

ÉTUDE RISE REAL BALI · RENDEMENTS

# Quels rendements locatifs annonce le neuf à Bali, et que reste-t-il en net ?

9 octobre 2026 · 6 min de lecture · **Études de marché**

Le rendement médian annoncé par le neuf à Bali est de 14 % par an. Seules 15 typologies sur 176 le donnent en net. Voici comment lire ces chiffres et ce qui reste au propriétaire après les charges.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/rendement-locatif-annonce-bali/

## EN BREF

Le rendement locatif médian annoncé par le neuf à Bali est de 14 % par an. Il porte sur 176 typologies de 57 projets de la base Rise Real Bali au 9 octobre 2026. Dans 80 cas, il est donné avant charges, dans 81 la base n'est pas précisée, et seuls 15 l'indiquent en net. Après gestion, entretien et impôt, le propriétaire garde environ 60 % du chiffre d'affaires. 14 % brut donnent donc environ 8,4 % net.

**14 %**
rendement médian annoncé

**15 sur 176**
typologies dont le rendement est donné en net

**7 sur 176**
typologies qui précisent le taux d'occupation retenu

**≈ 8,4 %**
net pour 14 % brut, méthode Rise Real Bali

## DANS CE RAPPORT

01 Quels rendements annonce le neuf à Bali ?
02 Brut ou net : comment le rendement annoncé est-il calculé ?
03 Quel taux d'occupation se cache derrière le rendement annoncé ?
04 Que reste-t-il au propriétaire après les charges ?
05 Impôt des non-résidents et première année

06 Ce que cela signifie pour les acheteurs
07 Questions fréquentes
08 D'où viennent nos informations

01 / 05

## Quels rendements annonce le neuf à Bali ?

Dans notre base, 176 typologies de 57 projets affichent un rendement. La médiane est de 14 % par an ; la moitié se situe entre 11,4 % et 16 %. 46 % des typologies annoncent 15 % ou plus, et seulement 3 annoncent 20 % ou plus.

Les appartements annoncent plus que les villas : 15 % contre 13,3 %. Les studios : 10 %. Ce sont les chiffres des vendeurs. Nous les montrons tels quels et modélisons la rentabilité à partir des prix à la nuit et taux d'occupation.

| 14 % | 15 % | 13,3 % | 10 % |
|---|---|---|---|
| médiane, tous biens | appartements | villas | studios |

Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, état au 9 octobre 2026

02 / 05

## Brut ou net : comment le rendement annoncé est-il calculé ?

Pour 80 typologies sur 176, le rendement est explicitement avant charges, avec une médiane de 16 %. Pour 81, la base n'est pas précisée. Seules 15 le donnent en net, médiane 11,8 %. C'est une habitude du marché plutôt qu'un piège. Le vendeur montre le chiffre d'affaires, l'acheteur pense à l'argent sur son compte. Voir frais de gestion et garanties locatives.

**Rendements annoncés du neuf à Bali selon la base de calcul**

| BASE | TYPOLOGIES | MÉDIANE | PROJETS |
|---|---|---|---|
| **Avant charges (brut)** | 80 | 16 % | 19 |
| **Base non précisée** | 64 | 13,3 % | 24 |
| **Net, après charges** | 15 | 11,8 % | 10 |
| **Champ vide** | 17 | 8 % | 5 |

Source : Base Rise Real Bali, 176 typologies avec prix et rendement annoncé

03 / 05

## Quel taux d'occupation se cache derrière le rendement annoncé ?

Seules 7 typologies sur 176 indiquent le taux d'occupation retenu, de 65 % à 80 %.

Le marché : selon AirROI, sur les 12 mois jusqu'à juillet 2026, l'occupation moyenne en location courte durée est de 36 à 48 % selon les quartiers. Annonces inactives comprises. Les hôtels de Bali ont tourné à 74 % en moyenne en 2025 (Horwath HTL et C9 Hotelworks). Une villa en gestion professionnelle se situe entre les deux. Notre modèle retient donc 60 à 70 % selon le quartier, toujours avec trois scénarios.

**Marché de la location courte durée par quartier et occupation de base du modèle Rise Real Bali**

| QUARTIER | PRIX MOYEN À LA NUIT | OCCUPATION DU MARCHÉ | BASE DE NOTRE MODÈLE |
|---|---|---|---|
| **Seminyak** | Rp 5,0 M | 39,4 % | 70 % |
| **Uluwatu** | Rp 4,3 M | 46 % | 70 % |
| **Canggu** | Rp 3,8 M | 37,5 % | 70 % |
| **Pererenan** | Rp 2,9 M | 45–48 % | 70 % |
| **Ungasan** | Rp 2,6 M | 38,8 % | 65 % |
| **Ubud** | Rp 2,0 M | 37,7 % | 60 % |
| **Nusa Dua** | Rp 1,7 M | ≈ 40 % | 65 % |
| **Sanur** | Rp 1,7 M | ≈ 40 % | 65 % |

Source : AirROI, 12 mois glissants jusqu'à juillet 2026 ; méthodologie de rendement Rise Real Bali v1.1

04 / 05

## Que reste-t-il au propriétaire après les charges ?

Dans notre modèle, environ 40 % du chiffre d'affaires part en charges : gestion 18 %, entretien et usure 12 %, impôt 10 %. Avec un opérateur de resort, c'est environ 45 %. Le propriétaire garde 55 à 60 %. Multipliez donc un rendement brut par environ 0,6.

