

ПРАВО · ДЕНЬГИ НА ПОКУПКУ

# Ипотека на Бали для россиян: что даёт иностранцу индонезийский банк

22 сентября 2026 · ≈ 10 мин · **Право и налоги**

Вопрос «дадут ли ипотеку» звучит на каждом втором созвоне. Разобрали, что по закону может иностранец, какие условия ставят индонезийские банки и почему на практике покупку почти всегда закрывают не кредитом, а графиком платежей застройщику.

## КОРОТКО

Ипотека на Бали для россиян почти недоступна: индонезийский банк кредитует под зарегистрированный титул, а виллу иностранец чаще берёт лизхолдом, и залога попросту нет. Формально KPR для иностранца существует: нужен KITAS или KITAP, NPWP, доход от 25 млн рупий в месяц и взнос 30–40 %. Ставка после промо — около 11 % годовых. Российские банки зарубежную ипотеку не выдают.

**5,75 %**
ключевая ставка Bank Indonesia

**11 %**
плавающая ставка KPR после промо, BCA

**30–40 %**
первый взнос с иностранца

**186 из 286**
объектов каталога дешевле порога Rp 5 млрд

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ


01 Что банк требует от иностранца

02 Почему кредита не будет под большинство наших объектов

03 Ставки: почему реклама показывает 1,23 %, а платить придётся 11 %

04 Чем ипотеку заменяют на практике: график застройщика

05 Что дешевле: рассрочка застройщика или банковский кредит

06 Регуляторные 100 % и то, что дают на самом деле

07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

## Что банк требует от иностранца

Программы KPR для иностранцев в Индонезии есть, и начинаются они не с объекта, а с вашего статуса. Туристическая виза не подходит: нужен действующий KITAS или KITAP и индонезийский налоговый номер NPWP.

Дальше — обычный скоринг, только строже. Минимальный доход иностранца — от Rp 25 млн в месяц брутто (≈ $ 1 410), стаж в Индонезии от двух лет, выписки за 3–12 месяцев. Предельный возраст на погашении — 55 лет наёмным и 65 предпринимателям, срок кредита 10–20 лет.

Ставку иностранцу ставят на один-три пункта выше, чем гражданину, а предельный LTV режут: держателю KITAP примерно до 70 %, по KITAS обычно до 60 %. Цифры взяты из отраслевого разбора и требуют сверки: публичных таблиц для иностранцев банки не вывешивают.

- действующий KITAS или KITAP, туристическая виза не подходит
- индонезийский налоговый номер NPWP
- доход от Rp 25 млн в месяц брутто и стаж в стране от двух лет
- выписки по счёту за 3–12 месяцев и справка с работы
- первый взнос 30–40 %, по отдельным оценкам до 50 %
- возраст на момент погашения — до 55 лет наёмным, до 65 предпринимателям

Источник: Rumavi, разбор требований индонезийских банков к заёмщику-иностранцу по условиям Commonwealth Bank, 25.11.2025 — цифры помечены как требующие сверки по прайсу банка

02 / 06

## Почему кредита не будет под большинство наших объектов

Залог — вот где ломается схема. Кредит обеспечивается правом, которое регистрируется и передаётся: Hak Pakai на государственной земле закон об ипотеке в залог пускает. А договорная аренда земли, то есть обычный балийский лизхолд, — нет. Банку закладывать нечего.

Вторая стенка — минимальная стоимость. Иностранцу на Бали разрешено приобретать дом на земле от Rp 5 млрд и квартиру от Rp 3 млрд. Это не потолок, а пол: объект дешевле под Hak Pakai просто не оформляется. В нашем каталоге 186 из 286 опубликованных объектов стоят

дешевле Rp 5 млрд, и это нормальный рынок — такие покупки закрываются лизхолдом или через PT PMA.

Третья стенка — сам банк. Единственная найденная программа для иностранца требует объект от Rp 2 млрд и финансирует не более 60 %. Банка, кредитующего покупку виллы-лизхолда, среди доступных программ мы не нашли.

