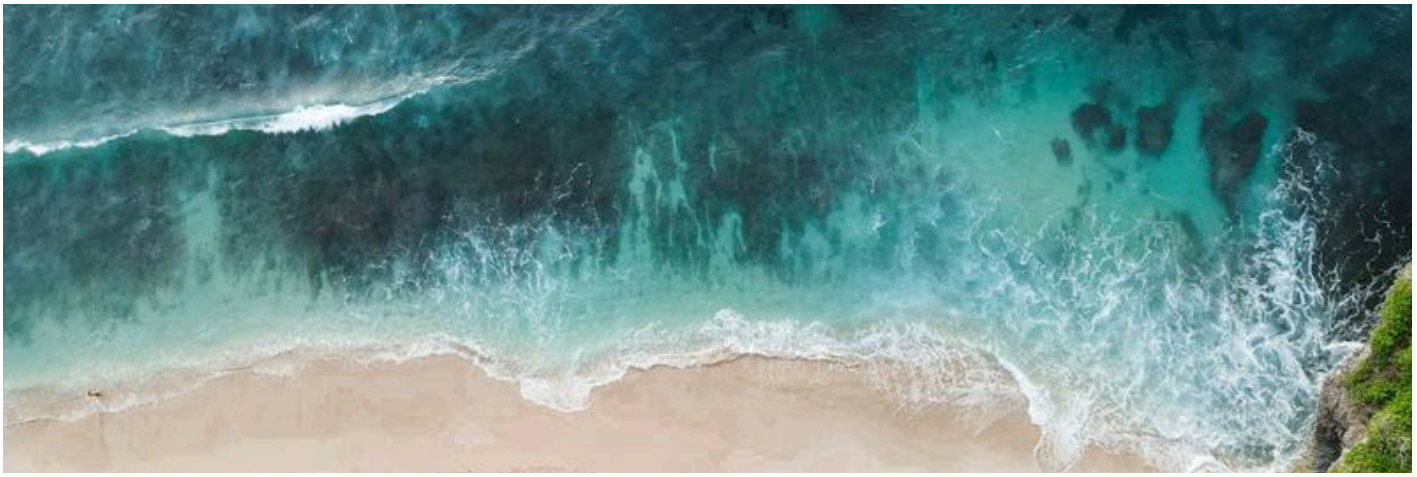


ДОХОДНОСТЬ · СРАВНЕНИЕ РЫНКОВ

Бали или Пхукет: два рынка под один бюджет

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

За один бюджет на Пхукете покупают квартиру, на Бали — виллу: метр там стоит Rp 61–80,5 млн (≈ $ 3 450–4 550) против медианных Rp 43,4 млн (≈ $ 2 450) в нашем каталоге. Виллу с землёй иностранец в Таиланде напрямую не купит, зато квартиру берёт во фрихолд в пределах квоты 49%. На Бали работает лизхолд, а тайский суд закрыл схему продлений «30+30».

КОРОТКО

Пхукет дороже за метр — $ 3 450–4 550 против $ 2 450 на Бали, и даёт валовую доходность 5,6–6,1%. Наша модель по Бали выводит 8,7–9,3% на счёте. В Таиланде иностранец получает freehold в пределах квоты 49% в кондоминиуме, на Бали — лизхолд на 25–30 лет. Главный риск Пхукета — суд закрыл схему «30+30».

6,07%
валовая доходность однушки на Пхукете

49%
квота иностранцев в тайском кондоминиуме

30 лет
потолок регистрируемого лизхолда в Таиланде

1,1 млн
россиян приехало на Пхукет в 2025 году

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Метр и порог входа
02 Доходность и «гарантированные» проценты
03 Право иностранца: где что можно
04 Разовые расходы и налоги
05 Куда движется предложение
06 Кому какой остров
07 Кто считает эти цифры
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

Метр и порог входа

На Пхукете иностранец в основном покупает кондоминиум: это единственный формат, где доступна полноценная собственность. Виллу с землёй напрямую взять нельзя.

Поэтому сравнивать честно можно только так: тайская студия или однушка против балийской виллы или апартаментов того же бюджета.

