



ДОХОДНОСТЬ · ПРАВО И ДЕНЬГИ

Лизхолд или фрихолд на Бали: что выгоднее в деньгах

11 сентября 2026 · ≈ 6 мин · Доходность

Правовую разницу между формами владения разбирают часто. Здесь — денежная: сколько стоит каждая форма, как считается доходность и что происходит с ценой объекта по мере истечения срока.

КОРОТКО

Лизхолд дешевле на входе на 20–40% и даёт более высокую доходность от вложенного, но его стоимость тает: к последней трети срока объект теряет ликвидность. Нак Rakai и владение через PT PMA дороже и требуют порогов, зато не обнуляются по календарю. Выбор решает горизонт: до 12 лет — лизхолд, дольше — стоит считать остальные формы.

20–40%

экономия лизхолда
на входе

25–30 лет

типичный срок в каталоге

11 лет

окупаемость при
загрузке 70%

19–60 лет

разброс сроков
в каталоге

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01	Три формы и их цена	06	Кто считает эти цифры
02	Почему лизхолд даёт больше процентов	07	Что это значит для покупателя
03	Как тает цена перепродажи	08	Частые вопросы
04	Когда лизхолд выигрывает, а когда нет	09	Метод и источники
05	Что проверять перед сделкой		

01 / 06

Три формы и их цена

Полная собственность на землю иностранцу в Индонезии закрыта — это норма земельного закона, а не рыночное ограничение. Поэтому «фрихолд» в разговоре о Бали означает одну из двух конструкций: Нак Ракаи на жилой дом или владение через компанию PT PMA.

Каждая форма имеет свою цену входа, и она измеряется не только суммой сделки.

Что стоит каждая форма

ФОРМА	СРОК	ПОРОГ	ЦЕНА ВХОДА
Лизхолд	19–60 лет, чаще 25–30	нет	на 20–40% ниже
Нак Ракаи	30 лет + продления	Rp 5 млрд дом, Rp 3 млрд квартира	выше
PT PMA, титул HGB	30 лет + продления	капитал PT PMA	выше плюс содержание компании

Источник: Земельное законодательство Индонезии; постановление министра ATR/BPN № 1241/2022

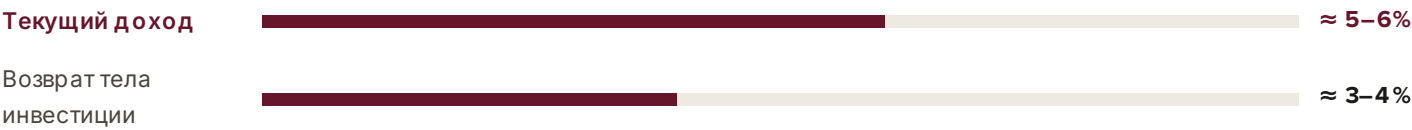
02 / 06

Почему лизхолд даёт больше процентов

Арифметика простая. Доходность считается от вложенного, а вложено в лизхолд меньше. При одинаковой выручке процент выходит выше.

Ловушка в том, что этот процент включает возврат самой инвестиции. Лизхолд — это не только доход, но и постепенное проедание тела актива.

Что стоит за 9% доходности у лизхолда



У бессрочной формы владения весь процент — доход, тело остаётся в активе.

Девять процентов от лизхолда и девять процентов от бессрочного владения — разные девять процентов. В первом случае часть из них вам возвращают ваши же деньги.

03 / 06

Как тает цена перепродажи

Остаток срока — главный ценообразующий фактор на вторичном рынке лизхолда. Покупатель платит за годы, которые остались, а не за те, что были.

На первой половине срока объект продаётся легко. На последней трети круг покупателей сужается: доходность для нового владельца всё ещё есть, а горизонт короткий.

Как меняется позиция объекта по ходу срока

этап	остаток	ликвидность	что делать
Годы 1–10	20+ лет	высокая	сдавать, окупать вложения
Годы 11–18	10–15 лет	средняя	решать: продление или выход
Годы 19–25	5–10 лет	низкая	договариваться о продлении заранее
Последние годы	до 5 лет	минимальная	продление или передача объекта

- ✓ Условие продления прописано в договоре заранее — или его нет вообще
- ✓ Цена продления фиксируется формулой, а не «по рыночной цене на тот момент»
- ✓ Собственник земли — физическое лицо, семья или адат-община: от этого зависит переговорная сложность
- ✓ Право уступки третьему лицу без согласия собственника земли

04 / 06

Когда лизхолд выигрывает, а когда нет

Если горизонт — окупаемость плюс несколько лет дохода, лизхолд экономически сильнее: меньше денег на входе, выше процент, понятный выход.

Если объект покупается надолго, под семью или под наследование, разговор другой. Тогда цена входа перестаёт быть решающей, и имеет смысл считать как Pakai или PT PMA.

Лизхолд

- Горизонт до 12–15 лет
- Цель — доход, а не владение
- Бюджет ограничен
- Готовы к сделке по уступке при выходе

Нак Pakai или PT PMA

- Горизонт больше 15 лет
- Объект для себя или для семьи
- Бюджет проходит пороги
- Планируется коммерческое использование

05 / 06

Что проверять перед сделкой

Форма владения определяется документами, а не словами продавца. До задатка мы проверяем всё это бесплатно.

- ✓ Титул и его срок по кадастровой выписке BPN
- ✓ Зона по RDTR: разрешено ли на участке жильё и аренда
- ✓ Разрешение на строительство PBG и акт ввода SLF
- ✓ Лицензия на сдачу в аренду (NIB)
- ✓ Отсутствие обременений и задолженности по PBB

06 / 06

Кто считает эти цифры

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы ведём сделку от подбора до ключей и считаем доходность по своей модели, а не по презентации застройщика.

- ✓ Каталог из 55 объектов: виллы и апартаменты от \$ 56 600 до \$ 915 900
- ✓ Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- ✓ Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- ✓ Сопровождение дистанционной сделки: показ по Zoom, доверенность, приёмка

Что это значит для покупателя

- 01 Лизхолд дешевле на входе на 20–40%, но часть его доходности — это возврат ваших же денег.
 - 02 Остаток срока определяет цену перепродажи: ликвидность падает на последней трети.
 - 03 Условия продления надо фиксировать в договоре до сделки, а не обсуждать за пять лет до конца срока.
 - 04 Горизонт до 12–15 лет — лизхолд. Дольше — считайте Нак Pakai или PT PMA.
-

Частые вопросы

Метод и источники

Сравнение построено на данных нашего каталога из 55 объектов: сроки владения от 19 до 60 лет, типичный — 25–30 лет с продлением. Доходность считается по модели калькулятора: ставка $\times 365 \times$ загрузка минус комиссия управляющей компании 18%, содержание и простой 12% и налог владельца. Разделение доходности на текущий доход и возврат тела инвестиции — оценочное, оно зависит от остатка срока конкретного объекта. Правовые пороги приведены по действующим нормам; конкретную конструкцию сделки готовит нотариус и юрист.

- Земельное законодательство Индонезии, Закон № 5/1960 (UUPA)
- Постановление министра ATR/BPN № 1241/2022 о порогах Hak Pakai
- Каталог Rise Real Bali, 55 объектов, сентябрь 2026
- Модель доходности и калькулятор Rise Real Bali

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.

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/