**Пороги стоимости для иностранца против нашего каталога**

| УСЛОВИЕ | В РУПИЯХ | СПРАВОЧНО | ЧТО В КАТАЛОГЕ |
|---|---|---|---|
| **Дом на земле, минимум для Hak Pakai** | Rp 5 млрд | ≈ $ 282 500 | 186 из 286 объектов дешевле |
| **Квартира, минимум для Hak Pakai и HGB** | Rp 3 млрд | ≈ $ 169 500 | 112 из 286 объектов дешевле |
| **Объект в банковской программе для иностранца** | Rp 2 млрд | ≈ $ 113 000 | медиана каталога — Rp 3,70 млрд |

> Иностранцу в Индонезии доступны Hak Pakai, лизхолд и покупка через PT PMA. Фрихолда на имя иностранца нет — это же ограничение и обнуляет разговор о классической ипотеке на виллу.

Источник: Permen ATR/BPN 18/2021 и Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 — пороги стоимости; UU 4 Tahun 1996, ст. 4(2) — залог Hak Pakai; PP 18 Tahun 2021 — права иностранца; каталог Rise Real Bali, снимок 22.09.2026

03 / 06

## Ставки: почему реклама показывает 1,23 %, а платить придётся 11 %

Ключевая ставка Bank Indonesia на 22 сентября 2026 года — 5,75 %. За май и июнь регулятор поднял её на сто базисных пунктов и с тех пор держит.

Банковский прайс двухслойный. У BCA промо-ставка с фиксацией на год — 1,23 % эффективных годовых, на пять лет — 3,81 %; обычные fixed без промо идут от 7 до 8,5 %. А дальше начинается floating — 11 % с пересмотром раз в полгода.

Проверочная цифра: средневзвешенная ставка по всем новым кредитам банков Индонезии — 8,86 % в июле 2026, по данным OJK ставка кредитов системы была 8,76 % в марте. Считать свой платёж надо по floating, а не по промо-периоду: промо кончается через год, кредит — через пятнадцать.

**Прайс KPR BCA, действует до 31 октября 2026**

| ПЕРИОД ФИКСАЦИИ | ПРОМО-СТАВКА | ОБЫЧНАЯ FIXED |
|---|---|---|
| **1 год** | 1,23 % | 7,00 % |
| **2 года** | 2,35 % | 7,50 % |
| **3 года** | 2,75 % | 8,00 % |
| **5 лет** | 3,81 % | 8,50 % |
| **После фиксации, floating** | 11 % | пересмотр раз в полгода |

Источник: BCA, официальный прайс KPR на rumahsaya.bca.co.id, действует до 31.10.2026; Bank Indonesia — BI-Rate 5,75 % и средневзвешенная ставка по новым кредитам 8,86 % за июль 2026; OJK — 8,76 % за март 2026

R

**Проверим документы по вашему объекту**

Пришлите ссылку или название — ответим, что проверить до задатка.

Написать в Telegram

M Написать в MAX

04 / 06

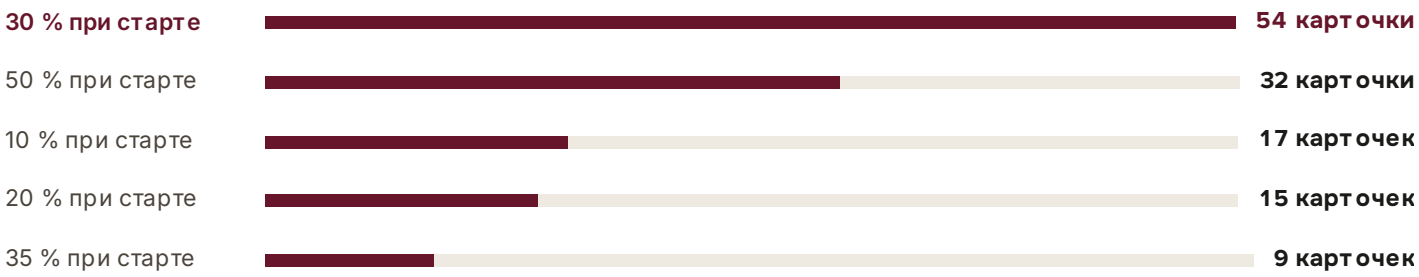
## Чем ипотеку заменяют на практике: график застройщика

Реальная альтернатива кредиту на первичном рынке — рассрочка от застройщика. Это видно прямо по каталогу: у 146 из 286 опубликованных карточек в плане оплаты стоят конкретные доли в процентах, ещё 93 карточки прямо называют рассрочку словом. У остальных график застройщик не публикует, и доли фиксируются в PPJB после проверки документов.

