

ИССЛЕДОВАНИЯ · БИЗНЕС

Бизнес в Индонезии и на Бали: куда вкладывают иностранцы, кроме вилл

23 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Исследования**

Недвижимость — самый понятный вход в Индонезию, но не единственный. Разобрали, сколько денег приходит в страну, как иностранцу открыть бизнес, что ему открыто и где на Бали есть спрос кроме вилл.

КОРОТКО

На Бали, кроме вилл, иностранцы вкладываются в бизнес вокруг туристов и экспатов: гостеприимство, сервис и спорт. Пример — падел: за 2025 год корты в Индонезии выросли с 240 до 947. Свой бизнес ведут через компанию PT PMA с оплаченным капиталом от Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 000). В 2024 году иностранцы вложили в страну Rp 900,2 трлн — 52,5% всех инвестиций.

+20,8%
рост инвестиций в Индонезию за 2024 год

52,5%
доля иностранного капитала

Rp 2,5 млрд
минимальный капитал PT PMA с 2025 года

6,3 млн
иностранных туристов на Бали в 2024 году

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько денег приходит в Индонезию
02 Как иностранцу открыть бизнес в Индонезии
03 Какой бизнес в Индонезии открыт для иностранцев
04 Где на Бали спрос, кроме вилл
05 Как войти в бизнес на Бали без своей компании
06 Недвижимость, бизнес или доля: что выбрать
07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Сколько денег приходит в Индонезию

В 2024 году в экономику Индонезии вложили Rp 1 714,2 трлн — на 20,8% больше, чем годом раньше. Из этой суммы Rp 900,2 трлн, или 52,5%, пришли от иностранных инвесторов, Rp 814 трлн — от местных.

Больше всего денег получили промышленные провинции: Западная Ява, Джакарта и Восточная Ява. Крупнейшие сектора — металлургия, транспорт и связь, добыча, жильё и промышленные зоны.

Бали в этом списке не лидер по объёму, но у острова своя экономика: туризм, гостеприимство и сервис для приезжих. Именно здесь частный инвестор с сотнями тысяч долларов находит свои ниши.

Инвестиции в Индонезию за 2024 год, трлн рупий

ПОКАЗАТЕЛЬ	СУММА
Всего	1 714,2
Иностранные инвестиции (PMA)	900,2
Местные инвестиции (PMDN)	814,0
Западная Ява	251,1
Джакарта	241,9
Восточная Ява	147,3

Источник: Министерство инвестиций Индонезии (BKPM), итоги 2024 года, 31.01.2025; Republika — разбивка PMA и PMDN и провинции, 2025

02 / 06

Как иностранцу открыть бизнес в Индонезии

Иностранец ведёт бизнес через компанию с иностранным капиталом — PT PMA. Её регистрируют в системе OSS и получают номер NIB, а вид деятельности выбирают по кодам KBLI.

С октября 2025 года минимальный оплаченный капитал PT PMA — Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 000). План инвестиций остался прежним — от Rp 10 млрд на каждый код деятельности, без учёта земли и зданий.

Капитал не обязательно вносить в день регистрации: сначала подают декларацию, деньги кладут после открытия счёта компании. Как компания работает с недвижимостью, разобрано в материале PT PMA для покупки недвижимости.

Отдельно считают постоянные расходы компании: бухгалтерию, ежемесячную налоговую отчётность и отчёт об инвестициях LKPM раз в квартал. На небольшом бизнесе эти строки заметны, и их лучше знать до регистрации.

01 **Выбор кодов KBLI**

Код определяет, чем компания может заниматься, и какой уровень риска у деятельности. От кода зависит пакет лицензий.

02 **Регистрация в OSS и NIB**

Компанию регистрируют онлайн, номер NIB служит и регистрацией, и базовой лицензией для деятельности низкого риска.

03 **Капитал и счёт**

Оплаченный капитал от Rp 2,5 млрд вносят после открытия корпоративного счёта; план инвестиций — от Rp 10 млрд на код.

Источник: Cekindo, минимальный капитал PT PMA по Регламенту Минвестиций № 5/2025, 2026; SSEK Law Firm — NIB для деятельности низкого риска, 23.09.2025

03 / 06

Какой бизнес в Индонезии открыт для иностранцев

Действует положительный инвестиционный список — президентский указ 10/2021 в редакции 49/2021. Принцип простой: отрасль открыта для 100% иностранного капитала, если для неё нет отдельного ограничения.

