



ДОХОДНОСТЬ · СОДЕРЖАНИЕ

Вилла с бассейном на Бали: сколько стоит построить и сколько содержать

13 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Доходность

Бассейн — это не строчка в смете, а отдельная статья расходов на всю жизнь объекта. Собрали цифры: сколько стоит чаша, во что обходится вода, свет, химия и человек, который всё это обслуживает, и когда наступает первый серьёзный ремонт.

КОРОТКО

Скиммерный бассейн 4×8 метров на Бали стоит около 198 млн рупий, переливной того же размера — около 298 млн. Обслуживание подрядчиком — от 1,5 до 6 млн рупий в месяц в зависимости от частоты. Электричество насоса и подсветки для чаши 3×7 — около 244 тысяч рупий в месяц по тарифу 1 444,70 за киловатт-час.

Rp 198 млн

скиммер 4×8 м под ключ

Rp 5,5–10 млн

строительство виллы за м²

Rp 1,5–6 млн

обслуживание бассейна
в месяц

Rp 3 791 002

минимальная зарплата в
Бадунге, 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01	Сколько стоит сама вилла	06	Налоги, вода и страховка
02	Чаша: четыре типа и четыре цены	07	Что это значит для покупателя
03	Что бассейн ест каждый месяц	08	Частые вопросы
04	Люди	09	Метод и источники
05	Мебель, износ и первый крупный ремонт		

01 / 06

Сколько стоит сама вилла

Стоимость строительства на Бали считают за квадратный метр и делят на три класса. Базовый и инвестиционный — 5,5–7,5 миллиона рупий за метр. Средний — 7,5–10 миллионов. Люкс — от 10 миллионов, в премиальных локациях доходит до 15 и выше. В эту цену не входят земля, мебель и оснащение, лицензирование PBG и TDUP, а также системы очистки воды и стоков.

Срок для виллы 250–300 квадратных метров с бассейном по схеме Design & Build — семь-девять месяцев. Отраслевая оценка в долларах даёт 1 000–1 800 за метр, то есть примерно тот же коридор.

Готовые виллы на вторичном рынке идут в другом диапазоне: Семиньяк 500 тысяч — 1,2 миллиона долларов, Улувату и Букит 500–900 тысяч за три спальни с видом на океан, Чангу и Берава 400–800 тысяч, Убуд 250–500, новые зоны вроде Сесеха, Чемаги и Табанана — от 100 тысяч. Медиана по острову около 256–299 тысяч долларов. Это отраслевой обзор, а не официальная статистика.

Строительство виллы, рупий за м²

КЛАСС	ЦЕНА ЗА М²
Базовый, инвестиционный	5 500 000 – 7 500 000
Средний	7 500 000 – 10 000 000
Люкс	от 10 000 000
Срок, вилла 250–300 м²	7–9 месяцев

Источник: PT Casa Sinergi Abadi, 27.10.2025; Magnum Estate, обзор рынка 26.05.2026

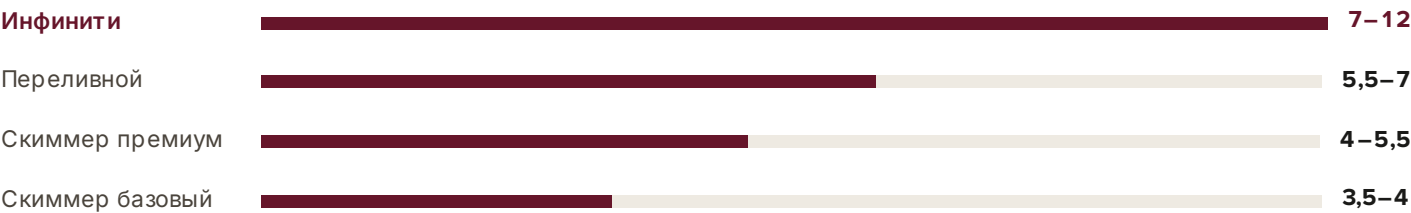
Чаша: четыре типа и четыре цены

Бассейн считают отдельно, и разница между типами больше, чем кажется. Скиммерный базовый — 3,5–4 миллиона рупий за квадратный метр, скиммер премиум — 4–5,5 миллиона, переливной — 5,5–7 миллионов, инфинит и с видовым бортом — 7–12 миллионов.

