



ДОХОДНОСТЬ · РАЗБОР

Инвестиции в недвижимость на Бали: с чего начать иностранцу

29 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Доходность

Прежде чем считать доходность, иностранцу стоит разобраться с четырьмя вещами: форма владения, бюджет входа, честный ориентир по доходу и курс рупии. Разбираем по порядку, с какими цифрами реально работает рынок Бали в 2026 году.

КОРОТКО

Начинать стоит с формы владения: иностранцу доступны Hak Pakai, лизхолд или PT PMA, прямого права на землю нет. Вход в каталог Rise Real Bali — от \$ 90 000, средний чек — \$ 180–220 тыс. Честная доходность — 6–10% годовых net, в сильных локациях 8–12%. Первичное жильё дорожает на 1,02% в квартал, но гражданства за покупку недвижимости здесь не продают.

+1,02%

рост цен первички на Бали, г/кв, II кв. 2026

от \$ 90 000

входная цена в каталоге Rise Real Bali

6–10%

чистая доходность виллы в аренде, в год

17 898 Rp

курс за \$ 1 на 25.09.2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|--|--|
| 01 Почему Бали вообще смотрят как рынок для инвестиций | 05 Что с курсом рупии и почему это важно для расчёта |
| 02 С какой формой владения работает иностранец | 06 Чего на Бали нет — и это тоже важно знать сразу |
| 03 Сколько стоит войти и что получаете за эти деньги | 07 Что это значит для покупателя |
| 04 На какую доходность рассчитывать честно | 08 Частые вопросы |

Почему Бали вообще смотрят как рынок для инвестиций

Первичное жильё на Бали дорожает быстрее, чем в среднем по Индонезии: +1,02% год к году во втором квартале 2026, против +0,69% по стране в целом. В первом квартале рост был чуть скромнее — +0,87%. Тренд устойчивый, а не разовый скачок одного квартала.

Отдельно интересна структура: средние по площади дома дорожали заметно быстрее крупных — +1,52% против +0,82%. Это говорит о спросе именно на компактные форматы виллы, а не только на премиальный сегмент — покупают то, что реально можно сдавать в аренду и содержать без больших расходов на персонал.

Для человека, который никогда не покупал недвижимость за рубежом, эти проценты сами по себе мало о чём говорят. Разница станет понятнее дальше, когда за общей цифрой встанет конкретный бюджет входа и реальная доходность по районам острова.

Рост цен на жильё, год к году (Bank Indonesia, II кв. 2026)

сегмент	рост
Первичное жильё Бали	+1,02%
Первичное жильё Бали, I кв. 2026	+0,87%
Индонезия в целом	+0,69%
Дома среднего размера на Бали	+1,52%
Крупные дома на Бали	+0,82%

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

С какой формой владения работает иностранец

Прямой собственности на землю у иностранца на Бали нет ни при каких условиях — закон об аграрной реформе распространяется одинаково на все категории покупателей. Работают три инструмента: Нак Ракаі, лизхолд и покупка через юрлицо PT PMA — подробно они разобраны в материале о праве иностранца на покупку недвижимости на Бали.

Выбор формы определяет весь дальнейший расчёт: срок владения, налоговый режим и то, можно ли официально сдавать объект в аренду как бизнес, а не просто жить в нём самому.

Начинающие инвесторы часто выбирают форму по совету знакомых, а не под свою задачу. Логика должна быть обратной: сначала цель — жить самому, сдавать в долгосрок, сдавать посуточно или перепродать через несколько лет, — а форма владения подбирается уже под неё, не наоборот.

Три формы владения для иностранца

ФОРМА	СРОК	КОМУ ПОДХОДИТ
Нак Pakai	обычно до 30 лет + продления	для проживания, простая структура
Лизхолд	25–30 лет с опцией продления	готовые виллы и апартаменты
PT PMA	бессрочно, пока действует компания	инвестиция с бизнес -целью, сдача в аренду

Источник: уже проверено в материале «Может ли иностранец купить недвижимость на Бали»

03 / 06

Сколько стоит войти и что получаете за эти деньги

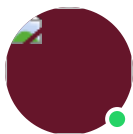
Каталог Rise Real Bali на 29.09.2026 — 459 опубликованных объектов в 261 проекте и 198 юнитах, в 24 районах острова. Входная цена начинается от \$ 90 000 — это студия или компактный юнит в проекте под управлением, не отдельная вилла с участком.

Средний чек по практике отдела — \$ 180–220 тыс., а комиссия агентства по сделке составляет 5–7%. Это не теоретическая вилка из рекламы, а фактическая структура сделок за последний период работы.

Разброс между входной ценой и средним чеком велик не случайно: студия за \$ 90 000 и вилла на три спальни за \$ 300–400 тыс. решают разные задачи — первая для минимального порога входа и простой сдачи, вторая ближе к семейному использованию с арендой как дополнительным доходом.

459	от \$ 90 000	\$ 180–220 тыс.
объектов в каталоге снимок 29.09.2026	входная цена	средний чек по практике отдела

Источник: каталог Rise Real Bali, снимок 29.09.2026



Посчитаем доход по конкретному объекту

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



Написать в Telegram



Написать в MAX

04 / 06

На какую доходность рассчитывать честно

Буклетные «до 20% годовых» из рекламы застройщиков считаются в gross и обычно без вычета расходов на управление, налога и простоев между гостями. Честный ориентир по практике — 6–10% годовых net, в сильных локациях 8–12%.

