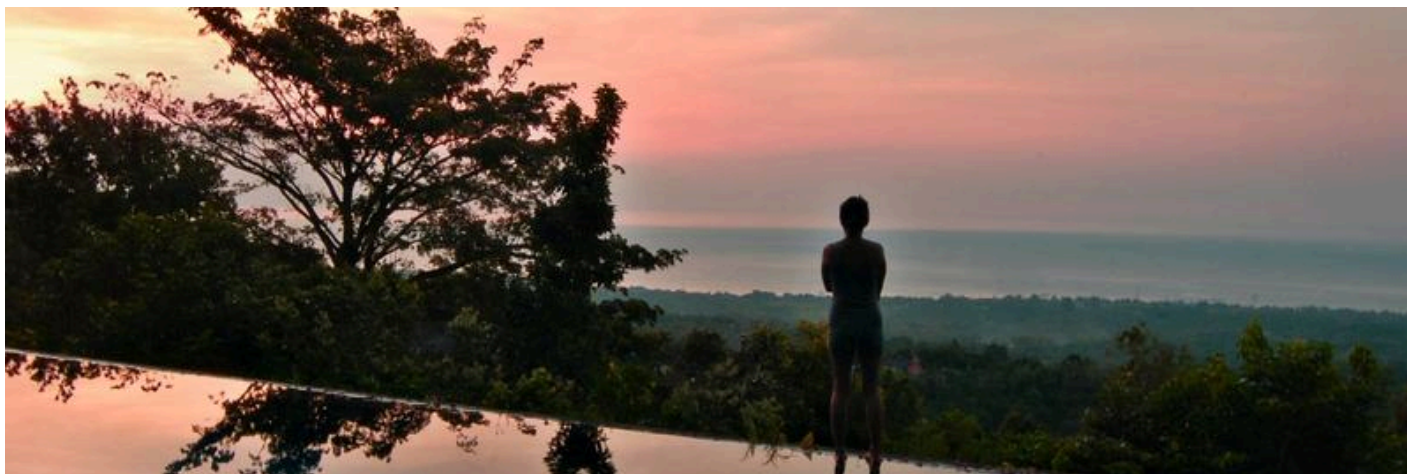




ДОХОДНОСТЬ · РАСЧЁТ

Управляющая компания на Бали: за что берут 15–25%, что входит в договор и что платится сверху

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

Управляющая компания на Бали берёт от 12 до 25% выручки виллы. Но одна и та же ставка в двух договорах даёт владельцу разные деньги. Разбираем модели оплаты, что входит в комиссию и что выставляют сверху, и считаем одну виллу по пяти договорам.

КОРОТКО

Управляющая компания на Бали обычно берёт 15–20% выручки, вилка рынка — 12–25%. Деньги решает база: процент от брутто до комиссии площадки или после неё. Персонал, свет и вода, ремонт, расходники и комиссия площадок 15–16% оплачиваются сверху. В нашем расчёте вилла с выручкой 554,8 млн рупий оставляет владельцу 160–279 млн до налога.

15–20% самая частая комиссия УК	15,5% комиссия Airbnb с хозяина	30–90 дней уведомление о расторжении договора	Rp 119 млн разница между договорами на одной вилле — наш расчёт
---	---	---	---

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|--|---|
| 01 Ставка одна, а база разная: пять моделей оплаты | 04 Одна вилла, пять договоров: разница 119 млн рупий |
| 02 Что входит в комиссию, а что выставляют отдельно | 05 Налоги: что платит гость, а что остаётся на владельца |
| 03 Наценки прячутся не в ставке, а в расходах | |

Ставка одна, а база разная: пять моделей оплаты

Цифра в договоре ничего не значит, пока не ясно, от чего её считают.

Процент от брутто — самая частая модель. Если процент считают до вычета комиссии площадки, вы платите управляющему и с денег, которые забрал Airbnb.

Процент от чистой выручки считают после комиссии площадок. При той же ставке он дешевле для владельца.

Доля прибыли встречается редко: УК получает процент от остатка после всех расходов. Фикс и гибрид с ежемесячной платой тоже встречаются.

Модели оплаты УК на Бали

МОДЕЛЬ	СТАВКА ПО РЫНКУ	КОМУ ВЫГОДНА
Процент от брутто	15–25%, чаще 15–20%	управляющему
Процент после комиссии площадок	та же ставка	владельцу
Доля прибыли	50/50 или 60/40 выше минимума	владельцу в слабый год
Фикс	Rp 8,9–26,6 млн (≈ \$ 500–1 500) в месяц	владельцу при высокой загрузке
Гибрид	Rp 14,2–26,6 млн (≈ \$ 800–1 500) в месяц плюс 12–18%	обеим сторонам при равном спросе

Источник: Propertia, 31.08.2026; Bali Villa Select, 08.06.2026; Solar Property Bali, 18.04.2026

Что входит в комиссию, а что выставят отдельно

Под комиссию обычно попадает работа с продажами и гостями. Всё, что стоит денег на самой вилле, идёт сверху.