Самая частая схема — первый платёж 30 %: так устроены 54 карточки из тех, где доли известны. Дальше по убыванию идут 50 % (32 карточки), 10 % (17) и 20 % (15). Рассрочка почти всегда короткая: чаще всего график из четырёх траншей, реже из трёх или пяти.

Горизонт 12–24 месяца, транши привязаны к вехам стройки, а не к календарю. «Беспроцентной» рассрочка бывает только на словах: наценку к цене за наличные обзоры оценивают в 5–15 %.

**Первый платёж в планах оплаты нашего каталога, число карточек**




Выборка — 146 опубликованных карточек, где доли платежей указаны в процентах. Длина полосы — доля от самой частой схемы.

Источник: Каталог Rise Real Bali, разбор планов оплаты по 286 опубликованным объектам, снимок 22.09.2026; Anteyac и Exotiq Property — типовые схемы и наценка за рассрочку, 2026

05 / 06

## Что дешевле: рассрочка застройщика или банковский кредит

Сравнение грубое: наценка за рассрочку считается от полной цены, а банковский процент — от остатка долга. Но порядок величин сравнить можно.

Наценка 5 % за 18 месяцев — это около 3,3 % годовых от цены. Наценка 10 % — около 6,7 %. Даже верхняя граница диапазона, 15 % за полтора года, даёт примерно 10 % годовых. Плавающая ставка KPR — 11 %.

То есть рассрочка застройщика на горизонте полутора лет выходит не дороже кредита даже в худшем сценарии. При этом она доступна без KITAS, без NPWP, без справок о доходе и без зарегистрированного титула в залоге. Отсюда и практика: покупку закрывают графиком, а не ипотекой.

01 **Спросите у застройщика цену за наличные**

Разница между ней и ценой в рассрочку и есть ваша реальная стоимость денег. Если разницы «нет», она зашита в базовую цену.

02 **Переведите наценку в годовые**

Наценку делят на срок графика в годах. Пять процентов за 18 месяцев — это 3,3 % годовых, а не пять.

03 **Сравните с 11 %**

Это плавающая ставка KPR после промо-периода. Всё, что ниже, — в пользу рассрочки.

Источник: Расчёт Rise Real Bali по диапазону наценки за рассрочку из отраслевых обзоров Anteyac, 2026; плавающая ставка — прайс KPR BCA, действует до 31.10.2026

# Регуляторные 100 % и то, что дают на самом деле

Bank Indonesia держит предельный LTV по кредитам на недвижимость на уровне 100 % — режим продлён на весь 2026 год. То есть первый взнос по регламенту может быть нулевым.

На практике полное финансирование получает менее процента заёмщиков: это внутренняя политика банков, а не требование регулятора. Иностранцу и вовсе называют 30–40 % взноса.

Российские банки ипотеку на зарубежную недвижимость не выдают. Схем с российской стороны две: кредит под залог объекта в России либо заём в банке страны покупки. Первая используется чаще, но к самой вилле отношения не имеет — залог остаётся дома.

### Что работает

- график платежей застройщику на 12–24 месяца
- кредит под залог недвижимости в России
- корпоративное финансирование через PT PMA
- покупка квартиры от Rp 3 млрд с оформлением Hak Pakai

### Что не работает

- ипотека российского банка на объект за границей
- кредит под залог договорного лизхолда
- расчёт платежа по промо-ставке 1,23 %
- надежда на регуляторный LTV 100 %

Источник: Bank Indonesia, PBI 23/2/PBI/2021 и PADG № 30 Tahun 2025 — предельный LTV на 2026 год; Panduan Properti — доля заёмщиков с полным финансированием, оценка 2026; обзоры Prian.ru и Sravni.ru по зарубежной ипотеке, 2026

## Что это значит для покупателя

01 Считайте покупку без ипотеки. Банк кредитует под зарегистрированный титул, а 186 из 286 объектов нашего каталога стоят дешевле порога Rp 5 млрд и берутся лизхолдом.

02 Если банк всё же в планах — начинайте с KITAS или KITAP и NPWP, а не с выбора объекта. Без статуса заявку не примут.

