



ДОХОДНОСТЬ · КОММУНАЛКА

Коммунальные услуги на Бали: сколько стоит содержать виллу

22 сентября 2026 · ≈ 9 мин · Доходность

У виллы на Бали три счёта со счётчиком — свет, вода, интернет — и отдельно люди, которые за домом смотрят. Разобрали каждую строку по действующим тарифам и показали, как эти расходы сидят внутри нашей модели дохода.

КОРОТКО

Коммунальные услуги на Бали — это свет, вода и интернет. Киловатт по тарифу PLN стоит 1 444,70 рупии при вводе до 2200 ВА и 1 699,53 при 3500 ВА и выше. Куб воды в Бадунге — от 4 749 рупий. Интернет на 100 Мбит/с — 250 тысяч рупий в месяц. Налог на недвижимость и вывоз мусора платят отдельно.

Rp 1 699,53

киловатт при вводе от 3500 ВА

Rp 4 749

куб воды в первом блоке, Бадунг

Rp 237 934

минимальный счёт PLN при простое

12 %

выручки на содержание в нашей модели

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 01 | Что тут коммуналка, а что просто счёт | 04 | Интернет: платят не за пиковую скорость, а за гарантированную |
| 02 | Электричество считают от мощности ввода, а не от площади | 05 | Люди на участке стоят дороже киловаттов |
| 03 | Один и тот же куб воды стоит по-разному у жильца и у арендодателя | 06 | Как содержание выглядит в нашей модели дохода |
| | | 07 | Что это значит для покупателя |

01 / 06

Что тут коммуналка, а что просто счёт

Коммуналка на вилле — три позиции: электричество, вода, интернет. Всё остальное, что приходит ежемесячно, — это обслуживание: уборка, охрана, садовник, бассейн. И стоит оно обычно дороже коммуналки.

Разделение не формальное. Свет и вода привязаны к счётчику и к группе тарифа, ставку задаёт государство и пересматривает по графику. Обслуживание — рынок труда и ваша договорённость с людьми, никакого прайса тут нет.

Отдельно стоят налог на недвижимость PBB-P2 и вывоз мусора. Налог платят раз в год в казну района. С мусором интереснее: районного тарифа в Бадунге больше нет — Perda 7/2023 оставил в сборах только медуслуги и парковку, а прежний акт о вывозе прямо отменил. Платят напрямую оператору, банджару или пункту TPS3R.

Коммуналка: счётчик и государственный тариф

- электричество PLN по группе мощности ввода
- вода Perumda по группе абонента и блоку расхода
- интернет по тарифу провайдера
- местный налог на электричество внутри счёта

Не коммуналка: договор и рынок

- налог на недвижимость PBB-P2 раз в год
- вывоз мусора — оператору или банджару
- садовник, охранник, уборка
- обслуживание бассейна и кондиционеров

Источник: Peraturan Daerah Kabupaten Badung № 7 Tahun 2023, ст. 62 и перечень отменяемых актов, 28.12.2023

02 / 06

Электричество считают от мощности ввода, а не от площади

Тариф PLN зависит не от того, вилла у вас или студия, а от разрешённой мощности. До 2200 ВА киловатт стоит Rp 1444,70, с 3500 ВА и выше — Rp 1699,53. Разница 18 %, и она держится весь квартал: документ подписан 1 июля 2026 и действует по сентябрь.

Вилла с парой кондиционеров, бойлером и насосом бассейна обычно сидит на 3500–5500 ВА, то есть на дорогой ступени. Поднять мощность можно в любой момент, опустить тариф — нет.

У постоплатного абонента есть минимальный счёт: 40 часов умножают на мощность в кВА и на цену киловатта. При 3500 ВА это Rp 237 934 ($\approx$ \$ 13) в месяц, даже если дом простоял пустым.

Счёт за свет при тарифе R-2/TR (3500–5500 ВА) — наш расчёт по официальной ставке

ПОТРЕБЛЕНИЕ ЗА МЕСЯЦ	СУММА ПО ТАРИФУ	СПРАВОЧНО
300 кВт·ч	Rp 509 859	$\approx$ \$ 29
600 кВт·ч	Rp 1 019 718	$\approx$ \$ 58
1000 кВт·ч	Rp 1 699 530	$\approx$ \$ 96
Простой, минимальный счёт	Rp 237 934	$\approx$ \$ 13

Местный налог на электричество начисляется сверху. В Денпасаре это 10 % счёта. По Бадунгу и Табанану, где стоят 220 из 286 наших опубликованных объектов, ставку мы не проверяли — и цифру Денпасара на них не переносим.

Источник: PT PLN (Persero), «Penetapan Penyesuaian Tarif Tenaga Listrik Juli – September 2026», подписан 01.07.2026; расчёт Rise Real Bali по курсу сборки 17 700 IDR за доллар

03 / 06

Один и тот же куб воды стоит по-разному у жильца и у арендодателя

Perumda Бадунга считает воду блоками и по группе абонента. Частный дом с вводом выше 2200 ВА идёт по группе «Rumah Tangga IV»: Rp 4 749 за куб в первых десяти, Rp 8 165 в следующих десяти, Rp 8 743 дальше.