Notre grille de lecture honnête : une villa lifestyle livrée rapporte 6 à 8 % net. Un produit solide en gestion professionnelle, 8 à 12 %. En gestion personnelle, 4 à 6 %. Au-delà de 12 %, seulement avec un compte de résultat à l'appui. Voir rendement locatif par quartier.

**Rendement brut annoncé converti en net**

| BRUT ANNONCÉ | NET APRÈS 40 % DE CHARGES |
|---|---|
| **12 %** | 7,2 % |
| **14 %** | 8,4 % |
| **16 %** | 9,6 % |
| **20 %** | 12 % |

> Trois questions pour tout chiffre de rendement : brut ou net, à quel taux d'occupation, et quelle hypothèse pour la première année.

05 / 05

## Impôt des non-résidents et première année

Notre scénario de base retient un impôt de 10 % du chiffre d'affaires. Pour un non-résident fiscal, une retenue de 20 % sur le chiffre d'affaires brut au titre de la PPh 26 peut s'appliquer à la place. Il reste alors environ 50 % du chiffre d'affaires. Voir impôt sur les revenus locatifs en Indonésie. La première année est toujours plus faible : nous retenons 70 % de l'occupation prévue.

## Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 Le rendement médian annoncé est de 14 %, presque toujours en chiffre d'affaires, pas en trésorerie.

02 Multipliez le brut par environ 0,6 : 14 % deviennent environ 8,4 %.

03 Demandez le taux d'occupation : le marché de la location courte tourne à 36–48 % en moyenne, une bonne gestion à 60–70 %.

04 Un non-résident peut subir une retenue de 20 % sur le chiffre d'affaires brut.

05 Prévoyez la première année à 70 % de l'occupation visée.

## Questions fréquentes

### Quels rendements promet le neuf à Bali ?

Une médiane de 14 % par an sur 176 typologies de 57 projets de la base Rise Real Bali (9 octobre 2026). La moitié se situe entre 11,4 % et 16 %.

### Les rendements annoncés à Bali sont-ils bruts ou nets ?

Surtout bruts : 80 sur 176 sont explicitement avant charges, 81 ne le précisent pas, seuls 15 sont donnés en net.

### Que rapporte vraiment une villa à Bali ?

Dans notre modèle, le propriétaire garde environ 60 % du chiffre d'affaires. Une villa lifestyle livrée rapporte 6 à 8 % net. Un produit solide en gestion professionnelle, 8 à 12 %.

### Quel est le taux d'occupation des villas à Bali ?

Selon AirROI, l'occupation moyenne en location courte durée est de 36 à 48 % selon les quartiers, sur les 12 mois jusqu'à juillet 2026. Annonces inactives comprises. En gestion professionnelle, nous retenons 60 à 70 %.

### Comment passer d'un rendement brut à un rendement net ?

Multipliez par environ 0,6 : gestion 18 %, entretien 12 % et impôt 10 % absorbent environ 40 % du chiffre d'affaires.

### Quel impôt paie un propriétaire de villa à Bali ?

Notre modèle retient 10 % du chiffre d'affaires. Un non-résident peut devoir 20 % du brut au titre de la PPh 26. C'est un conseiller fiscal qui détermine le régime applicable.

## D'où viennent nos informations

Rendements annoncés issus des documents des promoteurs dans la base de projets Rise Real Bali, état au 9 octobre 2026 : 176 typologies avec prix dans 57 projets ; base de calcul tirée du champ dédié. Marché : AirROI, 12 mois glissants jusqu'à juillet 2026 ; hôtels : Horwath HTL / C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026. Charges et scénarios : méthodologie de rendement Rise Real Bali v1.1. Aucun chiffre par projet ni pour les quartiers à petit échantillon.

— Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, état au 9 octobre 2026

— Données de location courte durée AirROI, 12 mois glissants jusqu'à juillet 2026

— Horwath HTL / C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026

— Méthodologie de rendement Rise Real Bali v1.1

— PPh 26, PP 34/2017

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

**Avertissement**

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésiens. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/

## Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/rendement-locatif-annonce-bali/