



ДОХОДНОСТЬ · СРАВНЕНИЕ

Бали или Таиланд: сравнение рынков недвижимости по праву, налогам и доходности

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

Сравнивать два рынка по валовой доходности бессмысленно: её считают по-разному в каждой стране. Мы свели Индонезию и Таиланд по тому, что проверяется законом, — форма владения, налоги, виза, — и по единственной сопоставимой цифре дохода: чистой.

КОРОТКО

Бали или Таиланд — выбор между лизхолдом и квотой. В Индонезии иностранцу доступны Hak Pakai, лизхолд и владение через PT PMA, фрихолда на землю нет. В Таиланде квартиру в кондоминиуме оформляют во фрихолд в пределах 49 % площади здания. Наша чистая доходность по каталогу — 8,0 %, на Пхукете 3,8–5,2 %.

8,0 %

чистая доходность по
нашему каталогу

3,8–5,2 %

чистая доходность кондо
на Пхукете

49 %

квота иностранцев в
тайском кондоминиуме

10 % и 15 %

налог с аренды:
Индонезия и Таиланд

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что иностранец может купить в Индонезии и что в Таиланде

02 Порог входа: сколько стоит зайти на каждый рынок

03 Налоги при покупке и ежегодные: где сколько отдают

04 Налог с аренды и чистая доходность: 8,0 % против 3,8–5,2 %

05 Виза владельца: что даёт покупка в каждой стране

06 Турпоток и курс: куда движутся оба рынка

07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Что иностранец может купить в Индонезии и что в Таиланде

В Индонезии фрихолда на землю — права Hak Milik — у иностранца нет. Доступны Hak Pakai на жилой дом, право собственности на квартиру в многоквартирном доме, право застройки HGB до 80 лет с продлениями и владение через компанию PT PMA.

В Таиланде наоборот: квартира в кондоминиуме оформляется во фрихолд, но с квотой. Иностранцам может принадлежать не больше 49 % общей площади здания. Землю и виллы иностранец не покупает, для них существует лизхолд, как правило на 30 лет.

Есть и ценовой порог, о котором редко пишут. В Индонезии иностранцу разрешено покупать дом на земле от Rp 5 млрд ($\approx$ \$ 280 000) и квартиру от Rp 3 млрд ($\approx$ \$ 168 000). В Таиланде минимальной цены для покупателя кондоминиума не установлено.

Форма владения для иностранца: две страны

ЧТО ПОКУПАЕМ	ИНДОНЕЗИЯ	ТАИЛАНД
Земля	недоступна	недоступна
Дом, вилла	Hak Pakai, лизхолд, PT PMA	лизхолд, обычно 30 лет
Квартира	право на юнит, HGB до 80 лет	фрихолд в пределах квоты 49 %
Минимальная цена для иностранца	Rp 5 млрд дом, Rp 3 млрд квартира	не установлена
Надёжность продления срока	процедура прописана в законе	суды признавали оговорки необязательными

Источник: PP 18 Tahun 2021 и UU 11/2020 — формы владения в Индонезии; Kerpren ATR/BPN 1241/2022 — ценовой порог для иностранца; Condominium Act и Land Code — квота и запрет на землю в Таиланде; обзоры судебной практики по продлению лизхолда, 2026

02 / 06

Порог входа: сколько стоит зайти на каждый рынок

По Бали открытой статистики сделок нет — публичного реестра листингов в Индонезии не существует. Отраслевой анализ 16 тысяч активных объявлений даёт медиану около \$ 300 000 по лизхолду и \$ 430 000 по фрихолду через компанию.

Наш каталог считается точно, потому что это наши же карточки. Медиана опубликованного объекта — \$ 209 113 при вилке от \$ 56 600 до \$ 2 500 000; всего опубликовано 286 объектов, из них 139 проектов и 147 юнитов.