По районам разброс заметный: расчёт по уже опубликованному материалу о доходности виллы на Бали показывает, что Семиньяк и Улувату дают больше Чангу и тем более Убуда — при том, что цена входа в этих районах тоже разная, и абсолютная сумма дохода не всегда означает более высокую процентную доходность на вложенный капитал.

Важно сравнивать доходность именно в net: два объекта могут давать одинаковую выручку за ночь, но у одного управляющая компания берёт 20% комиссии, а у другого — 30%, и разница напрямую съедает итоговый процент годовых.

Доходность по районам, наш расчёт для посуточной аренды

РАЙОН	ДОХОД В ГОД	СТАВКА ЗА НОЧЬ
Семиньяк	≈ \$ 29 043	≈ \$ 278
Улувату	≈ \$ 27 718	≈ \$ 244
Чангу / Переренан	≈ \$ 21 000	\$ 208–214
Убуд	≈ \$ 11 613	—

Собственнику после расходов на управление достаётся около 60% выручки — так считает уже опубликованный расчёт по районам.

Источник: материал Rise Real Bali «Доходность виллы на Бали по районам»

Что с курсом рупии и почему это важно для расчёта

На 25.09.2026 официальный курс JISDOR Bank Indonesia составил 17 898 рупий за доллар (покупка 17 808, продажа 17 987). За месяц рупия ослабла на 0,87%, за год — на 7,24%. Это не разовое событие, а устойчивый тренд последних лет.

Для инвестора это значит: объект чаще всего покупается и оценивается в долларах, но аренда и часть расходов идут в рупиях. Если рупия слабеет, выручка от аренды формально растёт в местной валюте, но при переводе обратно в доллары эффект частично съедается — курс стоит закладывать в модель заранее, а не разбираться постфактум, почему цифры не сошлись.

17 898 Rp

курс на 25.09.2026
JISDOR, Bank Indonesia

−7,24%

ослабление рупии за год
к сентябрю 2026

Источник: bi.go.id, JISDOR; id.tradingeconomics.com, 29.09.2026

Чего на Бали нет — и это тоже важно знать сразу

Земля в развивающихся поясах острова дорожает заметно: в Переренане и Чемаги цена выросла с \$ 200–250 до \$ 350–450 за квадратный метр за пять лет — это оценка отраслевых источников, не первоисточник, но направление подтверждают несколько независимых обзоров рынка одновременно.

При этом гражданства за покупку недвижимости Индонезия не продаёт — такой программы здесь нет, в отличие от некоторых других стран. Если этот пункт критичен для решения о переезде, разница подробно разобрана в сравнении Бали и Турции. Для тех, кто выбирает Бали именно как актив, а не как паспорт, это не минус, а честная граница ожиданий с самого начала.

**\$ 200–250 → \$
350–450**

цена земли в Переренане и
Чемаги за 5 лет, за м²

по оценке отраслевых источников

Гражданства за покупку недвижимости Индонезия не продаёт. Если этот пункт критичен, разница разобрана в сравнении Бали и Турции для переезда.

Что это значит для покупателя

- 01 Начинаяте с формы владения: Hak Pakai, лизхолд или PT PMA — от неё зависит весь дальнейший расчёт.
- 02 Считайте доходность в net, не в gross: честный ориентир — 6–10% годовых, в сильных локациях 8–12%.
- 03 Учитывайте курс рупии в расчёте: он не стоит на месте, а сдача в аренду часто идёт в местной валюте.
- 04 Гражданства за покупку недвижимости на Бали нет — если это ваша цель, рассматривайте другую страну.

Частые вопросы

С чего начать иностранцу, который хочет инвестировать в недвижимость на Бали?

С выбора формы владения: Hak Pakai, лизхолд или покупка через PT PMA. От неё зависят срок владения, налоговый режим и то, можно ли официально сдавать объект в аренду.

Какая доходность у виллы на Бали на самом деле?

Честный ориентир — 6–10% годовых net, в сильных локациях вроде Семиньяка и Улувату — 8–12%. Рекламные «до 20%» обычно считают в gross, без вычета расходов на управление.

Можно ли получить индонезийское гражданство за покупку недвижимости?

Нет, такой программы в Индонезии не существует. Это отличает Бали, например, от Турции, где порог для гражданства через инвестиции начинается от \$ 400 000.

Сколько нужно денег для входа в рынок недвижимости Бали?

Каталог начинается от \$ 90 000, но средний чек по практике отдела — \$ 180–220 тыс. Итоговая сумма зависит от района, формата объекта и формы владения.

Как курс рупии влияет на инвестицию в недвижимость на Бали?

Объект чаще покупается и оценивается в долларах, а доход от аренды частично идёт в рупиях. При ослаблении рупии эффект от роста местной выручки частично съедается при пересчёте в доллары — это стоит закладывать в модель заранее.

Метод и источники

Макропоказатели — из официальной статистики Bank Indonesia и курса JISDOR на дату публикации. Цифры по каталогу и доходности по районам — собственный снимок и расчёт Rise Real Bali. Доля иностранных инвесторов в недвижимость Бали отдельной строкой в открытой статистике не публикуется — такую цифру мы не приводим.

- Bank Indonesia, Residential Property Price Survey, II квартал 2026
- bi.go.id, курс JISDOR
- id.tradingeconomics.com, курс рупии
- Материал Rise Real Bali «Может ли иностранец купить недвижимость на Бали»
- Материал Rise Real Bali «Доходность виллы на Бали по районам»

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.



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/