



ДОХОДНОСТЬ · РАСЧЁТ

Снимать или покупать на Бали: когда покупка обгоняет аренду

7 сентября 2026 · ≈ 10 мин · **Доходность**

Считаем на цифрах, а не на лозунге «хватит платить чужому дяде». Ставки аренды — по нашей выборке из 480 объявлений, расходы владения — по модели, которую мы применяем к объектам каталога. Ответ получился неудобным для продавца недвижимости.

КОРОТКО

Если вилла нужна только чтобы в ней жить, аренда почти всегда выгоднее. Годовой контракт на две спальни в Чангу стоит около Rp 337 млн ($\approx \$ 19\,000$) в год, а владение такой же виллой за Rp 5,82 млрд ($\approx \$ 329\,000$) на лизхолде в 25 лет — около Rp 420 млн ($\approx \$ 23\,700$). Покупка начинает выигрывать, когда объект зарабатывает: достаточно сдавать его около двух месяцев в году.

\$ 19 100

год аренды виллы 2 спальни в Чангу

-22%

скидка годового контракта против помесечного

2 месяца

сдачи в году закрывают разницу с арендой

11,8 года

окупаемость объекта в базовом сценарии

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01 Сколько стоит снять виллу на Бали на месяц и на год: девять районов, 480 объявлений
- 02 Что покупатель платит сверх цены объекта на Бали
- 03 Аренда или покупка виллы на Бали: жить в своей дороже, чем снимать такую же

- 04 Где покупка отыгрывает: два месяца сдачи в году
- 05 Когда покупать точно не надо
- 06 Стоит ли покупать недвижимость на Бали: что проверить в объекте

01 / 07

Сколько стоит снять виллу на Бали на месяц и на год: девять районов, 480 объявлений

Государственной статистики по долгосрочной аренде на Бали не существует, отраслевые отчёты её тоже не считают. Мы собрали свою выборку: 480 объявлений о сдаче на месяц и на год, снято 7 сентября 2026 года.

Разброс внутри района больше, чем между районами. Это значит, что торг имеет смысл всегда: медиана — не цена, а середина диапазона, в котором вы будете договариваться.

Долгосрочная аренда виллы, \$ в месяц: минимум — медиана — максимум

РАЙОН	2 СПАЛЬНИ	3 СПАЛЬНИ
Умалас	2 549 — 3 187 — 4 815	2 493 — 3 541 — 5 665
Улувату, Букит	1 983 — 3 541 — 11 851	2 833 — 5 488 — 7 081
Семиньяк	1 417 — 2 266 — 2 833	1 700 — 3 470 — 4 603
Переренан	1 473 — 2 111 — 3 172	2 266 — 3 541 — 5 381
Чангу	1 417 — 2 040 — 3 541	2 266 — 3 195 — 7 075
Убуд	1 204 — 1 983 — 3 187	2 181 — 4 107 — 5 625
Нуса-Дуа	1 020 — 1 679 — 4 249	—
Кедунгу, Табанан	1 417 — 1 629 — 2 125	1 983 — 3 804 — 4 475



Вилла с двумя спальнями в Чангу: \$ 2 040 в месяц ежемесячно, около \$ 1 591 при годовом контракте

Годовой контракт дешевле ежемесячной аренды на 22% по медиане — по 41 сопоставимой паре «район плюс тип». Вилла в Чангу за \$ 2 040 в месяц превращается в \$ 1 591 при оплате за год.

Источник: Собственная выборка Rise Real Bali, 480 объявлений о долгосрочной аренде, 07.09.2026, курс 17 636 IDR/\$

02 / 07

Что покупатель платит сверх цены объекта на Бали

Цена в прайсе — не сумма, которую вы отдадите. К ней прибавляются налог на переход права, нотариус, мебель и техника, а дальше начинается ежегодная часть.

Ежегодная часть неочевидна и стоит дороже налогов. Тропический климат съедает дом: техника, текстиль, мебель, кровля, бассейн. В нашей модели на замещение закладывается 3% от стоимости объекта в год — это не пессимизм, а норма для острова.