В готовых сметах это выглядит так: скиммер 4×8 метров, тридцать два квадрата, — около 198 миллионов рупий. Переливной того же размера — около 298,5 миллиона. Минималистичный 3×7 — около 109 миллионов. Переливной дорожке скиммера на 40–60%, и разница не только в чаше: там другая гидравлика и переливной резервуар, который потом тоже обслуживают.

Для инвестиционного объекта под аренду вопрос ставится честно: инфинит и красиво снимается и повышает ставку, скиммер дешевле и в стройке, и в эксплуатации. Решение зависит от того, ради чего объект — ради ночной ставки или ради чистой доходности.

Строительство бассейна, млн рупий за м²



Готовая смета: скиммер 4×8 ≈ 198 млн рупий, переливной 4×8 ≈ 298,5 млн.

Источник: Kontraktor Kolam Renang Bali, 21.03.2026, обновление 29.08.2026

Что бассейн ест каждый месяц

Обслуживание подрядчиком тарифицируется по частоте выездов: раз в неделю — 1,5–2 миллиона рупий в месяц, два раза — 2,5–3,5 миллиона, три раза — 4–6 миллионов. Если владелец обслуживает чашу сам, остаётся только химия: 300–600 тысяч рупий в месяц.

Электричество считается просто. Насос мощностью 750 ватт, шесть часов в сутки — это 135 киловатт-часов в месяц, около 229 500 рупий. Два светодиодных светильника по 12 ватт на двенадцать часов дают ещё 8,64 киловатт-часа, около 14 700 рупий. Итого примерно 244 тысячи рупий в месяц для чаши 3×7.

Тариф PLN на третий квартал 2026 года заморожен: 1 444,70 рупии за киловатт-час для подключений 1 300 и 2 200 ВА, 1 699,53 — для 3 500 ВА и выше. Общий счёт за электричество виллы с кондиционерами в нескольких комнатах и насосом — 2–4 миллиона рупий в месяц.

Вода, интернет, садовник и чистка бассейна сверх электричества добавляют 1,5–3 миллиона. Суммарно коммуналка и базовый сервис — 3,5–7 миллионов рупий в месяц.

Источник: Kontraktor Kolam Renang Bali, 07.04.2026; Raga Pool, 15.06.2026; Detik, 13.07.2026; Knowmads Bali, 2026

04 / 06

Люди

Официальный минимум с 1 января 2026 года по решению губернатора Бали: Бадунг — 3 791 002 рупии, Денпасар — 3 499 879, Гианьяр — 3 316 798, Табанан — 3 287 679. Остальные регентства идут по провинциальному минимуму 3 207 459 рупий.

Рыночные ставки выше минимума. Хаускипинг — 3,5–4,5 миллиона в месяц, садовник и обслуживание бассейна — 3–4 миллиона, охрана — 3–5, водитель — 3–5, повар — 4–6, управляющий виллой — 8–12 миллионов. При частичной занятости отдельные функции обходятся дешевле: бассейн 800 тысяч — 1,5 миллиона, садовник столько же.

К зарплате добавляются обязательные вещи: годовая премия THR в размере одной месячной зарплаты при стаже двенадцать месяцев и взносы в систему социального страхования — ориентировочно около 5% фонда оплаты труда.

Управляющая компания, если объект сдаётся, берёт отдельно: 10–20% от арендной выручки по одной оценке, 15–25% от валовой — по другой. Это не фиксированный расход, а доля от оборота, и в модель доходности она заходит именно так.

- ✓ Минимум по Бадунгу на 2026 год — 3 791 002 рупии
- ✓ THR — одна зарплата в год, пропорционально при меньшем стаже
- ✓ Взносы соцстраха — ориентировочно 5% фонда оплаты труда
- ✓ Комиссия управляющей компании считается от выручки, а не от расходов

Источник: SK Губернатора Бали 1021/03-M/HK/2025; Bali Villa Hub, 21.02.2026; Alpha Partner Bali, 05.05.2026

05 / 06

Мебель, износ и первый крупный ремонт

Меблировка виллы на 140 квадратных метров с двумя-тремя спальнями раскладывается так: основная мебель 90–130 миллионов рупий, кухня и техника 25–45, электроника с кондиционерами в каждой комнате 25–40, интерьер и декор 15–30, ванная 10–20, терраса 10–25. Итого 175–290 миллионов.

