

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ФРИХОЛД

Фрихолд на Бали: 25 планировок в собственность — цены, районы и как оформить иностранцу

22 октября 2026 · ≈ 4 мин · **Исследования**

Почти весь рынок новостроек Бали продаётся в лизхолд. Фрихолд в нашей базе отмечен только у 25 планировок из 1 112 — это 2%. Иностранец оформляет его через свою компанию PT PMA.

КОРОТКО

Фрихолд на Бали — редкость: 25 планировок из 1 112 в базе Rise Real Bali на 22 октября 2026 года. Медианная цена — Rp 11,24 млрд (≈ $ 635 015), чаще всего это виллы. Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. Иностранец оформляет фрихолд через свою компанию PT PMA с правом HGB: 30 + 20 + 30 лет.

25	Rp 11,24 млрд	18	30 + 20 + 30
планировок во фрихолд	медианная цена	из них виллы	лет — срок HGB для PT PMA

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько недвижимости на Бали продают во фрихолд?

02 Сколько стоит вилла во фрихолд?

03 Может ли иностранец купить недвижимость во фрихолд?

04 Что выбрать: фрихолд или лизхолд?

05 Что это значит для покупателя
06 Частые вопросы
07 Метод и источники

01 / 04

Сколько недвижимости на Бали продают во фрихолд?

Фрихолд отмечен у 25 планировок из 1 112, это 2%. Они собраны в 16 проектах.

Виллы — 18, апартаменты — 5. Остальное приходится на другие форматы.

Больше всего фрихолда в Uluwatu — 8 планировок. Дальше Nuanu (7), Ungasan (3), Canggu (3), Kedungu (2).

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026; форма владения «freehold» в базе

02 / 04

Сколько стоит вилла во фрихолд?

Вилла во фрихолд стоит Rp 13,18 млрд (≈ $ 744 809) по медиане, площадь — 233 м².

Вилла в лизхолд — Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000) за 129 м². Виллы во фрихолд крупнее, а выборки разные по районам.

Поэтому разницу в цене нельзя приписывать только форме владения.

Как сравнивать формы владения в деньгах — в разборе «Лизхолд или фрихолд в деньгах».

Виллы во фрихолд и в лизхолд, медианы

ФОРМА ВЛАДЕНИЯ	ПЛАНИРОВОК	МЕДИАНА ЦЕНЫ	МЕДИАНА ПЛОЩАДИ	МЕДИАНА ЗА М²
Фрихолд	18	Rp 13,18 млрд (≈ $ 744 809)	233 м²	Rp 73,8 млн (≈ $ 4 168)
Лизхолд	351	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)	129 м²	Rp 43,3 млн (≈ $ 2 446)

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026

Дмитрий Рогов

Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 04

Может ли иностранец купить недвижимость во фрихолд?

Hak Milik — полное право собственности — оформляется только на граждан Индонезии.

Иностранец получает фрихолд через свою компанию PT PMA. Компания владеет землёй на праве HGB: 30 лет, затем продление на 20 и обновление на 30.

Номинальное оформление на гражданина Индонезии мы не используем. Как открыть PT PMA — в статье «PT PMA для покупки недвижимости».

Источник: Правило Rise Real Bali; закон об аграрных правах Индонезии

04 / 04

Что выбрать: фрихолд или лизхолд?

Фрихолд подходит, если важен актив без срока и вы готовы содержать компанию.

Лизхолд проще и дешевле на входе. Срок и продление фиксируются в договоре аренды земли.

Сроки лизхолда в цифрах — в исследовании «Лизхолд на Бали в цифрах» и в рейтинге «Цена года владения».

Источник: Практика Rise Real Bali

Что это значит для покупателя

01 Фрихолд — только 2% планировок базы: 25 из 1 112.

02 Медиана — Rp 11,24 млрд (≈ $ 635 015), чаще всего это виллы.

03 Hak Milik — только для граждан Индонезии.

04 Иностранец оформляет фрихолд через PT PMA с правом HGB.

05 Номинальное оформление не используем.

Частые вопросы

Можно ли иностранцу купить фрихолд на Бали?

Да, через свою компанию PT PMA с правом HGB. Hak Milik на себя оформить нельзя.

Сколько стоит недвижимость во фрихолд на Бали?

Медиана — Rp 11,24 млрд (≈ $ 635 015) по 25 планировкам.

Много ли на Бали недвижимости во фрихолд?

Мало: 2% планировок нашей базы.

Какой срок у права HGB?

30 лет, затем продление на 20 лет и обновление на 30.

Что дешевле: фрихолд или лизхолд?

Лизхолд на входе: вилла в лизхолд — Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000), во фрихолд — Rp 13,18 млрд (≈ $ 744 809) по медиане.

Где на Бали больше всего фрихолда?

В Uluwatu — 8 планировок.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 22 октября 2026 года. Выборка — планировки с формой владения freehold: 25 в 16 проектах. Для сравнения — виллы в лизхолд с указанным сроком. В выборку входят и проданные (4), и заблокированные (2), и без статуса (3); в продаже — 16. Так же считали в хабе «Цены новостроек». Цены — минимальные по прайсу каждой планировки, «от», в долларах США; в рупиях по курсу 17 700 Rp за $ 1. Цена за м² — по 19 планировкам с ценой и площадью; выбросы дешевле $ 500 и дороже $ 15 000 за м² убраны. Средняя половина рынка — значения между первым и третьим квартилем. Медианы считаем только там, где 10+ планировок. Заявленная доходность — цифра застройщика, а не наш расчёт. Названия проектов не публикуем, в таблице данных они заменены номерами. Показатели, посчитанные меньше чем по 10 планировкам, не публикуем. Это рыночная статистика, а не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей: /assets/reports/frihold-na-bali-v-cifrah.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 22.10.2026

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за $ 1

— Закон Индонезии № 5/1960 об основах аграрного права (Hak Milik, HGB)

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?
Оставьте телефон — ответит брокер

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/



Дмитрий Рогов
Брокер · Rise Real Bali

На связи