

Комиссия управляющей компании указана у 68 проектов. Медиана — 20% выручки: так у 38 проектов. На втором месте — 15%, у 13 проектов. В нашей методике мы закладываем 18%, у резортных операторов — 23%.

Важнее процента — можно ли сменить управляющего. Это указано у 63 проектов, и в 22 из них сменить управляющую компанию нельзя. Если управление плохое, деньги теряете вы. Что ещё смотреть в договоре — в разборе управляющая компания на Бали.

Комиссия управляющей компании, число проектов



Три пункта договора управления: от чего считается процент — от всей выручки или после расходов; входит ли комиссия площадок; можно ли сменить управляющую компанию.

Источник: база Rise Real Bali: комиссия — 68 проектов, право смены — 63 проекта

Что это значит для покупателя

- 01 Готовьте 30% цены на первый взнос, в четверти проектов — 50% и больше.
- 02 Пик сдачи новостроек — 2027 год; срок сдачи — обещание, поэтому важен пункт о задержке.
- 03 К цене добавьте около 10%: нотариус, юрист, мебель и запуск сдачи.
- 04 Обычная комиссия управляющей компании — 20% выручки, иногда 15%.
- 05 Проверьте право сменить управляющего: в трети проектов его нет.

Частые вопросы

Какой первый взнос за новостройку на Бали?

Медиана — 30% цены по 136 проектам базы Rise Real Bali (9 октября 2026). В четверти проектов просят 50% и больше, 13 проектов продают без рассрочки.

Можно ли купить недвижимость на Бали в рассрочку?

Да, рассрочка от застройщика — норма для новостроек: первый взнос, потом платежи по ходу стройки до сдачи.

Когда сдают новостройки на Бали?

Из незавершённых проектов в нашей базе 59 обещают сдать в 2026 году, 74 — в 2027-м, 27 — в 2028-м.

Сколько берёт управляющая компания на Бали?

Медиана — 20% выручки по 68 проектам, второй по частоте вариант — 15%. Резортные операторы берут больше.

Можно ли сменить управляющую компанию?

Зависит от договора: в 22 проектах из 63, где это указано, сменить управляющую компанию нельзя. Проверяйте этот пункт до покупки.

Сколько стоит покупка виллы на Бали сверх цены?

По нашей методике — около 10%: нотариус ~1,5%, юрист ~\$ 2 000, мебель ~6% цены (до \$ 25 000), запуск сдачи ~\$ 5 000.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): условия оплаты, даты сдачи и данные об управлении из материалов застройщиков. Срез — 9 октября 2026 года. Первый взнос — по 136 проектам; дата сдачи — по незавершённым проектам с указанной датой; комиссия управляющей компании — по 68 проектам, право смены — по 63. Расходы на вход — методика доходности Rise Real Bali v1.1. Курс — 17 700 Rp за \$ 1. Мы не публикуем данные по отдельным проектам. Данные одной таблицей: /assets/reports/pokupka-novostroyki-na-bali-vznos-sroki-upravlenie.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 09.10.2026

— Методика доходности Rise Real Bali v1.1

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.



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



