



ДОХОДНОСТЬ · СРАВНЕНИЕ РЫНКОВ

Бали или Вьетнам: что выбрать для переезда

29 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Доходность

«Бали или Вьетнам» ищут те, кто выбирает не отпуск, а страну для долгого переезда. Сравниваем не курорты, а то, что определяет решение: форму владения жильём, налоги на аренду и квоты для иностранцев.

КОРОТКО

Для более длинного формального владения и готовности побороться за квоту 30% на дом выбирают Вьетнам; для гибкости без квоты и доходности с открытой статистикой — Бали. Во Вьетнаме квартира — на 50 лет с продлением на 50, на Бали — 25–30 лет. Налог на аренду в обеих странах 10%, во Вьетнаме есть льготный порог VND 500 млн.

50+50 лет

владение во Вьетнаме
против 25–30 на Бали

30%

квота на иностранцев в
доме, Вьетнам

10%

налог на аренду — ставка
совпадает у обеих стран

3,2 млн

турпоток Бали, I
полугодие 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01 Кто может владеть недвижимостью: Бали или Вьетнам
- 02 Квота на иностранцев: почему это важно
- 03 Как облагается доход от сдачи в аренду
- 04 Сколько стоит войти на рынок

- 05 Турпоток: за кем едут люди
- 06 Что выбрать для переезда
- 07 Что это значит для покупателя
- 08 Частые вопросы
- 09 Метод и источники

Кто может владеть недвижимостью: Бали или Вьетнам

Ни там, ни там иностранец не покупает землю в полную собственность — это общий принцип для обеих стран, разница начинается уже на следующем уровне.

На Бали доступны три формы: Hak Pakai (право пользования, обычно до 30 лет с продлениями), лизхолд (25–30 лет с опцией продления) и владение через юрлицо PT PMA. Прямой собственности на землю нет ни для кого из иностранцев — так работает индонезийский закон об аграрных отношениях (UUPA 5/1960).

Во Вьетнаме механика другая: иностранцу доступно владение квартирой или домом в одобренных коммерческих жилых комплексах на 50 лет с правом на одно продление ещё на 50 лет — так называемый Декрет 95/2024/ND-CP. Землю купить нельзя вообще, в любой форме: частная собственность на землю во Вьетнаме не допускается ни для кого, включая местных граждан.

Формы владения для иностранца

ПАРАМЕТР	БАЛИ (ИНДОНЕЗИЯ)	ВЬЕТНАМ
Земля в собственность	недоступна ни в какой форме	недоступна ни в какой форме
Основной механизм	Hak Pakai / лизхолд / PT PMA	квартира в одобренном комплексе, 50+50 лет
Базовый срок	25–30 лет с продлениями	50 лет + одно продление на 50 лет
Квота для иностранцев	не установлена отдельной цифрой	не более 30% юнитов в одном доме

Источник: сводка юридических гайдов (Bamboo Routes, The Vietnam Yield, Realtique), 2026; проверенный блок форм владения на Бали из «Может ли иностранец купить недвижимость на Бали»

Квота на иностранцев: почему это важно

Во Вьетнаме есть жёсткий количественный лимит: в одном жилом доме иностранцам может принадлежать не более 30% юнитов. Это не формальность — в популярных комплексах квота выбирается быстро, и на входе в понравившийся проект можно услышать, что «мест для иностранцев больше нет», хотя свободные квартиры в доме ещё есть.

На Бали такого количественного потолка нет — ограничение работает иначе, через саму форму владения (лизхолд, Hak Pakai, PT PMA), а не через долю юнитов в конкретном доме. Практическое следствие: во Вьетнаме перед покупкой стоит запрашивать у застройщика официальную справку об остатке квоты, а не полагаться на слова менеджера по продажам.

30%

максимальная доля юнитов для иностранцев в одном доме, Вьетнам

0

аналогичной квоты на Бали не установлено

Квота 30% — частая причина, по которой понравившийся проект во Вьетнаме оказывается недоступен: спрашивать про остаток лимита стоит раньше, чем про площадь и вид из окна.

Источник: Bamboo Routes, The Vietnam Yield, Realtique — квота на иностранное владение в жилых комплексах Вьетнама, 2026

03 / 06

Как облагается доход от сдачи в аренду

По проценту ставки почти совпадают: и на Бали, и во Вьетнаме нерезидент платит эффективно 10% с дохода от аренды. Разница — в пороге, с которого этот налог вообще начинают считать.

На Бали НДСФЛ с аренды виллы для нерезидента — плоские 10% с выручки, без необлагаемого минимума. Во Вьетнаме с 2026 налогового года действует освобождение: годовой доход от сдачи до VND 500 млн (порог заметно вырос — раньше было 100 млн) НДС и подоходным налогом не облагается вообще. Сверх порога — плоские 10% с валовой выручки, где 5% приходится на НДС и 5% на НДСФЛ.

Налог на доход от аренды для нерезидента

ПАРАМЕТР	БАЛИ	ВЬЕТНАМ, 2026
Необлагаемый минимум	нет	доход до VND 500 млн/год
Ставка сверх порога	10% с выручки	10% с выручки (5% НДС + 5% НДСФЛ)
Что это значит на практике	налог с первой же рупии дохода	небольшая сдача может не облагаться вовсе

Источник: проверенный блок ставки для Бали из «Налог на аренду на Бали»; vietnam-briefing.com, apartmentsvietnam.com — налоговый порог Вьетнама на 2026 год



Посчитаем доход по конкретному объекту

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

 Написать в Telegram

 Написать в MAX

Сколько стоит войти на рынок

Здесь сравнение честное лишь наполовину. По Бали у нас есть собственная статистика: средний чек по сделкам Rise Real Bali — \$180 000–220 000, а net-доходность по практике — 6–10% годовых, в сильных локациях 8–12%. Это не рекламные «до 20%» из буклетов, а ориентир после вычета реальных расходов на управление.