Что покупает бюджет на двух островах

ПОКАЗАТЕЛЬ	БАЛИ, КАТАЛОГ RISE	ПХУКЕТ
Цена за м²	$ 2 450 (медиана)	$ 3 450–4 550
Вход в рынок	$ 56 600	около $ 92 000–107 000
Медиана предложения	$ 136 700	студия $ 145 400 при 31 м²
Вилла	от $ 56 600, обычный формат	от $ 397 000, для иностранца — сложная конструкция

Источник: C9 Hotelworks, Colliers Thailand, Villacarte Price Index (сентябрь 2026); каталог Rise Real Bali

02 / 07

Доходность и «гарантированные» проценты

Global Property Guide за третий квартал 2026 даёт по Пхукету валовую доходность 6,07% для однушки и 5,60% в среднем. Это до расходов на содержание и комиссию управляющей компании.

Отдельный тайский жанр — гарантированная доходность от застройщика: 5–7% на 2–5 лет. Гарантия держится ровно до конца срока контракта, дальше объект уходит в общий пул. Что будет после, в презентации не пишут.

Как устроен доход на каждом рынке

МЕХАНИКА	БАЛИ	ПХУКЕТ
Базовая схема	управляющая компания, 18% выручки	rental pool 70/30 или 60/40
Гарантия от застройщика	встречается редко	5–7% на 2–5 лет
Валовая доходность	считаем от ставки и загрузки района	5,6–6,1% по рынку
Доходность на счёте	8,7–9,3% по нашей модели	публичной статистики нет

> Ни одно агентство Пхукета не публикует фактическую загрузку частных объектов. Гарантированный процент — обещание застройщика, а не измеренный рынок.

03 / 07

Право иностранца: где что можно

В Таиланде работает квота: иностранцам доступно не более 49% продаваемой площади кондоминиума в полную собственность. Предложение поднять её до 75% не прошло.

Землю и виллу берут через лизхолд на 30 лет. В марте 2025 Верховный суд Таиланда решением по делу 4655/2566 признал, что заранее согласованные продления на следующие 30-летние сроки не подлежат принудительному исполнению. Схема «30+30+30», которую продавали годами, юридически закрыта.

На Бали иностранец тоже не владеет землёй, но конструкция другая: лизхолд, Hak Pakai на дом и владение через PT PMA. Сроки в нашем каталоге — от 19 до 60 лет.

Пхукет

- Freehold в кондоминиуме в пределах квоты 49%
- Регистрируемый лизхолд — 30 лет
- Продления сверх первого срока суд не защищает
- Покупка земли на тайскую компанию — под проверками ведомств

Бали

- Лизхолд 25–30 лет с продлением по договору
- Hak Pakai на жилой дом для иностранца
- PT PMA для коммерческого использования
- Земля в собственность иностранцу закрыта

Источник: Formichella & Sritawat, решение Верховного суда Таиланда 4655/2566 от 18.03.2025; Condominium Act, ст. 19

R

Посчитаем доход по конкретному объекту

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

Написать в Telegram

M Написать в MAX

04 / 07

Разовые расходы и налоги

На Пхукете сделка обходится дешевле, чем кажется, но льготу иностранцу не дают: сниженная ставка передачи 0,01% действует только для тайских физлиц, продлена до середины 2027 года.

Владение облагается мягко: налог на землю и строения для не основного жилья — 0,02%, на практике около 2 000 бат в год за кондо. А вот аренда облагается заметно: с нерезидента удерживают 15% у источника.

Что платит иностранец

ПЛАТЁЖ	ПХУКЕТ	БАЛИ
Передача права	2% (льгота 0,01% — только гражданам Таиланда)	зависит от титула и структуры
Регистрация лизхолда	около 1,1%	входит в оформление
Налог с аренды, нерезидент	15% у источника, вычет расходов 30%	PPh 26, 20% у источника
Ежегодный налог на объект	0,02% для второго жилья	PBB, местный земельный налог
Взнос в фонд дома	sinking fund 500–800 бат за м², разово	нет
Содержание	CAM 60–130 бат за м² в месяц	в составе платы управляющей компании

Источник: HLB Thailand, 2026; FRANK Legal & Tax; ASAP Estate, июль 2026

05 / 07

Куда движется предложение

Пхукет проходит фазу насыщения в одном районе. Bang Tao взял 44% всех новых запусков кондоминиумов 2025 года, а в пайплайне 2026–2030 там девять отелей и девять брендированных резиденций — почти один жилой юнит на один отельный номер.

Загрузка отелей Пхукета в 2025 году снизилась на 6% при росте ставки на 5%. На Бали картина похожая: предложение краткосрочной аренды в Переренане выросло на 45,6% за год, и выручка на объект упала на 27,9%.

