

ДОХОДНОСТЬ · СЕЗОННОСТЬ

Когда вилла на Бали простаивает: сезонность дохода по месяцам

11 сентября 2026 · ≈ 6 мин · **Доходность**

Годовая доходность складывается из очень неровных месяцев. Разбираем, когда объект зарабатывает, когда стоит пустой и как это влияет на расчёт при покупке.

КОРОТКО

Доход от виллы на Бали распределён неровно: пик — июль и август, когда загрузка отелей доходит до 67–70%, а ставка выше годовой примерно на 17%. Провал — февраль и март: загрузка падает до 46–55%, выручка на номер почти вдвое ниже июльской. Год закрывают два сильных месяца и два пустых.

июль
пик турпотока: 698 тысяч гостей

февраль
дно: 450–490 тысяч гостей

67,8%
загрузка отелей в июле

46,6%
загрузка в марте 2025

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Турпоток по месяцам
02 Загрузка: разрыв в двадцать пунктов
03 Ставка тоже ходит по сезону
04 Что это меняет при покупке
05 Даты, которые ломают календарь
06 Кто считает эти цифры
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

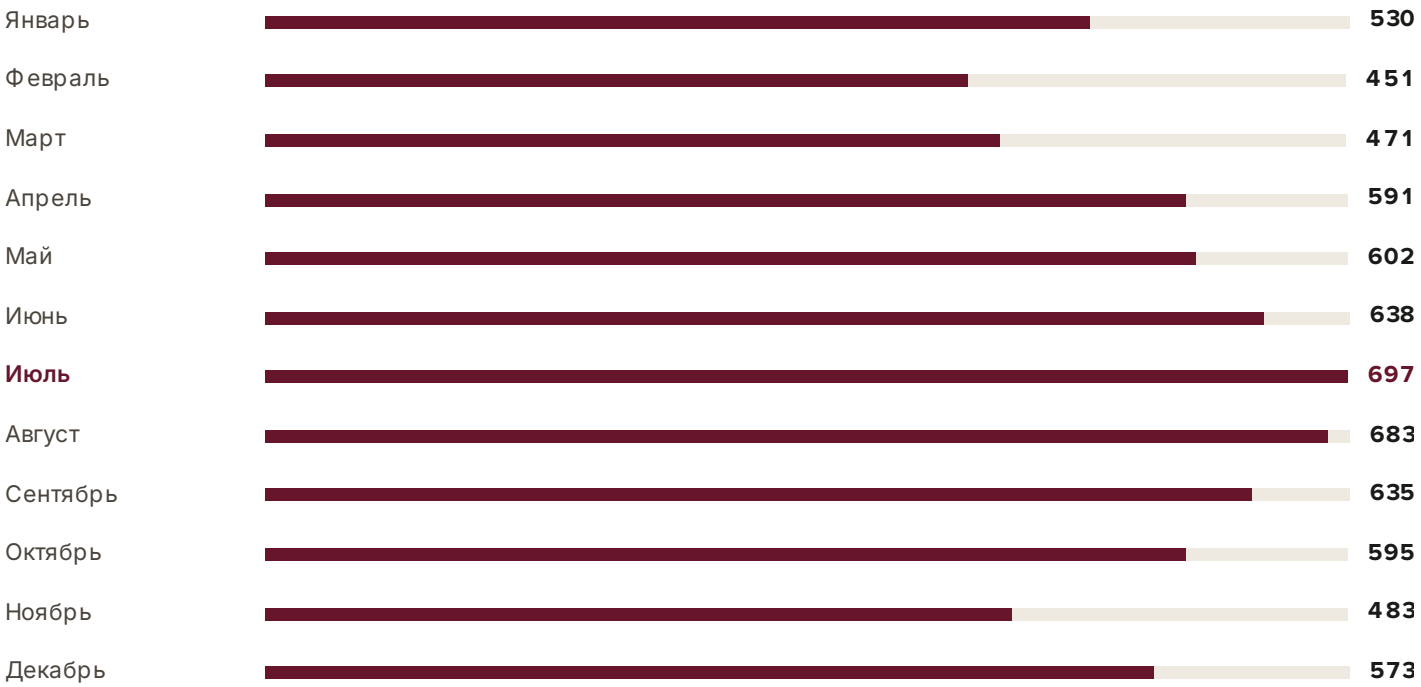
01 / 06

Турпоток по месяцам

Сезонность на Бали задаёт не погода, а календарь других стран. Июльский пик делают австралийские школьные каникулы: Австралия даёт четверть всего потока на остров.

Провал приходится на февраль и март. Рождественская волна закончилась, австралийские каникулы ещё не начались, а на острове идут дожди.

Иностранные гости на Бали по месяцам 2025 года, тысяч человек



Итог 2025 года — 6,95 млн прибытий, рекорд для острова. За январь–июль 2026 поток на 2% ниже прошлогоднего.

Источник: BPS Provinsi Bali, статистика прямых прибытий иностранцев

02 / 06

Загрузка: разрыв в двадцать пунктов

Загрузка звёздных отелей — самый честный публичный индикатор сезона. Между мартом и августом разница больше двадцати пунктов.

У частной виллы амплитуда обычно ещё резче: отель добирает низкий сезон группами и конференциями, у виллы такого канала нет.