Полностью закрыты шесть направлений, среди них наркотики, азартные игры и химическое оружие. Приоритетными названы 246 направлений, ещё 106 требуют партнёрства с местным малым бизнесом.

Для частного инвестора это значит, что спорт, сервис и гостеприимство в большинстве случаев доступны через свою компанию. Точные условия всегда проверяют по конкретному коду KBLI до регистрации.

Обычно открыто

- спортивные площадки, например падел — KBLI 93114
- сервис для туристов и экспатов
- управление арендой и гостеприимство
- большинство производств

Закрыто или с ограничениями

- азартные игры и наркотики
- часть морских туристических перевозок — до 49%
- направления для партнёрства с местным малым бизнесом
- всё, где код KBLI требует местного участия

Источник: ASEAN Briefing — положительный инвестиционный список, указ 10/2021 в ред. 49/2021; kbli.co.id — KBLI 93114

04 / 06

Где на Бали спрос, кроме вилл

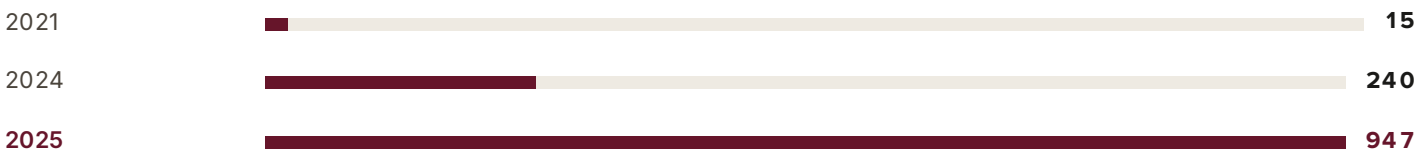
Экономику Бали двигают приезжие: в 2024 году остров принял 6,3 млн иностранных туристов, к ним добавляются экспаты и растущий местный средний класс. Всё, что им нужно каждый день, — это рынок.

Самый быстрый пример — падел. В 2021 году в Индонезии было 15 кортов, в 2024 — 240, в 2025 — уже 947. На Бали сосредоточено около 30% кортов страны, а час корта здесь самый дорогой — Rp 430 875 (≈ $ 24).

Такие ниши растут вслед за туристами и переездом экспатов. Разбор экономики падел-клуба — в материале падел как бизнес.

Логика спроса у таких ниш одна: людям, которые живут на острове месяцами, нужны места для спорта, работы и общения. Отсюда рост коворкингов, фитнес-клубов и падела, а не только кафе и вилл.

Число падел-кортов в Индонезии



Core & Court и Growell, Indonesia Padel Report 2025.

Источник: BPS Бали, 2024 — иностранные туристы; Core & Court и Growell, Indonesia Padel Report 2025; PBPI через The Jakarta Post, август 2025 — доля Бали

05 / 06

Как войти в бизнес на Бали без своей компании

Своя PT PMA — это капитал, бухгалтерия, отчётность и директор. Если нужен доход, а не операционка, есть второй путь: купить долю в компании, которая уже работает и зарабатывает.

Так устроены инвестиции в падел: в сети Jungle Padel пакет 0,5% стоил Rp 1,37 млрд (≈ $ 77 500) и давал долю во всех текущих и будущих клубах сети. Сама сеть — восемь клубов и ещё семь в 2026 году.

Долевое участие требует той же проверки, что и покупка компании: кому принадлежат активы, как считается и выплачивается прибыль, какие документы стоят за цифрами из презентации.

- структура компании и кому принадлежат активы
- аудированная отчётность за два-три года
- как оформляется доля и выплачивается прибыль
- лицензии по кодам KBLI на реальную деятельность
- разрешения на здания: PBG и SLF
- план расширения и откуда на него деньги

Источник: Jungle Padel, 2025 — пакеты долей и число клубов; практика сделок Rise Real Bali

06 / 06

Недвижимость, бизнес или доля: что выбрать

Вилла — самый понятный актив: её можно посмотреть, сдать и продать. Доход зависит от загрузки и управляющей, а срок владения ограничен лизхолдом. Подборка объектов — в каталоге.