Расходы покупателя, объект \$ 330 000

статья	сколько	когда
ВРНТВ, налог при переходе права	5% за вычетом необлагаемого минимума	один раз
Нотариус и оформление	до 1%	один раз
Мебель и техника	от \$ 15 000 за виллу 2 спальни	один раз
РВВ, налог на имущество	0,1–0,3% от оценочной стоимости	ежегодно
Фонд замещения и ремонт	около 3% от стоимости	ежегодно
Страховка	около 0,2%	ежегодно
Налог на доход от аренды	10% резидент, 20% нерезидент	если сдаёте



К цене в прайсе прибавляются ВРНТВ, нотариус, мебель — и дальше 3% в год на замещение

Источник: Ставки — действующее налоговое законодательство Индонезии; нормы содержания — модель Rise Real Bali по объектам каталога

03 / 07

Аренда или покупка виллы на Бали: жить в своей дорожке, чем снимать такую же

Здесь начинается арифметика, которую обычно не показывают.

Лизхолд конечен. Вилла за \$ 330 000 с правом на 25 лет теряет в стоимости примерно \$ 13 200 в год просто потому, что срок идёт. Это не бухгалтерская условность: продать объект через десять лет вы сможете только с остатком в пятнадцать, и рынок это учитывает.

Прибавьте содержание и налоги — около \$ 10 600 в год. Итого владение обходится в \$ 23 800 против \$ 19 100 за аренду такой же виллы по годовому контракту.

Разница небольшая, около четырёх с половиной тысяч в год. Но она в пользу аренды, а не покупки — и это ровно обратное тому, что говорят на презентациях.

Год проживания в вилле 2 спальни в Чангу, \$



Владение: амортизация лизхолда \$ 13 200 плюс содержание, налог на имущество и страховка около \$ 10 600. Коммунальные платежи одинаковы в обоих случаях и в расчёт не включены.

Помесячная аренда — самый дорогой вариант из трёх. Первое, что стоит сделать после переезда, — перейти на годовой контракт.

Источник: Модель Rise Real Bali: объект \$ 330 000, лизхолд 25 лет, содержание 3% в год, PBB и страховка; аренда — выборка 07.09.2026

04 / 07

Где покупка отыгрывает: два месяца сдачи в году

Смысл покупки не в том, чтобы перестать платить аренду. Смысл в том, что объект зарабатывает, когда вас в нём нет.

Разница между владением и арендой в нашем примере — около \$ 4 700 в год. При чистой доходности 8,5% годовых объект такого класса приносит примерно \$ 28 000 в год на полной

программе. Значит, чтобы закрыть разницу, достаточно сдавать его около двух месяцев — уехали на лето, объект отработал.

Дальше начинается плюс. Полгода сдачи при той же чистой доходности дают около \$ 14 000, и это уже другая математика.

Есть честная поправка, которую редко делают. Ваши \$ 330 000 могли бы работать. Если считать альтернативную доходность в 5% годовых, к стоимости владения добавляется ещё \$ 16 500 в год, и планка безубыточности поднимается примерно до семи месяцев сдачи. Именно поэтому покупка на Бали работает у тех, кто заходит в объект под аренду с самого начала, а не «для себя, а сдавать когда-нибудь потом».

\$ 4 700

разница в год
владение против годовой аренды

≈ 2 мес.

сдачи закрывают разницу
без учёта альтернативной
доходности

≈ 7 мес.

если деньги могли бы
работать под 5%
честная поправка к расчёту

8,5%

чистая доходность в
базовом сценарии
для налогового
резидента Индонезии



Разница между владением и арендой — около \$ 4 700 в год; два месяца сдачи при чистой доходности 8,5% её закрывают

Самая частая ошибка покупателя — считать, что раз он больше не платит аренду, деньги экономятся. Аренда исчезает, а вместо неё появляются срок лизхолда, ремонт и налог. Экономия появляется только с первого гостя.

Rise Real Bali, из разборов сделок 2023–2026

Источник: Модель доходности Rise Real Bali: операционные расходы 49,4% от валовой выручки, налог на аренду 10% для резидента, фонд замещения 3% в год

05 / 07

Когда покупать точно не надо

Мы отговариваем от покупки чаще, чем принято думать. Вот условия, при которых аренда честнее.