Загрузка звёздных отелей Бали по месяцам

МЕСЯЦ	2025	2026
Январь	60,3%	56,7%
Февраль	51,6%	55,4%
Март	46,6%	52,5%
Апрель	57,2%	57,9%
Май	58,1%	61,2%
Июнь	64,7%	64,9%
Июль	67,8%	67,3%
Август	69,5%	—
Сентябрь	68,2%	—
Октябрь	64,6%	—
Ноябрь	58,0%	—
Декабрь	60,9%	—

Источник: BPS Provinsi Bali, ежемесячные релизы «Перкембанган паривисата»

03 / 06

Ставка тоже ходит по сезону

В пиковые месяцы растёт не только заполняемость, но и цена ночи. Средняя ставка по Бали за 2025 год — около 2,4 млн рупий, в июле и августе она поднимается примерно до 2,8 млн.

Обратная сторона — февраль и март, когда выручка на номер опускается до 1,3–1,4 млн рупий. Это почти вдвое ниже пикового месяца.

+17%
ставка в июле–августе к среднегодовой

−45%
выручка на номер в марте к пиковому месяцу

2,4 млн Rp
средняя ставка за 2025 год по рынку Бали

85,9%
пиковая загрузка июля панель брендированных отелей

> Годовой доход делают шесть месяцев с мая по октябрь плюс новогодние две недели. Всё остальное держит объект на плаву, но не зарабатывает.

Источник: Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026; C9 Hotelworks

Посчитаем доход по конкретному объекту

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

Написать в Telegram | Написать в MAX

04 / 06

Что это меняет при покупке

Первое: годовую доходность нельзя считать по ставке высокого сезона. Умножать августовский прайс на 365 — самая частая ошибка в презентациях.

Второе: месяц сдачи объекта имеет значение. Объект, принятый в апреле, успевает набрать отзывы к пику. Принятый в ноябре — выходит на рынок в самый слабый квартал.

01 **Апрель–июнь**
Лучшее окно для приёмки и запуска: есть время на съёмку и первые брони до пика.

02 **Июль–сентябрь**
Пик. Запускаться можно, но конкуренция за внимание выше, а цена ошибки в цене — больше.

03 **Ноябрь–март**
Слабый сезон. Хорошее время для ремонта, смены управляющей компании и переснимки фото.

- Считайте годовую выручку по средней ставке, а не по пиковой
- Закладывайте два месяца с загрузкой ниже 50%
- Уточняйте, как управляющая компания работает в низкий сезон
- Планируйте собственные приезды на февраль–март: объект всё равно сдаётся хуже

05 / 06

Даты, которые ломают календарь

Ньепи — балийский Новый год по календарю Сака. Сутки полной тишины, аэропорт закрыт целиком. В 2026 году из-за него отменили 440 рейсов.

Галунган и Кунинган сдвигаются по 210-дневному циклу и заметно меняют внутренний спрос. Китайский Новый год даёт короткий всплеск китайского потока в феврале — и провал в марте: в марте 2026 года он упал почти на 59% к февралю.

ФЕВРАЛЬ

Китайский Новый год

Короткий всплеск, за которым идёт мартовский спад.

МАРТ

Ньепи

Сутки тишины, аэропорт закрыт, брони на эти даты не ставят.

ИЮЛЬ

Австралийские каникулы

Главный пик года: четверть потока приходит из Австралии.

КОНЕЦ ДЕКАБРЯ

Новогодняя волна

Две недели по максимальным ставкам.

06 / 06

Кто считает эти цифры

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы ведём сделку от подбора до ключей и считаем доходность по своей модели, а не по презентации застройщика.

- Каталог из 459 объектов: виллы и апартаменты от $ 56 600 до $ 3 708 830
- Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- Сопровождение дистанционной сделки: показ по Zoom, доверенность, приёмка

Что это значит для покупателя

01 Год делают май–октябрь и новогодние две недели: остальное почти не зарабатывает.

02 Разница загрузки между мартом и августом — больше двадцати пунктов.

03 Не считайте годовой доход по ставке высокого сезона: это завышает результат почти вдвое.

04 Месяц приёмки объекта влияет на первый год сильнее, чем кажется.

Следующий шаг: **Загрузка отелей Бали по месяцам: цифры BPS**

Частые вопросы

Когда на Бали высокий сезон для аренды?

Июль и август — пик по загрузке и ставке, плюс сильные май, июнь, сентябрь и октябрь. Отдельная короткая волна — последние две недели декабря.

Насколько падает доход в низкий сезон?

Загрузка отелей опускается с 67–70% в июле до 46–55% в феврале и марте. Выручка на номер в марте почти вдвое ниже пиковой.

Стоит ли покупать объект перед низким сезоном?

Купить можно в любой месяц, но запуск лучше планировать на апрель–июнь: объект успевает набрать отзывы до пика. Запуск в ноябре означает первые месяцы в слабом сезоне.

Как сезонность влияет на расчёт доходности?

Она заложена в годовую загрузку. Ошибка возникает, когда берут пиковую ставку и умножают её на 365 дней — так доход завышается почти вдвое.

Что происходит на Ньепи?

Сутки полной тишины: аэропорт закрыт, выходить на улицу нельзя. В 2026 году в эти сутки отменили 440 рейсов. На эти даты брони не принимают.

Метод и источники

Помесячный турпоток и загрузка отелей — данные BPS Provinsi Bali из ежемесячных релизов по туризму за 2025 и январь–июль 2026 года. Ставка и выручка на номер — отчёты Horwath HTL за 2026 год (данные 2025) и C9 Hotelworks (помесячная разбивка за 2024). Загрузка отелей и загрузка частной виллы — разные величины: отель добирает низкий сезон группами, поэтому амплитуда у виллы обычно выше. Даты балийского календаря приведены по календарю Сака и могут уточняться.

— BPS Provinsi Bali, ежемесячные релизы по туризму, 2025 и 2026

— Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026

— C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences Report

— ANTARA News, отмена рейсов на Ньепи 2026

— Модель доходности Rise Real Bali

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/