Как только дом начинает сдаваться, группа меняется. «Usaha I» — это жильё в аренду до десяти комнат, «Usaha III» — средние объекты размещения, кафе и spa. У последней третий блок стоит Rp 16 290 за куб. Почти вдвое дороже жилого.

Сверх расхода каждый абонент платит Rp 13 000 абонентской платы. Просрочили после 25 числа — Rp 25 000 штрафа, дальше Rp 100 000 и отключение подачи.

Один расход, 50 м³ в месяц, по трём группам тарифа Бадунга — наш расчёт по блокам

ГРУППА АБОНЕНТА	СЧЁТ ЗА МЕСЯЦ	СПРАВОЧНО
Rumah Tangga IV — свой дом	Rp 404 430	$\approx$ \$ 23
Usaha I — сдача до 10 комнат	Rp 428 200	$\approx$ \$ 24
Usaha III — размещение, кафе, spa	Rp 741 760	$\approx$ \$ 42

Источник: Perumda Air Minum Tirta Mangutama, «Tarif Air Minum Tahun 2026» по Keputusan Bupati Badung № 1058/01/HK/2025, публикация 02.01.2026; в расчёт включена абонентская плата Rp

Интернет: платят не за пиковую скорость, а за гарантированную

Проводной интернет на вилле — это Biznet или IndiHome. У Biznet зона «Jawa, Bali dan Bangka»: 100 Мбит/с с гарантией 65 — Rp 250 000 в месяц, 300 Мбит/с — Rp 375 000, 400 Мбит/с — Rp 575 000.

IndiHome начинается с 50 Мбит/с за Rp 230 000, но цены в прайсе стоят без налога — к ним добавится НДС.

Для сдачи посуточно смотрят на нижнюю цифру. Сто мегабит с гарантией 65 закрывают виллу на две-три спальни, где гости работают удалённо и созваниваются днём. Тариф на 400 мегабит для такой виллы — переплата.

Rp 250 тыс.

100 Мбит/с, Biznet
≈ \$ 14 в месяц

Rp 375 тыс.

300 Мбит/с, Biznet
≈ \$ 21 в месяц

Rp 230 тыс.

50 Мбит/с, IndiHome
≈ \$ 13, цена без НДС

Источник: Biznet (PT Supra Primatama Nusantara), продуктовый лист Biznet Home от 23.04.2026; Telkomsel, тарифы IndiHome, 27.08.2025

Люди на участке стоят дороже киловаттов

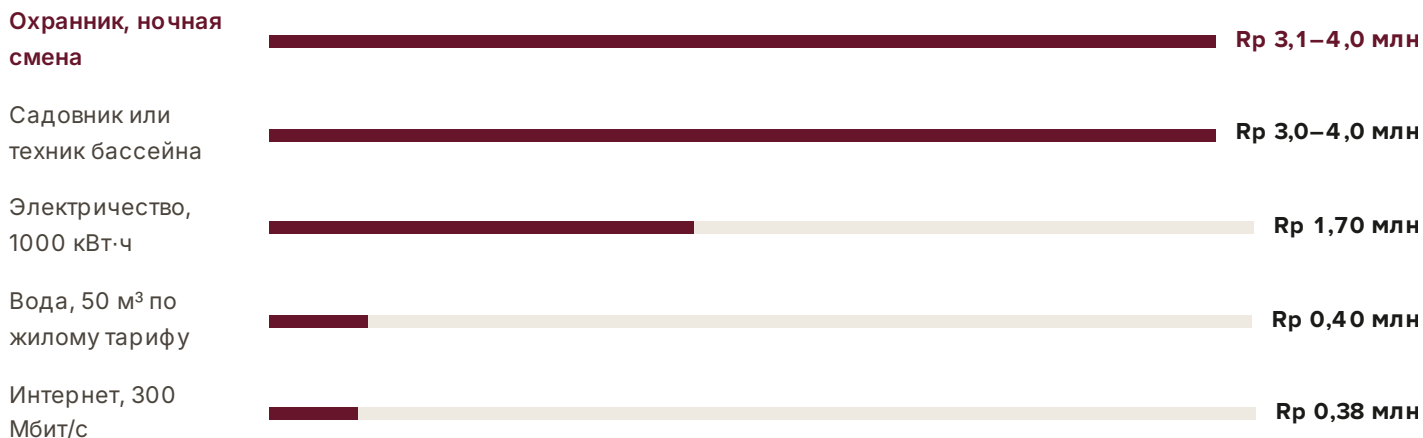
Садовник или техник по бассейну на полной занятости — Rp 3 000 000 – 4 000 000 в месяц. Если человек приходит трижды в неделю, это Rp 1 500 000 – 2 000 000.

Ночной охранник, смена с восьми вечера до шести утра, — Rp 3 120 000 – 4 000 000.

Генеральная уборка считается отдельно: от Rp 600 000 за студию до Rp 3 500 000 за виллу с четырьмя спальнями.

Сложите. Один садовник и один охранник — это Rp 6–8 млн в месяц (≈ \$ 340–450). Тысяча киловатт стоит Rp 1,7 млн (≈ \$ 96). Коммуналка в содержании виллы — не главная строка и даже не вторая.

