



ДОХОДНОСТЬ · СРАВНЕНИЕ РЫНКОВ

Бали или Турция: что выбрать для переезда

29 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Доходность

«Бали или Турция» ищут те, кто выбирает не отель, а страну на годы вперёд. Сравниваем не пляжи, а то, что определяет переезд: форму владения жильём, годовой налог, динамику цен и порог для гражданства.

КОРОТКО

Для полной собственности на землю и второго паспорта через инвестиции от \$400 000 выбирают Турцию; для низкого порога входа и подтверждённой доходности без гонки за гражданством — Бали. В Турции иностранцу доступен фрихолд, на Бали — только Нак Ракаі, лизхолд или РТ РМА. Цены в Турции растут на 26,4% номинально, но реально уже -3,93%.

\$400 тыс.

порог гражданства Турции
через недвижимость

0

гражданства через покупку
на Бали не продают

+26,4%

номинальный рост цен
жилья Турции, март 2026

-3,93%

тот же рост, но с поправкой
на инфляцию

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Кто может владеть недвижимостью: Бали или Турция

02 Гражданство через покупку: у кого оно вообще есть

03 Годовой налог на владение

04 Динамика цен: номинальный рост и реальный

05 А что на Бали

06 Что выбрать для переезда

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

Кто может владеть недвижимостью: Бали или Турция

Здесь разница принципиальная, а не в деталях. В Турции иностранцу доступна полная собственность — фрихолд, включая землю под домом, без квоты по типу вьетнамской. Ограничения точечные: по гражданству покупателя и по площади конкретного участка, а не по форме владения как таковой.

На Бали прямой собственности на землю нет ни для кого из иностранцев: работают Нак Ракаи (право пользования, обычно до 30 лет с продлениями), лизхолд (25–30 лет с опцией продления) и владение через юрлицо РТ РМА. Это индонезийский закон об аграрных отношениях (UUPA 5/1960), и он не меняется под конкретную сделку.

На практике это означает разный горизонт планирования. В Турции покупатель думает в категориях «навсегда» и «что оставить детям», на Бали — в категориях «на сколько лет я закладываю владение и что будет с продлением».

Форма владения для иностранца

ПАРАМЕТР	БАЛИ (ИНДОНЕЗИЯ)	ТУРЦИЯ
Собственность на землю	недоступна ни в какой форме	доступна, включая землю под домом
Основной механизм	Нак Pakai / лизхолд / РТ РМА	фрихолд
Базовый срок владения	25–30 лет с продлениями	бессрочно
Гражданство через покупку	не продаётся	от \$400 000, удержание от 3 лет

Источник: сводка юридических гайдов по покупке недвижимости в Турции, 2026; проверенный блок форм владения на Бали из «Может ли иностранец купить недвижимость на Бали»

Гражданство через покупку: у кого оно вообще есть

Турция даёт паспорт за инвестиции в недвижимость от \$400 000 — сумму можно набрать несколькими объектами, но обязательное условие — удержать их в собственности не менее трёх лет.

У Индонезии такой программы нет вообще: гражданство через покупку недвижимости на Бали не продаётся ни при каком чеке. Это ключевое честное отличие двух направлений, которое решает не расчёт, а личный приоритет — нужен ли второй паспорт как цель сам по себе.

Порог можно набрать не одним объектом, а несколькими — суммарно от \$400 000. Это снижает риск: вместо одной крупной ставки на один проект можно разложить сумму на два-

три объекта в разных городах или сегментах рынка.

\$400 000

порог гражданства Турции
через недвижимость

3 года

минимальное удержание
объекта

Порог входа по каталогу Rise Real Bali — от \$90 000, это меньше турецкого порога гражданства в разы. Но покупка на Бали даёт дом, а не паспорт: это разные продукты, и сравнивать их напрямую по цене некорректно.

Источник: Global Citizen Solutions, Legal500, getgoldenvisa.com — программа гражданства Турции через инвестиции, 2026

03 / 06

Годовой налог на владение

В Турции действует emlak vergisi — налог на недвижимость, который платят ежегодно, пока объект в собственности. Для жилой недвижимости ставка 0,1% от кадастровой стоимости в обычных муниципалитетах и 0,2% в городах-миллионниках. Для земли ставки выше — 0,3% и 0,6% соответственно, плюс отдельный сбор в 10% от суммы налога на охрану культурного наследия.

На Бали действует свой ежегодный налог на владение — PBB, он уже разобран отдельно в материале про налоги на недвижимость острова. Прямое сравнение ставок требует пересчёта на одну базу (кадастровую или рыночную стоимость), поэтому здесь приводим оба налога как факт, не как готовый вывод «где дешевле».

0,1–0,2%

emlak vergisi на жильё, Турция

0,3–0,6%

тот же налог на землю, Турция

Источник: Global Citizen Solutions, Karanfiloglu, iworld — ставки emlak vergisi в Турции, 2026; материал «Налоги на недвижимость на Бали»



Посчитаем доход по конкретному объекту

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



Написать в Telegram



Написать в MAX

Динамика цен: номинальный рост и реальный

Индекс цен на жильё Турции (RPPI Центробанка страны) вырос на 26,4% год к году номинально в марте 2026. По городам разброс большой: Анкара +29,69%, Стамбул +27,99%, Измир +25,82%.