Пхукет меряют квадратными метрами, а не объектами: около 140 000 бат за метр, примерно \$ 4 200. Бюджетные районы начинаются от 55 000 бат, премиальные идут выше 130 000, топовые проекты — 170 000–350 000.

Цена входа: что показывают разные замеры

ЗАМЕР	ЗНАЧЕНИЕ	ВЫБОРКА
Бали, предложение по лизхолду	около \$ 300 000	3 018 объявлений
Бали, предложение через РТ РМА	около \$ 430 000	1 884 объявления
Бали, оценка по сделкам	около \$ 299 000	III квартал 2025
Наш каталог, медиана	\$ 209 113	286 объектов
Наш каталог, вилка	\$ 56 600 – \$ 2 500 000	та же выборка
Пхукет, кондоминиум	около 140 000 бат за м²	≈ \$ 4 200 за м²

Источник: Propertia Bali, анализ более 16 000 активных листингов, сбор данных март 2026, публикация 08.04.2026; InvestLand Bali — оценка по сделкам III квартала 2025; Varsovia Estate, Aster of Asia, Undersun Estate — цены Пхукета, 2026; каталог Rise Real Bali — снимок 22.09.2026

03 / 06

Налоги при покупке и ежегодные: где сколько отдают

В Индонезии при покупке платится BPHTB — не выше 5 % от стоимости приобретения, с вычетом не менее Rp 80 млн. Ставку и вычет задаёт районный акт, поэтому в разных kabupaten цифра немного разная.

В Таиланде при переходе права берут transfer fee 2 % от оценочной стоимости, на практике его делят между сторонами. Сверху идёт либо специальный налог на бизнес 3,3 %, если объект в собственности меньше пяти лет, либо гербовый сбор 0,5 %. Оба сразу не берут никогда. Льготная ставка 0,01 %, про которую часто пишут, положена только покупателям с тайским гражданством.

Ежегодный налог в Индонезии — PBB-P2, не выше 0,5 % от оценочной стоимости NJOP, с необлагаемым минимумом Rp 12 млн. В Таиланде Land and Building Tax идёт ступенями: 0,02 % до 50 млн бат и дальше 0,03 %, 0,05 % и 0,10 %. Скидок на 2026 год нет.

Налоги покупателя и владельца

НАЛОГ	ИНДОНЕЗИЯ	ТАИЛАНД
При покупке	BPHTB до 5 %	transfer fee 2 %
Дополнительно при продаже	—	3,3 % либо гербовый сбор 0,5 %
Вычет при покупке	не менее Rp 80 млн	нет
Ежегодный на жильё	до 0,5 % от NJOP	0,02–0,10 % ступенями
Необлагаемый минимум	Rp 12 000 000	первые 50 млн бат для первого жилья

Источник: UU 1 Tahun 2022, ст. 46–47 — BPHTB и PBB-P2 в Индонезии; Thai Land Department и Revenue Code — transfer fee, специальный налог на бизнес и гербовый сбор; Land and Buildings Tax Act B.E. 2562 (2019) — ежегодный налог; постановление Кабинета министров Таиланда, июнь 2026 — условия льготной ставки

04 / 06

Налог с аренды и чистая доходность: 8,0 % против 3,8–5,2 %

Индонезия берёт с арендного дохода 10 % финального налога PPh с валовой платы, если вы налоговый резидент — прожили 183 дня и больше. Для нерезидента ставка удержания 20 %, если межгосударственное соглашение не даёт меньше.

Теперь доходность, и только чистая. Наша модель по каталогу даёт медианные 8,0 % годовых: ставка \$ 125 за ночь, загрузка 65 %, вычеты 40 % выручки — управление, налог с аренды и содержание. Расчёт заполнен у 158 объектов.

На Пхукете по отраслевым замерам кондоминиум в краткосрочной аренде даёт 3,8–5,2 % чистыми, долгосрочная аренда — 4–6 %, юниты с гостиничной лицензией — 5–8 %. По Бали независимые замеры называют 6–8 % чистыми при профессиональном управлении и 4–6 % при самостоятельном.