По Вьетнаму сопоставимой официальной статистики доходности для иностранных покупателей нет: профильное министерство строительства и ассоциация недвижимости Вьетнама (VNREA) такую цифру отдельно не публикуют. Открытые обзоры рынка дают только точечные оценки без единой методики — приводить их как факт значило бы выдавать чужую рекламу за собственный расчёт.

\$180–220 тыс.

средний чек по сделкам Rise Real Bali

6–10%

net-доходность на Бали, 8–12% в сильных локациях

Честная разница: по Бали доходность можно показать по своему каталогу и практике сделок, по Вьетнаму — только ссылку на разрозненные внешние обзоры.

Источник: практика Rise Real Bali, канон компании; отсутствие открытой статистики Вьетнама зафиксировано отдельно

Турпоток: за кем едут люди

Бали в первом полугодии 2026 приняла 3,2 млн иностранных туристов — на 2,42% меньше, чем годом раньше. Это не спад интереса: по канону рынка это плато на рекордном уровне, а не падение, и методика подсчёта у Бали и у Вьетнама разная — прямое сравнение чисел было бы некорректным.

Для выбора направления переезда турпоток важен косвенно: он показывает, насколько живая туристическая инфраструктура остаётся вокруг — рестораны, сервис, спрос на аренду для тех, кто сдаёт жильё, выезжая сам.

Стабильный поток туристов на Бали держит спрос на короткую аренду весь год, а не только в высокий сезон — это отличает остров от направлений, где загрузка сильно скачет между летом и зимой.

3,2 млн

иностранцев туристов на Бали, I полугодие 2026

-2,42%

к тому же периоду годом раньше

06 / 06

Что выбрать для переезда

Прямого ответа «Бали лучше» или «Вьетнам лучше» здесь не будет — слишком разные механики владения и разный набор открытых данных. Решает читатель, но опираться стоит на то, что можно проверить, а не на общие впечатления из отзывов.

- ✓ На Бали дешевле входить и понятнее считать доходность — есть собственная статистика по каталогу и сделкам
- ✓ Во Вьетнаме дольше формальный срок владения (50+50 против 25–30 лет), но действует жёсткая квота 30% на дом
- ✓ Налоговая ставка почти одинаковая — 10%, но во Вьетнаме есть необлагаемый порог, на Бали его нет
- ✓ Гражданство через покупку недвижимости не даёт ни одна из двух стран
- ✓ По Вьетнаму перед решением стоит отдельно проверять доходность у местного агента — открытой официальной статистики для иностранцев нет

Источник: обобщение раздела на основе фактов выше

Что это значит для покупателя

- 01 Ни на Бали, ни во Вьетнаме иностранец не покупает землю в собственность — разница начинается на уровне формы владения жильём.
- 02 Во Вьетнаме формальный срок владения длиннее (50+50 лет против 25–30 на Бали), но действует жёсткая квота — не больше 30% юнитов в доме для иностранцев.
- 03 Ставка налога на аренду почти совпадает у обеих стран — 10%, но во Вьетнаме с 2026 года есть необлагаемый порог VND 500 млн в год, на Бали его нет.
- 04 По Бали доходность считается по собственной статистике Rise Real Bali (6–10%, в сильных локациях 8–12%), по Вьетнаму сопоставимых официальных данных для иностранных покупателей нет.

Частые вопросы

Можно ли купить землю во Вьетнаме?

Нет, частная собственность на землю там не допускается вообще, ни для кого — включая граждан Вьетнама. Доступно только владение постройкой в одобренном комплексе.

Сколько лет длится владение недвижимостью во Вьетнаме?

50 лет с правом на одно продление ещё на 50 лет по декрету 95/2024/ND-CP — формально дольше, чем лизхолд или Hak Pakai на Бали (обычно 25–30 лет с продлениями).

Правда ли, что во Вьетнаме ограничено число квартир для иностранцев?

Да, квота — не более 30% юнитов в одном жилом доме. В популярных комплексах она может закончиться до того, как закончатся сами квартиры.

Где выгоднее сдавать жильё в аренду с точки зрения налогов?

Ставка почти одинаковая — 10% с выручки в обеих странах. Разница в пороге: во Вьетнаме доход до VND 500 млн в год налогом не облагается, на Бали необлагаемого минимума нет.

Где выше доходность — на Бали или во Вьетнаме?

По Бали есть собственная статистика — 6–10% годовых, в сильных локациях 8–12%. По Вьетнаму сопоставимой официальной статистики для иностранных покупателей нет, это стоит проверять отдельно у местных агентов.

Метод и источники

Данные по формам владения и налогам во Вьетнаме собраны по сводке актуальных юридических гайдов 2026 года (декрет 95/2024/ND-CP, налоговая реформа 2026 года) — законодательство меняется, перед сделкой стоит проверять у местного юриста. Данные по Бали — из уже проверенных материалов сайта (владение, налог на аренду). Доходность по Вьетнаму для иностранных покупателей не подтверждена официальным источником и в статье не приводится как факт. Турпоток Бали и Вьетнама считается по разным методикам, прямое числовое сравнение не делается.

— Bamboo Routes, The Vietnam Yield, Realtique — формы владения и квота для иностранцев во Вьетнаме, 2026

— vietnam-briefing.com, apartmentsvietnam.com — налоговый порог и ставка на доход от аренды, Вьетнам, 2026

— BPS Provinsi Bali — турпоток за I полугодие 2026

— Материал «Может ли иностранец купить недвижимость на Бали», проверка 09.09.2026

— Материал «Налог на аренду на Бали», практика 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/