Отдельно — комиссия площадок: у Airbnb 15,5% брони на модели, где платит только хозяин. Как она съедает выручку, разобрано в материале про комиссии площадок.

Ориентир по разбору для виллы с тремя спальнями в Uluwatu. Горничная, бассейн и сад, расходники, свет, вода и газ — 6,3–9,5 млн рупий (≈ \$ 360–540) в месяц.

Обычно в комиссии

- карточки на площадках, цены и календарь
- переписка с гостями, заезд и выезд
- контроль персонала
- отчёт владельцу

Обычно сверху

- зарплата персонала, свет, вода
- бельё, расходники, ремонт
- бассейн, сад, обработка от насекомых
- страховка, бухгалтерия, фотосъёмка, реклама

Источник: Propertia, 31.08.2026; Bukit Vista, Monthly Expense Guide, 10.08.2026

03 / 06

Наценки прячутся не в ставке, а в расходах

Вторая по важности строка договора — как УК выставляет расходы.

В разборах рынка встречаются наценка на ремонт 15–20% и на гостевые расходники 20–30%. Канальный менеджер и софт добавляют 3–5% брутто, эквайринг — 2–3%. Альтернатива — расходы по себестоимости с чеками. Это условие стоит просить.

Если УК — плательщик НДС с оборотом выше 4,8 млрд рублей в год, к её комиссии добавится налог. Для обычных услуг эффективная ставка 11%: 12% с базы в 11/12 цены по РМК 131/2024.

Строки, которых не видно в ставке

СТРОКА	ДИАПАЗОН	ЧТО ПРОСИТЬ В ДОГОВОРЕ
Наценка на ремонт	15–20 %	себестоимость с чеками
Наценка на расходники	20–30 %	себестоимость с чеками
Канальный менеджер и софт	3–5% брутто	внутри комиссии
Эквайринг	2–3%	по тарифу банка
НДС на комиссию УК	11% эффективно	ставку прописать явно

Источник: Bali Villa Select, 08.06.2026; РМК № 131/2024; РМК № 197/2013



Посчитаем доход по конкретному объекту

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

Написать в Telegram

Написать в MAX

Одна вилла, пять договоров: разница 119 млн рупий

Наш расчёт. Ставка 3,8 млн рупий (≈ \$ 215) за ночь, загрузка 40%, то есть 146 ночей. Выручка — 554,8 млн рупий (≈ \$ 31 300) в год, налог на размещение платит гость сверху.

Комиссия площадок 15,5% — 86 млн. Расходы на виллу — 8 млн в месяц, 96 млн в год. До вознаграждения УК остаётся 372,8 млн. Дальше меняем только договор.

При загрузке 40% лучше всего для владельца процент после комиссии площадок, хуже всего — фикс. Разница — 119 млн рупий (≈ \$ 6 700) в год. При 25% фикс уводит владельца в минус, а доля прибыли и процент после площадок почти сравниваются.

Гибрид взят из открытого прайса одной из УК, долю прибыли 30% мы выбрали так, чтобы при 40% она давала те же деньги, что 20% брутто.

Владельцу до налога с арендного дохода, млн рупий — наш расчёт

МОДЕЛЬ	УК ПРИ 40 %	ВЛАДЕЛЬЦУ ПРИ 40 %	ВЛАДЕЛЬЦУ ПРИ 25 %
20% от брутто	111,0	261,8	127,7
20% после площадок	93,8	279,0	138,4
30% прибыли	111,8	261,0	137,9
13% брутто плюс 2,5 млн в месяц	102,1	270,7	121,9
Фикс 17,7 млн в месяц	212,4	160,4	-15,4

Источник: расчёт Rise Real Bali, курс 17 700 рупий за доллар; комиссия Airbnb — Propertea, 31.08.2026; расходы — Bukit Vista, 10.08.2026; гибрид — Cabo Bali, 26.06.2026

Налоги: что платит гость, а что остаётся на владельце

Налог на размещение PBJT — до 10% по закону UU 1/2022. Его платит гость сверх цены, УК перечисляет в бюджет.

Налог на арендный доход — забота владельца. Налоговый резидент Индонезии платит финальные 10% по РР 34/2017, нерезидент — 20% по статье 26 закона о подоходном налоге. На нашей вилле при 40% это 55,5 или 111 млн рупий в год.

Кто удерживает налог и подаёт отчёт, решает договор; подробности — в материале про налог на аренду.