Тропики изнашивают быстрее, чем закладывают в расчёты. На второй-третий год замена фильтров кондиционеров переходит в полный сервис блоков. На третий-пятый год — полная замена кондиционеров, восстановление гидроизоляции и перекрытие чаши бассейна. Это разовые суммы, которые надо держать в резерве, а не считать неожиданностью.

Текущий ремонт в усреднении по году — 100–200 евро в месяц сверх коммуналки и персонала. Совокупный месячный бюджет содержания виллы на одну-три спальни — 550–950 евро, то есть примерно 10,5–18,2 миллиона рупий.

Резерв на капитальные работы третьего-пятого года — самая часто пропущенная строка в расчётах доходности. Перекрытие чаши и замена сплитов приходят одновременно.

Источник: Miraland, 07.08.2025; Paradyse Homes, 2026; Alpha Partner Bali, 05.05.2026

06 / 06

Налоги, вода и страховка

Земельно-имущественный налог PBB-P2 считается по максимальной ставке 0,5% от налогооблагаемой базы, которая устанавливается решением муниципалитета в диапазоне 20–100% от кадастровой оценки. В Бадунге кадастр пересмотрели в 2025 году впервые с 2020-го: по отдельным участкам Куты рост дошёл до 150%, при этом из 240 тысяч объектов у 125 тысяч налог обнулили, а вырос он в основном у коммерческой земли.

Подземная вода — отдельная тема. С 22 января 2026 года действует приказ министерства энергетики № 4/2026, который регулирует и разрешение на использование, и согласование. Порог, выше которого нужно согласование, во вторичных разборах указывают как 100 кубометров в месяц, но в тексте самого акта эту цифру мы не подтвердили — уточняйте по конкретному объекту.

Страхование имущества тарифицируется по методике регулятора: для жилого дома до трёх этажей базовая премия — 0,294–0,558 промилле от страховой суммы в зависимости от класса конструкции. Риск землетрясения тарифицируется отдельно, и зону для Бали уточняют у страховщика.

Источник: UU 1/2022 о HKPD; Bali Post со ссылкой на Bapenda Badung, 18.08.2025; Permen ESDM 4/2026; SE OJK 6/SEOJK.05/2017

Что это значит для покупателя

- 01 Скиммер 4×8 — около 198 млн рупий, переливной того же размера — около 298,5 млн.
- 02 Бассейн 3×7 съедает около 244 тыс. рупий электричества в месяц плюс обслуживание от 1,5 млн.
- 03 Содержание виллы на 1–3 спальни в сумме — 10,5–18,2 млн рупий в месяц.
- 04 На третий-пятый год приходят капитальные работы: сплиты, гидроизоляция, перекрытие чаши.

Частые вопросы

Метод и источники

Цены строительства и бассейнов — публичные прайсы балийских подрядчиков с датами обновления. Тарифы на электричество — решение правительства Индонезии по тарифам PLN на третий квартал 2026 года. Минимальные зарплаты — решение губернатора Бали на 2026 год. Ставки персонала, стоимость меблировки и совокупный бюджет содержания — отраслевые оценки, помечены как оценки. Тарифы водоканала Бадунга на 2026 год опубликованы только сканом и в расчёт не включены. Порог по подземным водам в тексте акта не подтверждён.

— Kontraktor Kolam Renang Bali — цены строительства и обслуживания бассейнов, 2026

— PT Casa Sinergi Abadi — стоимость строительства виллы за м² и сроки, 27.10.2025

— Решение правительства по тарифам PLN на III квартал 2026, изложение Detik, 13.07.2026

— SK Губернатора Бали № 1021/03-M/HK/2025 — UMK и UMP на 2026 год

— SE OJK № 6/SEOJK.05/2017, Приложение I — базовые тарифы имущественного страхования

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/