Месячные расходы на виллу, порядок величин



Длина полосы — доля от Rp 4 млн, верхней границы диапазона охранника.

Источник: Bali Villa Hub, «Villa Staff Pay in Bali 2026», 21.02.2026; Solar Property Bali, «Bali Villa Staff Costs Guide 2026», 03.06.2026; Solvo.id, прайс генеральной уборки 2026

06 / 06

Как содержание выглядит в нашей модели дохода

В расчётах доходности мы не выносим коммуналку отдельной строкой — она сидит внутри «амортизации и содержания». Расчёт заполнен у 158 из 286 опубликованных объектов каталога, и структура вычетов у них одна и та же.

Медиана по этим 158 расчётам: управляющая компания забирает 18 % выручки, налоги с аренды — ровно 10 %, амортизация и содержание — 12 %. Суммарно из выручки уходит 40 %, владельцу остаётся 60 %.

Перевести проценты в деньги несложно. Медианный ADR каталога — \$ 125 за ночь, базовая загрузка в модели — 65 %. Это \$ 29 656 выручки в год, из них 12 % — около \$ 3 560, то есть примерно \$ 297 в месяц на все счета, мелкий ремонт и износ.

Цифра сходится с тарифами сверху: свет, вода, интернет и один человек на участке в неё укладываются, два человека — уже нет. Поэтому у объектов с большим участком, бассейном и садом вычет в модели стоит не 10, а 12 %. Если вам показывают расчёт, где на содержание заложено 5 %, спросите, что туда не вошло.

Структура вычетов из выручки — медиана по 158 расчётам каталога

СТАТЬЯ	ДОЛЯ ВЫРУЧКИ	ВСТРЕЧАЕТСЯ В РАСЧЁТАХ
Управляющая компания	18 %	147 из 158
Налоги с аренды	10 %	158 из 158
Амортизация и содержание	12 %	158 из 158
Остаётся владельцу	60 %	медиана каталога

Источник: Каталог Rise Real Bali, выгрузка расчётов доходности по 286 опубликованным объектам, снимок 22.09.2026

Что это значит для покупателя

- 01

Счёт за свет считайте от мощности ввода: до 2200 ВА киловатт стоит Rp 1 444,70, с 3500 ВА — Rp 1 699,53. Ступень выбирают один раз, и потом она с вами надолго.
- 02

Будете сдавать — спросите у продавца группу водного тарифа. Переход из «Rumah Tangga» в «Usaha III» удорожает верхний блок почти вдвое.
- 03

Бюджет на людей закладывайте раньше бюджета на коммуналку: один ночной охранник обходится дороже тысячи киловатт.
- 04

В нашей модели на содержание уходит 12 % выручки — при ADR \$ 125 и загрузке 65 % это около \$ 297 в месяц. Проверяйте этой цифрой любой расчёт, который вам показывает продавец.

Частые вопросы

Метод и источники

Тарифы на электричество приведены по квартальному документу PT PLN на июль — сентябрь 2026, подписанному 1 июля 2026; суммы в таблице — арифметика «потребление × ставка», а не замер реального счёта: проверяемых данных о типовом потреблении виллы в киловаттах у нас нет. Тарифы на воду взяты из брошюры оператора Бадунга на 2026 год по решению регента от 31.12.2025; счёт за 50 м³ посчитан по блокам с абонентской платой. Ставка местного налога на электричество подтверждена только для Денпасара и Гианьяра, на Бадунг и Табанан она не переносится. Ставки персонала — отраслевые публикации 2026 года, это рыночный коридор, а не прайс. Доли вычетов из выручки — медиана по 158 расчётам доходности нашего каталога на 22 сентября 2026 года, это модель оценки, а не отчётность владельцев. Справочный доллар везде пересчитан по курсу сборки сайта 17 700 рупий.

— PT PLN (Persero), «Penetapan Penyesuaian Tarif Tenaga Listrik Juli – September 2026» — ставки групп R-1, R-2, R-3, B-2 и правило минимального счёта, документ от 01.07.2026

— Perumda Air Minum Tirta Mangutama, «Tarif Air Minum Tahun 2026» и Pengumuman № 02/PNGMN/I/2026 — блоки тарифа, абонентская плата и штрафы, публикация 02.01.2026

- Peraturan Daerah Kabupaten Badung № 7 Tahun 2023 — ставки PBB-P2 и отмена районного сбора за вывоз мусора, 28.12.2023
 - Biznet (PT Supra Primatama Nusantara), продуктовый лист Biznet Home от 23.04.2026, и Telkomsel, тарифы IndiHome, 27.08.2025
 - Bali Villa Hub «Villa Staff Pay in Bali 2026» (21.02.2026), Solar Property Bali «Bali Villa Staff Costs Guide 2026» (03.06.2026), Solvo.id — прайс генеральной уборки виллы, 2026
 - Каталог Rise Real Bali — структура вычетов из выручки по 158 расчётам доходности и распределение 286 опубликованных объектов по районам, снимок 22.09.2026
-

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. Дозадатка 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/