03 Платёж считайте по плавающей ставке 11 %, а не по промо 1,23 %: промо живёт год, кредит пятнадцать.

04 Рассрочку сравнивайте с кредитом в годовых: наценка 10 % за полтора года — это 6,7 % годовых, и это дешевле банка.

Следующий шаг: **Сколько стоит построить дом на Бали**

# Частые вопросы

## Может ли россиянин взять ипотеку на Бали?

Формально да, если есть KITAS или KITAP, индонезийский NPWP, доход от Rp 25 млн в месяц и стаж в стране от двух лет. На практике почти нет: банк требует зарегистрированный титул в залог, а большинство вилл на Бали иностранец покупает по договорному лизхолду, который в залог не идёт.

## Какой первый взнос требует индонезийский банк с иностранца?

30–40 % стоимости объекта, по отдельным оценкам до 50 %. Предельное финансирование режут до 70 % для держателя KITAP и примерно до 60 % по KITAS. Регуляторный потолок Bank Indonesia при этом равен 100 % — но его в реальности получает меньше процента заёмщиков.

## Какая ставка по ипотеке в Индонезии в 2026 году?

Промо-ставки в прайсе BCA начинаются с 1,23 % годовых при фиксации на год, но после фиксации кредит уходит на плавающие 11 % с пересмотром раз в полгода. Средневзвешенная ставка по новым кредитам банков Индонезии — 8,86 % в июле 2026.

## Можно ли купить виллу на Бали в рассрочку от застройщика?

Да, и это основная рабочая схема. В нашем каталоге у 146 из 286 опубликованных карточек доли платежей указаны прямо; самая частая — 30 % при старте. Горизонт обычно 12–24 месяца, транши привязаны к этапам стройки, наценка к цене за наличные оценивается в 5–15 %.

## Дадут ли российские банки кредит на покупку недвижимости на Бали?

Нет, ипотеку на зарубежную недвижимость российские банки не выдают. Используют два обхода: кредит под залог объекта в России или заём в банке страны покупки. В первом случае залогом остаётся российская недвижимость, а не вилла.

# Метод и источники

Ключевая ставка и средневзвешенная ставка по новым кредитам приведены по данным Bank Indonesia на сентябрь и июль 2026 года, ставка кредитов системы — по OJK за март 2026.

Прайс KPR взят у BCA как единственный банк с публичной таблицей ставок на дату сбора; прайсы Mandiri, BNI и BTN на сентябрь 2026 подтвердить не удалось, и цифры из прессы по ним в материал не включены. Требования к заёмщику-иностранцу собраны из отраслевого разбора условий банков и помечены как требующие сверки по прайсу конкретного банка: публичных таблиц для иностранцев банки не публикуют. Пороги стоимости объекта для иностранца — по министерским актам 2021 и 2022 годов. Доли каталога посчитаны по 286 опубликованным объектам на 22 сентября 2026 года, пересчёт в рупии — по курсу сборки сайта 17 700. Сравнение рассрочки и кредита — упрощённый расчёт: наценка считается от полной цены, банковский процент начисляется на остаток долга, поэтому цифры сопоставимы только по порядку величины. Материал не заменяет консультацию банка и налогового консультанта.


— Bank Indonesia — BI-Rate 5,75 % на 22.09.2026, средневзвешенная ставка по новым кредитам 8,86 % за июль 2026, PBI 23/2/PBI/2021 и PADG № 30 Tahun 2025 по предельному LTV на 2026 год

— BCA, официальный прайс KPR на rumahsaya.bca.co.id — промо и плавающие ставки, действует до 31.10.2026; OJK — ставка кредитов банковской системы за март 2026

— Permen ATR/BPN 18 Tahun 2021 и Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 — минимальная стоимость объекта для приобретения иностранцем, сентябрь 2022

— UU 4 Tahun 1996, ст. 4(2) — возможность залога Hak Pakai; PP 18 Tahun 2021 — права иностранца на жилой дом и квартиру, 02.02.2021

— Rumavi, разбор условий кредитования иностранцев индонезийскими банками, 25.11.2025; Anteyac и Exotiq Property — схемы рассрочки застройщиков и наценка, 2026

— Каталог Rise Real Bali — распределение цен и планов оплаты по 286 опубликованным объектам, снимок 22.09.2026


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/