

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛА ПОД АРЕНДУ

Вилла под сдачу в аренду на Бали: какие из 72 планировок с заявленной доходностью выбирать

24 октября 2026 · ≈ 5 мин · **Исследования**

В нашей базе 573 планировки вилл, у 72 из них застройщик заявил доходность. Медиана заявленной цифры — 13,3% годовых. Это слова застройщика, а не наш расчёт.

КОРОТКО

Для сдачи в аренду на Бали застройщики заявляют по виллам 13,3% годовых по медиане. Данные — выборка из 72 вилл базы Rise Real Bali на 24 октября 2026 года. Средняя половина заявлений — от 10,2% до 16%. Медианная цена виллы с заявленной доходностью — Rp 5,30 млрд. Наш расчёт в карточках: 10–12% до расходов.

72	13,3%	Rp 5,30 млрд	13
вилл с заявленной доходностью	медиана заявленной доходности	медианная цена	готовых вилл из них

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Какую доходность заявляют застройщики по виллам?
02 Сколько спален выбрать под сдачу?
03 В каких районах заявляют больше всего?
04 Готовая вилла или строящаяся: что выгоднее сдавать?
05 Чем наш расчёт отличается от заявленной цифры?
06 Что проверить перед покупкой виллы под аренду?
07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Какую доходность заявляют застройщики по виллам?

Медиана заявленной доходности — 13,3% годовых. Средняя половина заявлений — от 10,2% до 16%.

Не меньше 15% заявили по 26 планировкам. Меньше 10% — по 12 планировкам.

Как читать такие цифры — в исследовании «Заявленная доходность новостроек».

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; 72 вилл с заявленной доходностью

02 / 06

Сколько спален выбрать под сдачу?

С заявленной доходностью: одна спальня — 21, две — 26, три — 12.

Четыре и больше — 11. Медианы показываем там, где десять и больше вилл.

Цена растёт с числом спален быстрее, чем заявленная доходность. Считайте цену в пересчёте на спальню.

Виллы с заявленной доходностью по числу спален

СПАЛЕН	ВИЛЛ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	ЗАЯВЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ, МЕДИАНА
1	21	Rp 3,10 млрд (≈ $ 175 000)	13,3%
2	26	Rp 5,30 млрд (≈ $ 299 500)	14%
3	12	Rp 9,20 млрд (≈ $ 519 500)	10,5%
4 и больше	11	Rp 11,79 млрд (≈ $ 665 900)	10%

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026



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 / 06

В каких районах заявляют больше всего?

Районов, где десять и больше вилл с заявленной доходностью, — 3: Ubud, Uluwatu, Nusa Dua.

Разница между районами заметна и в цене, и в заявленной цифре. Район задаёт спрос и сезон, поэтому смотрите его отдельно.

Доходность по районам — в исследовании «Доходность виллы по районам».

Виллы с заявленной доходностью по районам

РАЙОН	ВИЛЛ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	ЗАЯВЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ, МЕДИАНА
Ubud	17	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)	13%
Uluwatu	12	Rp 3,23 млрд (≈ $ 182 500)	16%
Nusa Dua	12	Rp 5,71 млрд (≈ $ 322 660)	14%

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026; районы с 10+ виллами с заявленной доходностью; Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin

04 / 06

Готовая вилла или строящаяся: что выгоднее сдавать?

Среди вилл с заявленной доходностью сдано 13, строится или на старте продаж — 55.

Готовую виллу можно сдавать сразу, платить налоги и считать реальную загрузку. Строящаяся начинает приносить доход после сдачи дома.

Заявленная цифра у строящейся — прогноз застройщика. Проверяйте её по расчёту и по сопоставимым готовым виллам.

Заявленная доходность и стадия

СТАДИЯ	ВИЛЛ	ЗАЯВЛЕННАЯ ДОХОДНОСТЬ, МЕДИАНА
Сдана	13	12,1%
Строится или off-plan	55	14%

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

05 / 06

Чем наш расчёт отличается от заявленной цифры?

В карточках объектов мы считаем доходность сами. Базовый сценарий даёт 10–12% годовых до расходов.

После операционных расходов остаётся около 10%, у части объектов — около 8%. Расходы — 16–20% выручки.

Свой вариант посчитайте в калькуляторе доходности.

Источник: Методика расчёта Rise Real Bali, карточки объектов

06 / 06

Что проверить перед покупкой виллы под аренду?

Нужна лицензия на посуточную сдачу. Порядок — в материале о лицензии на сдачу виллы.

Проверьте разрешения PBG и SLF: что они значат.

Решите, кто управляет виллой. Условия и цены — в материале об управляющей компании.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

Что это значит для покупателя

01 Застройщики заявляют 13,3% годовых по медиане.

02 Средняя половина заявлений — от 10,2% до 16%.

03 Готовых вилл с заявленной цифрой — 13 из 72.

04 Наш расчёт в карточках — 10–12% годовых до расходов.

05 Перед покупкой проверьте лицензию, PBG и SLF.

Частые вопросы

Какую доходность заявляют по виллам на Бали?

Медиана — 13,3% годовых. Средняя половина заявлений — от 10,2% до 16%.

Это реальная доходность?

Нет, это цифра застройщика. Наш расчёт в карточках — 10–12% годовых до расходов.

Сколько стоит вилла с заявленной доходностью?

Медиана — Rp 5,30 млрд (≈ $ 299 500).

Сколько спален лучше для сдачи?

Решает район и гость. Сравните цену на спальню и заявленную цифру в таблице.

Готовую или строящуюся виллу брать под сдачу?

Готовую можно сдавать сразу: таких 13 из 72. Строящаяся даёт прогноз застройщика.

Нужна ли лицензия на аренду?

Да, для посуточной сдачи нужна лицензия. Порядок описан в отдельном материале.

Где посчитать свой вариант?

В калькуляторе доходности на сайте. Он учитывает расходы и налог.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 24 октября 2026 года. Выборка — виллы базы: 573 планировок, из них с заявленной доходностью 72. В выборку входят и проданные (48), и заблокированные (23), и без статуса (73); в продаже — 429. Так же считали в хабе «Цены новостроек». Цены — минимальные по прайсу каждой планировки, «от», в долларах США; в рупиях по курсу 17 700 Rp за $ 1. Цена за м² — по 529 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Uluwatu — вместе с Bukit, Pecatu и Bingin. Доходность — год, до расходов, как заявил застройщик. Заявленная доходность — цифра застройщика, а не наш расчёт. Названия проектов не публикуем, в таблице данных они заменены номерами. Показатели, посчитанные меньше чем по 10 планировкам, не публикуем. Это рыночная статистика, а не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей: /assets/reports/villa-pod-sdachu-v-arendu.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 24.10.2026

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за $ 1

— Методика 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?

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