- ✓ Вы на острове меньше трёх лет и ещё не знаете, в каком районе хотите жить
- ✓ Объект нужен только под себя, сдавать вы его не планируете
- ✓ Нет ВНЖ и нет планов его получать: без резидентства налог на аренду 20% вместо 10%
- ✓ Остаток лизхолда меньше 20 лет, а цена посчитана как за бессрочный актив
- ✓ Объект стоит в сельхоз или охранной зоне: легально сдавать его нельзя, а снести могут
- ✓ Деньги на покупку — последние. Ликвидность на Бали измеряется месяцами, а не днями

Источник: Практика Rise Real Bali по сопровождению покупателей, 2023–2026

06 / 07

Стоит ли покупать недвижимость на Бали: что проверить в объекте

Когда решение принято, экономика объекта складывается из четырёх вещей. Ни одна из них не видна на рендере.

-
- 01 Остаток срока и условия продления**

Сколько лет осталось, есть ли право продлить, зафиксирована ли цена продления. Без этого объект — срочный актив с непонятным финалом.
 - 02 Зона по RDTR и документы**

Туристическая зона, разрешение на строительство PBG, акт ввода SLF, лицензия на аренду NIB. С 1 августа 2026 года объекты без действующей лицензии снимают с площадок бронирования.
 - 03 Реальная ставка и загрузка района**

Не обещание застройщика, а бенчмарк по району за последний год. Разница между ними обычно и есть маркетинговая наценка.
 - 04 Кто и на каких условиях управляет**

Полный сервис — 15–20% от выручки, «всё включено» — около 30%, только маркетинг — около 9%. Договор с управляющей компанией смотрят до задатка.
-



Объект под аренду с самого начала: Rise Villas в Nuanu считаем по чистой доходности, а не по экономии на аренде

Источник: Практика проверки объектов Rise Real Bali, 2023–2026

07 / 07

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: PT Rise Real Bali, три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Работаем с покупателями из России, СНГ и Европы на русском, английском и индонезийском.

Этот материал — часть нашей аналитики: те же цифры и та же проверка, что мы делаем перед сделкой для клиента.

- ✓ Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- ✓ Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте
- ✓ Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую
- ✓ Свой построенный проект — Rise Villas в Nuanu; номинальные схемы и гарантии дохода не делаем

Пришлите ссылку или название объекта — посчитаем экономику до задатка. Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

- 01 Жильё для себя на Бали выгоднее снимать: владение лизхолдом с учётом амортизации срока и содержания дороже годовой аренды такой же виллы.

- 02 Перейти с ежемесячной аренды на годовой контракт — минус 22% к ставке, это самая быстрая экономия из возможных.
- 03 Покупка начинает выигрывать примерно с двух месяцев сдачи в году, а с учётом альтернативной доходности денег — с семи.
- 04 Без ВНЖ налог на доход от аренды 20% вместо 10%: разница в доходности почти два процентных пункта.
- 05 Считать надо на остаток срока лизхолда, а не как бесконечную ренту — иначе картинка получается красивее реальности.

Частые вопросы

Метод и источники

Ставки аренды — собственная выборка Rise Real Bali: 480 объявлений о долгосрочной сдаче, снято 7 сентября 2026 года, пересчёт по курсу 17 636 IDR/\$. Это цены предложения, а не сделок: реальная цена закрытия обычно ниже. Сравнение владения и аренды — модель на объекте стоимостью \$ 330 000 с остатком лизхолда 25 лет: амортизация срока считается линейно, содержание включает фонд замещения 3% в год, налог на имущество и страховку. Рост цены объекта, инфляция арендной ставки и стоимость денег во времени в базовый расчёт не заложены; поправка на альтернативную доходность 5% показана отдельно. Доходность 8,5% — базовый сценарий нашей модели для налогового резидента при операционных расходах 49,4% от валовой выручки. Это расчёт, а не гарантия дохода и не инвестиционная рекомендация: экономика конкретного объекта считается отдельно.

— Собственная выборка долгосрочной аренды Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026

— Bank Indonesia, курс JSDOR на 04.09.2026

— Медианы цен по регентствам Бали — REID, I квартал 2026

— Модель доходности и структура операционных расходов Rise Real Bali, 2026

— Практика сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

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.

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/