Валовые проценты мы в сравнение не берём принципиально. Наша же модель показывает 13,4 % валовых — цифра красивая и ни о чём не говорящая: между ней и 8,0 % лежат сорок процентов выручки, которые уходят до вас.

Доход от аренды: налог и чистая ставка

ПОКАЗАТЕЛЬ	ИНДОНЕЗИЯ, БАЛИ	ТАИЛАНД, ПХУКЕТ
Налог с аренды, резидент	10 % финального PPh	0–35 % после вычета 30 %
Налог с аренды, нерезидент	20 % удержания	15 % удержания
Чистая доходность, наш расчёт	8,0 %	—
Чистая, краткосрочная аренда	6–8 % по отраслевым замерам	3,8–5,2 %
Чистая, долгосрочная аренда	нет замера	4–6 %

Источник: PP 34 Tahun 2017 и UU PPh, ст. 26 — налог с аренды в Индонезии; Thai Revenue Code, section 41, в разборах HLB Thailand и FRANK Legal & Tax — налог в Таиланде; каталог Rise Real Bali — чистая доходность по 158 расчётам, снимок 22.09.2026; AI Property Phuket, MORE Group, Paradyse Homes, InvestLand Bali — отраслевые замеры доходности, 2026

05 / 06

Виза владельца: что даёт покупка в каждой стране

В Индонезии покупка ведёт к визе через два разных механизма. Second Home Visa даёт 5 или 10 лет пребывания при депозите в индонезийском банке от Rp 2 млрд (≈ \$ 112 000) либо при покупке недвижимости.

В Таиланде недвижимость и виза разведены. Thailand Privilege — это членская программа, а не инвестиция в объект: Bronze стоит 650 000 бат на 5 лет, Platinum — 1,5 млн на 10 лет, Reserve — 5 млн на 20. Покупать ничего не требуется.

Отдельно помните про валютный контроль: деньги на фрихолд-кондо должны прийти из-за рубежа в валюте, и банк выдаёт форму FET, без которой титул не регистрируют.

Визы, связанные с деньгами и недвижимостью

ПРОГРАММА	ЧТО ТРЕБУЕТ	СРОК
Second Home Visa, Индонезия	депозит от Rp 2 млрд либо покупка	5 или 10 лет
Investor KITAS, Индонезия	доля в компании от Rp 10 млрд	1–2 года с продлением
Thailand Privilege Bronze	650 000 бат, покупка не нужна	5 лет
Thailand Privilege Platinum	1 500 000 бат	10 лет
LTR Wealthy Global Citizen	активы \$ 1 млн, инвестиции \$ 500 000	10 лет

Источник: Immigrant Invest по правилам Имиграси и отраслевые сводки XPND, Emerhub — условия Second Home Visa и Investor KITAS, 2026; официальный сайт Thailand Privilege — тарифы

программы; Siam Legal и HLB Thailand — условия LTR; Condominium Act и Bank of Thailand — требование формы FET

06 / 06

Турпоток и курс: куда движутся оба рынка

Бали за январь — июль 2026 года принял 3 900 965 иностранных гостей — минус 1,98 % к тому же периоду прошлого года. Июль дал 697 809 человек и стал первым месяцем года с плюсом, пусть и символическим: 0,10 %.

При этом Индонезия в целом идёт на рекорде: 8,98 млн иностранных прибытий за те же семь месяцев. Провал приходится не на страну, а на сам остров, и по загрузке отелей это видно — 59,42 % за январь — июль против 60,62 % за весь 2025 год.