Налоги вокруг выручки виллы

НАЛОГ	СТАВКА	КТО ПЛАТИТ	НА ВИЛЛЕ ПРИ 40 %
РВБТ на размещение	до 10 %	гость	сверх Rp 554,8 млн
На арендный доход, резидент	10 %	владелец	Rp 55,5 млн (≈ \$ 3 100)
На арендный доход, нерезидент	20 %	владелец	Rp 111 млн (≈ \$ 6 300)

Источник: UU № 1/2022; PP № 34/2017; UU PPh, ст. 26; PMK № 131/2024

06 / 06

Договор: семь пунктов, которые читают до подписи

Срок: год — норма, встречаются договоры на три года. Уведомление о расторжении — от 30 до 90 дней.

Карточка на площадке привязана к аккаунту, который её создал. Если это аккаунт УК, при смене управляющего от звывы останутся у неё. Заводите карточку на свой аккаунт и дайте УК доступ.

Брони периода уведомления уходящая УК обычно доводит до выезда гостя и берёт с них комиссию.

Чем договор виллы отличается от пула апартаментов — в материале про управление апартаментами.

Что прописать в договоре с УК

ПУНКТ	ОРИЕНТИР РЫНКА	КАК ЗАЩИТИТЬ СЕБЯ
Срок	1 год, иногда 3	первый срок — год
Расторжение	уведомление 30–90 дней	без штрафа после первого года
Карточка на площадке	у аккаунта-создателя	аккаунт владельца
Брони при уходе	доводит уходящая УК	список броней в акте
Расходы	наценка 15–30 %	по чекам, лимит без согласования
База комиссии	брутто или после площадок	после площадок

Источник: Propertia, 31.08.2026; Cabo Bali, How to Switch Villa Management Companies, май 2026; Bali Villa Select, 08.06.2026

Что это значит для покупателя

- 01 Сравните не ставку, а базу: 20% после площадок дешевле 20% от брутто.
- 02 Просите расходы по чекам: наценка 15–30% съедает разницу в ставке.
- 03 Фикс оправдан только при высокой ровной загрузке; при 25% он уводит владельца в минус.
- 04 Карточку на площадке заводите на свой аккаунт, иначе при смене УК отзывы уйдут вместе с ней.

Следующий шаг: Управление недвижимостью на Бали

Частые вопросы

Сколько берёт управляющая компания на Бали?

Обычно 15–20% выручки, вилка рынка 12–25%: в эконом-сегменте ближе к 20–25%, в премиуме 12–15%. Фикс встречается редко, около 8,9–26,6 млн рупий ($\approx$ \$ 500–1 500) в месяц. Персонал, свет и вода, ремонт и комиссия площадок обычно идут сверх ставки.

Что входит в комиссию управляющей компании?

Карточки на площадках, цены и календарь, переписка с гостями, заезд и выезд, контроль персонала и отчёт владельцу. Зарплаты персонала, свет и вода, бельё, расходники, ремонт и комиссия площадок обычно идут сверху. Точный список должен стоять в договоре, а не в презентации.

От какой суммы считается процент управляющей компании?

От брутто до комиссии площадок или от выручки после неё — это решает договор. При ставке 20% разница на вилле с выручкой 554,8 млн рупий — около 17 млн рупий ($\approx$ \$ 970) в год. Доля прибыли считается после всех расходов и связывает доход УК с вашим.

Что выгоднее: процент или фиксированная плата?

При высокой ровной загрузке фикс может быть дешевле, при слабой он опасен. В нашем расчёте фикс 17,7 млн рупий ($\approx$ \$ 1 000) в месяц при загрузке 40% оставляет владельцу 160 млн рупий в год. При 25% — минус 15 млн. Процентная модель в слабый год снижает и доход УК.

Можно ли сменить управляющую компанию и сохранить отзывы?

Можно, если карточка на площадке заведена на ваш аккаунт: объявление Airbnb привязано к аккаунту, который его создал. Уведомление о расторжении обычно 30–90 дней, брони этого периода доводит уходящая УК. Переход к новому управляющему занимает 4–12 недель, список бронеи закрепляют в акте передачи.

Метод и источники

Ставки и модели — открытые разборы и прайсы управляющих компаний и агентств Бали за 2026 год. Это рыночные ориентиры, а не норма закона: у каждой УК свой договор. Расчёт виллы — наша модель: ставка, загрузка и расходы заданы допущениями, курс сайта 17 700 рупий за доллар, налог на размещение вынесен за скобки как платёж гостя. Налоговые ставки — UU 1/2022, PP 34/2017, закон о подоходном налоге и РМК 131/2024. Типичную долю прибыли у УК, работающих по этой модели, не подтвердили — ставку 30% взяли для сравнения. Компании не оцениваем.

— Propertia — Bali Villa Management: What Every Foreign Investor Needs to Know, 31.08.2026

— Bali Villa Select — Bali Villa Management Fees in 2026, 08.06.2026

— Solar Property Bali — Villa Management Fees in Bali 2026, 18.04.2026

— Bukit Vista — Bali Villa Management Costs: Monthly Expense Guide, 10.08.2026

— PP № 34/2017 и UU № 1/2022 — налог на арендный доход и налог на размещение

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/