Россия на Пхукете — рынок номер один: 1,1 млн туристов в 2025 году, около 12,5% потока. На Бали россияне дают 2,94% и двенадцатое место.

44%	−6%	+45,6%	8,8 млн
доля Bang Tao в новых запусках	загрузка отелей Пхукета	рост предложения аренды	турпоток Пхукета
Пхукет, 2025	2025 к 2024	Переренан, год	2025

Источник: C9 Hotelworks, март и июнь 2026; Colliers Thailand; BPS Bali

06 / 07

Кому какой остров

Разница не в процентах, а в том, что вы покупаете и на какой срок.

Пхукет ближе, если

- Нужна полноценная собственность на квартиру
- Устраивает кондоминиум как формат
- Важен прямой перелёт и большая русская инфраструктура
- Готовы принять потолок в 30 лет для земли и виллы

Бали ближе, если

- Нужен дом с бассейном, а не квартира
- Бюджет до $ 200 000
- Нужна отдача выше 8% на счёте
- Срок лизхолда считаете как часть цены

07 / 07

Кто считает эти цифры

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы ведём сделку от подбора до ключей и считаем доходность по своей модели, а не по презентации застройщика.

- Каталог из 459 объектов: виллы и апартаменты от $ 56 600 до $ 3 708 830
- Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- Сопровождение дистанционной сделки: показ по Zoom, доверенность, приёмка

Что это значит для покупателя

01 На Пхукете за те же деньги берут квартиру, на Бали — виллу: это разные продукты, а не разные цены.

02 Гарантированная доходность 5–7% на Пхукете действует только до конца контракта, дальше объект идёт в общий пул.

03 Решение Верховного суда Таиланда 2025 года закрыло схему «30+30+30» — продления сверх первого срока не защищены.

04 Оба рынка входят в фазу насыщения по предложению: считайте по текущей загрузке, не по прошлогодней.

Следующий шаг: **Бали или Таиланд: сравнение рынков**

Частые вопросы

Где доходность выше — на Бали или на Пхукете?

По валовой доходности Пхукет даёт 5,6–6,1%. На Бали наша модель выводит 8,7–9,3% на счёте после управляющей компании, содержания и налога. Но на Бали срок владения конечен.

Может ли иностранец купить виллу на Пхукете?

Виллу с землёй в собственность — нет. Доступны лизхолд на 30 лет и структуры через тайскую компанию, которые сейчас под проверками ведомств. Полноценная собственность иностранцу доступна только в кондоминиуме, в пределах квоты 49%.

Что случилось со схемой «30+30+30»?

Верховный суд Таиланда решением по делу 4655/2566 от 18 марта 2025 года признал, что заранее согласованные продления лизхолда на следующие сроки не подлежат принудительному исполнению. Действительны только первые зарегистрированные 30 лет.

Сколько стоит вход на каждом рынке?

На Пхукете студия стартует примерно с $ 92 000–107 000. На Бали минимальная цена в нашем каталоге $ 56 600, медиана $ 136 700.

Насколько надёжна гарантированная доходность?

Это договорное обязательство застройщика на 2–5 лет, а не рыночная статистика. Фактическую загрузку частных объектов на Пхукете не публикует ни один источник, поэтому проверить обещание до окончания срока нечем.

Метод и источники

Данные по Пхукету — отчёты C9 Hotelworks, Colliers Thailand, индекс Villacarte, Global Property Guide и публикации тайских юридических фирм за 2025–2026 годы. Правовая часть опирается на Condominium Act и решение Верховного суда Таиланда по делу 4655/2566. Данные по Бали —

наш каталог из 459 объектов и модель доходности с комиссией управляющей компании 18%, содержанием и простоем 12% и налоговым контуром владельца. Налоговые ставки даны для ориентира; конкретную сделку считает налоговый консультант в юрисдикции.

— C9 Hotelworks, Phuket Property Market Update и Phuket Hotel & Tourism Update, 2025–2026

— Colliers Thailand, обзор жилой недвижимости Пхукета 2025–2026

— Global Property Guide, доходность аренды Таиланда, III квартал 2026

— Formichella & Sritawat, решение Верховного суда Таиланда 4655/2566 от 18.03.2025

— Condominium Act Таиланда, ст. 19

— HLB Thailand, налогообложение арендного дохода, 2026

— BPS Provinsi Bali, статистика прибытий, 2025–2026

— Каталог и модель 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?
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/