3 900 965	8,98 млн	20 935 135	17 883
гостей Бали за январь — июль	гостей Индонезии за тот же период	туристов Таиланда за январь — август	рупий за доллар
минус 1,98 % год к году	рекорд за всю историю замера	минус 3,08 % год к году	бат — 33,22 за доллар

Источник: BPS Provinsi Bali через Dinas Pariwisata Provinsi Bali, публикация 02.09.2026 — прибытия и загрузка; BPS — прибытия по Индонезии; Министерство туризма и спорта Таиланда, 03.09.2026 — поток и его структура; Bank Indonesia и Trading Economics — курсы на 22.09.2026

Что это значит для покупателя

- 01

Сравнивайте только чистую доходность. Наша модель по Бали даёт 8,0 % годовых, Пхукет по отраслевым замерам — 3,8–5,2 % на краткосрочной аренде.
- 02

Фрихолд в Таиланде существует, но только на квартиру и в пределах 49 % площади здания. Земля закрыта в обеих странах, и лизхолд на 30 лет там продлевается хуже, чем в Индонезии.
- 03

Налог с аренды в Индонезии проще: 10 % финального платежа вместо тайской прогрессии 0–35 % с вычетом и декларацией.
- 04

Виза и покупка связаны только в Индонезии. Тайские программы продают срок пребывания отдельно от объекта: от 650 000 бат за пять лет.

Частые вопросы

Метод и источники

Правовая и налоговая часть построена на законах обеих стран: формы владения, ставки и вычеты взяты из первоисточников, а не из пересказов. Цены Пхукета собраны у агентств, продающих эти объекты: открытой статистики цен по провинции от регулятора в доступе нет,

поэтому один источник даёт \$ 4 550–4 590 за метр, другие — \$ 3 900–4 200, и разница объясняется выборкой. То же и с доходностью: независимых замеров по обоим рынкам не существует, все найденные цифры публикуют продавцы, и по Бали отраслевые оценки гуляют от 4–6 % до 9–13 % чистыми. Поэтому единственная цифра, за которую мы отвечаем, — наша собственная: 8,0 % чистыми по 158 расчётам каталога, при ставке \$ 125 за ночь, загрузке 65 % и вычетах 40 % выручки. Она посчитана по той же логике, что и тайские 3,8–5,2 %: после управления, налога с аренды и содержания. Валовые проценты в сравнение не берутся. По турпотoku Бали корректна только цифра иностранных прибылей: местная пресса в тот же день публикует суммарную с внутренним туристом, и она в два с половиной раза больше. Формулировка «HGB на 80 лет» без оговорки о продлениях неточна: закон описывает базовый срок и продления, а не один непрерывный период. Условия Second Home Visa и Investor KITAS приведены по отраслевым сводкам — официальные страницы ведомства машинному доступу не открылись, эти два пункта помечаем как требующие сверки. Курсы даны на 22 сентября 2026 года и устаревают быстрее всего остального в материале.

- PP 18 Tahun 2021, UU 11/2020 и Kerpen ATR/BPN 1241/2022 — формы владения для иностранца в Индонезии и ценовой порог покупки
- Condominium Act и Land Code Таиланда — квота 49 % в кондоминиуме, запрет на владение землёй, требование формы FET
- UU 1 Tahun 2022 (ст. 46–47), PP 34 Tahun 2017 и UU PPh (ст. 26) — налог при покупке, ежегодный налог и налог с аренды в Индонезии
- Thai Revenue Code и Land and Buildings Tax Act B.E. 2562 (2019) — налог с аренды и ежегодный налог в Таиланде; постановление Кабинета министров, июнь 2026 — условия льготной ставки
- BPS Provinsi Bali через Dinas Pariwisata Provinsi Bali (02.09.2026) и Министерство туризма и спорта Таиланда (03.09.2026) — турпоток и его структура
- Каталог Rise Real Bali — медиана цены и чистая доходность по 158 расчётам, снимок 22.09.2026; Propertea Bali, InvestLand Bali, Varsovia Estate, Aster of Asia, AI Property Phuket — цены предложения и отраслевые замеры доходности, 2026

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/