Свой бизнес даёт больше контроля и потенциально больше доходности, но требует PT PMA с капиталом от Rp 2,5 млрд, команды и присутствия.

Доля в работающей компании — середина: меньше участия, чем в своём бизнесе, и другой риск, чем у недвижимости. Разумно держать эти варианты вместе, а не выбирать один.

Начинать удобно с того, что понятнее: у большинства наших клиентов первым активом становится вилла, а долю в бизнесе они добавляют позже, когда уже знают остров.

Три способа вложиться в Индонезию

ВАРИАНТ	ПОРОГ ВХОДА	УЧАСТИЕ	ГЛАВНЫЙ РИСК
Вилла или апартаменты	от $ 90 000	управляющая компания	загрузка и срок лизхолда
Своя компания PT PMA	от Rp 2,5 млрд капитала	полное	команда и лицензии
Доля в сети	от Rp 1,37 млрд	минимальное	управление оператором

Источник: Каталог Rise Real Bali — цена входа; Cekindo — капитал PT PMA, 2026; Jungle Padel, 2025

Что это значит для покупателя

01 Иностранцы дают больше половины инвестиций в Индонезию: Rp 900,2 трлн за 2024 год.

02 Свой бизнес иностранец открывает через PT PMA: капитал от Rp 2,5 млрд, план инвестиций от Rp 10 млрд на код.

03 Большинство отраслей открыты для 100% иностранного капитала; проверять надо конкретный код KBLI.

04 Без своей компании в бизнес Бали заходят долей в работающей сети — так устроены сделки в паделе.

Частые вопросы

Как иностранцу открыть бизнес в Индонезии?

Через компанию с иностранным капиталом PT PMA. Её регистрируют в системе OSS, получают номер NIB и выбирают коды KBLI. С октября 2025 года оплаченный капитал — от Rp 2,5 млрд (≈ $ 141 000), план инвестиций — от Rp 10 млрд на каждый код.

Какой бизнес открыт для иностранцев в Индонезии?

Большинство отраслей открыты для 100% иностранного капитала по указу 10/2021 в редакции 49/2021. Закрыты шесть направлений, среди них азартные игры и наркотики. Для части кодов действуют ограничения доли или партнёрство с местным малым бизнесом.

Сколько иностранцы инвестируют в Индонезию?

В 2024 году — Rp 900,2 трлн, это 52,5% всех инвестиций в страну. Всего за год в экономику вложили Rp 1 714,2 трлн, на 20,8% больше, чем в 2023 году, по данным Министерства инвестиций.

Какой бизнес на Бали растёт, кроме недвижимости?

Всё, что обслуживает туристов и экспатов: сервис, гостеприимство, спорт. Пример — падел: в Индонезии за 2025 год корты выросли с 240 до 947, около 30% из них на Бали, а час корта на острове самый дорогой в стране.

Можно ли вложиться в бизнес на Бали без своей компании?

Да, купив долю в компании, которая уже работает. Например, в сети Jungle Padel пакет 0,5% стоил Rp 1,37 млрд (≈ $ 77 500) и давал долю во всех клубах сети. Перед сделкой проверяют структуру компании, отчётность и порядок выплаты прибыли.

Метод и источники

Объём инвестиций — итоги Министерства инвестиций Индонезии за 2024 год от 31.01.2025, разбивка на иностранные и местные вложения и провинции — по публикации Republika. Правила для PT PMA — по обзору Cekindo о Регламенте Минвестиций № 5/2025, перечень отраслей — по ASEAN Briefing. Данные падела — Indonesia Padel Report 2025, туристы — BPS Бали. Пакеты долей — материалы Jungle Padel, а не наш прогноз. Доллары пересчитаны по курсу сайта Rp 17 700.

— Министерство инвестиций Индонезии (BKPM), «Investment Realization Reaches IDR 1,714 Trillion», 31.01.2025

— Republika, «BKPM: Realisasi Investasi 2024 Tembus Rp 1.714 Triliun», 2025 — PMA, PMDN и провинции

— Cekindo, минимальный капитал PT PMA по Регламенту Минвестиций № 5/2025, 2026

— ASEAN Briefing, положительный инвестиционный список Индонезии — указ 10/2021 в ред. 49/2021

— Core & Court и Growell, Indonesia Padel Report 2025 — корты и цена часа

— Jungle Padel, материалы сети 2025 года — пакеты долей

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/