Но за этим ростом стоит собственная высокая инфляция Турции — с поправкой на неё реальный рост цен на жильё в марте 2026 уже отрицательный: -3,93%. То есть номинально дом дорожает быстро, а в реальном выражении, за вычетом обесценения самой лиры, дешевет.

Рост цен на жильё по городам Турции, март 2026, год к году



Номинальный рост. С поправкой на инфляцию реальный индекс по стране в целом снижается на 3,93% год к году.

Источник: TCMB, Центробанк Турции, март 2026

А что на Бали

Первичное жильё Бали дорожает во II квартале 2026 на 1,02% год к году — номинально в разы медленнее турецких городов. Но сравнивать напрямую некорректно по той же причине, что и с ценами: инфляция рупии кратно ниже турецкой лиры, и медленный номинальный рост на Бали не означает медленного реального.

Точную инфляцию Турции для полностью корректного «реального» сопоставления двух рынков стоит проверять отдельно перед конкретным решением — здесь приводим оба показателя отдельно, без смешения методик.

Для инвестора на Бали это практический аргумент в пользу предсказуемости: медленный, но устойчивый рост в валюте с низкой инфляцией часто оказывается спокойнее для планирования, чем быстрый номинальный рост, который частично съедает сама национальная валюта.



Медленный номинальный рост на Бали — не слабость рынка, а следствие низкой инфляции рупии. Сравнивать номинальные проценты двух стран напрямую — методическая ошибка.

Источник: Bank Indonesia, «Residential Property Price Survey Quarter II — 2026», август 2026

06 / 06

Что выбрать для переезда

Как и с любым сравнением стран, здесь нет универсального победителя — есть разные приоритеты, под которые нужно подставлять свои цифры. Турция ближе к Европе географически и по укладу, Бали дальше по перелёту, но даёт другой климат и другой темп жизни — это тоже часть решения, просто не выражается в процентах.

- ✓ Нужен второй паспорт как самостоятельная цель — считать Турцию с порогом от \$400 000 и удержанием от 3 лет
- ✓ Важна полная собственность на землю — у Турции здесь преимущество, на Бали такой формы владения нет ни для кого
- ✓ Смотрите на реальный, а не номинальный рост цен — турецкие проценты крупнее, но съедаются собственной инфляцией
- ✓ Порог входа на Бали ниже в разы (от \$90 000 по каталогу) — но это другой продукт, не программа гражданства
- ✓ По Бали доходность подтверждена собственной статистикой (6–10%, в сильных локациях 8–12%), для Турции такую же цифру стоит проверять отдельно и с первоисточником

Источник: обобщение раздела на основе фактов выше

Что это значит для покупателя

- 01 Главная разница — форма владения: в Турции доступен полный фрихолд с землёй, на Бали только Нак Пакай, лизхолд или РТ РМА.
- 02 Турция продаёт гражданство через недвижимость от \$400 000 с удержанием от 3 лет, Индонезия такую программу не предлагает вообще.
- 03 Цены на жильё Турции растут быстрее номинально (+26,4% г/г в марте 2026), но в реальном выражении, с поправкой на инфляцию лиры, уже снижаются (–3,93%).
- 04 На Бали номинальный рост медленнее (+1,02% г/г), но сравнивать его напрямую с турецким без поправки на инфляцию рупии — методическая ошибка.

Частые вопросы

Можно ли купить землю в Турции как иностранец?

Да, в Турции доступна полная собственность на жильё и землю под ним — фрихолд, без квоты по типу вьетнамской, с ограничениями по гражданству покупателя и площади конкретного участка.

Сколько нужно вложить в недвижимость Турции для гражданства?

От \$400 000, сумму можно набрать несколькими объектами, но их нужно удерживать в собственности минимум 3 года.

Даёт ли Бали гражданство через покупку жилья?

Нет, такой программы в Индонезии не существует ни при каком чеке — в отличие от Турции, где порог \$400 000 даёт право на паспорт.

Где недвижимость дорожает быстрее — на Бали или в Турции?

Номинально в Турции: +26,4% год к году в марте 2026 против +1,02% на Бали. Но с поправкой на турецкую инфляцию реальный рост в Турции уже отрицательный — сравнивать номинальные проценты напрямую нельзя.

Какой годовой налог на недвижимость в Турции?

Emlak vergisi — 0,1% от кадастровой стоимости жилья в обычных муниципалитетах и 0,2% в городах-миллионниках, для земли ставки выше, 0,3% и 0,6% соответственно.

Метод и источники

Данные по Турции — ставки emlak vergisi, порог гражданства и индекс цен TCMB — собраны по официальному отчёту Центробанка Турции и сводке юридических гайдов 2026 года; законодательство и пороги программ меняются, перед сделкой стоит проверять их у местного юриста. Данные по Бали — из уже проверенных материалов сайта (владение, налог на недвижимость) и отчёта Bank Indonesia. Реальная инфляция Турции для точного сопоставления с рупией не пересчитывалась отдельно — в статье показаны оба индекса раздельно, без смешения методик.

— TCMB, Центробанк Турции — индекс цен на жильё RPPI, март 2026

— Global Citizen Solutions, Legal500, getgoldenvisa.com — программа гражданства Турции через инвестиции, 2026

— Global Citizen Solutions, Karanfiloglu, iworld — ставки emlak vergisi в Турции, 2026

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/