



ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · СРОКИ ВЛАДЕНИЯ

Лизхолд на Бали в цифрах: на сколько лет продают недвижимость и сколько стоит год владения

9 октября 2026 · ≈ 7 мин · **Исследования**

Медианный срок лизхолда в новостройках Бали — 29 лет, а в 82% проектов он 30 лет и меньше. Цену продления заранее знают только в 9 проектах из 64, где расписаны условия. Считаем, сколько на самом деле стоит год владения в каждом районе.

КОРОТКО

Медианный срок лизхолда в новостройках Бали — 29 лет: так по 254 проектам базы Rise Real Bali на 9 октября 2026 года. В 82% проектов срок 30 лет и меньше, 50 лет и больше — только в 7%. Продление обычно идёт по рыночной цене: заранее известная цена есть у 9 проектов из 64. Медианная цена года владения — от Rp 99,1 млн в Uluwatu до Rp 221 млн в Pererenan.

29 лет

медианный срок лизхолда в новостройках

82%

проектов со сроком 30 лет и меньше

9 из 64

проектов, где цена продления известна заранее

Rp 99,1 млн

медианная цена года владения в Uluwatu

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 На какой срок продают лизхолд на Бали?

02 Как продлевают лизхолд и сколько это стоит?

03 На сколько лет продлевают?

04 Сколько стоит год владения в разных районах?

05 Как срок влияет на доходность и перепродажу?

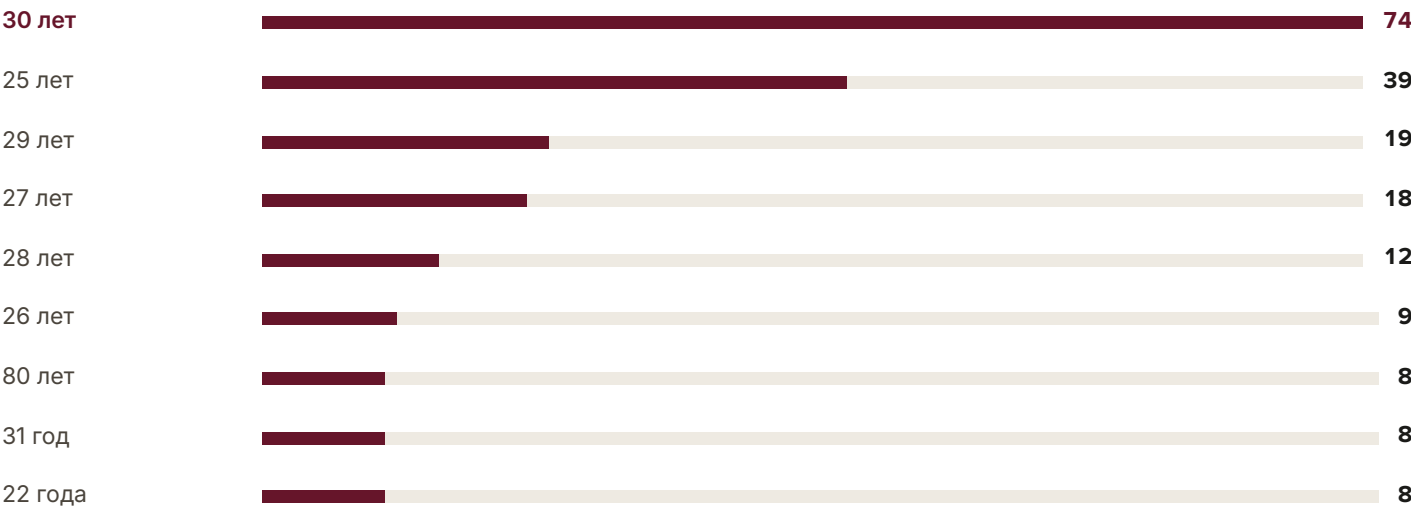
06 А фрихолд для иностранца бывает?

На какой срок продают лизхолд на Бали?

Иностранец не может владеть землёй на Бали как гражданин Индонезии: право Hak Milik есть только у граждан. Поэтому чаще всего он покупает лизхолд — право пользоваться объектом в течение срока из договора. Подробно о формах владения — в разборе может ли иностранец купить недвижимость.

Срок указан в 254 проектах нашей базы. Медиана — 29 лет. В 82% проектов — 30 лет и меньше, 50 лет и больше — только в 7%. Самый частый срок — ровно 30 лет.

Самые частые сроки лизхолда, число проектов



Источник: база проектов Rise Real Bali, 254 проекта с указанным сроком, срез 09.10.2026

Как продлевают лизхолд и сколько это стоит?

Почти в каждом договоре есть пункт о продлении. Важно не наличие пункта, а условия. Они подробно расписаны у 64 проектов.

В 55 проектах из 64 продление идёт по рыночной цене на момент продления. Значит, через 25–30 лет придётся платить по рынку того времени — сколько это будет, сегодня не знает никто. Заранее известная цена есть только у 9 проектов: у 6 она зафиксирована, у 3 продление уже оплачено. Как договариваются о продлении — в разборе продление лизхолда на Бали.

Условия продления лизхолда в новостройках Бали

УСЛОВИЕ ПРОДЛЕНИЯ	ПРОЕКТОВ
Гарантировано, по рыночной цене на момент продления	36
Приоритетное право, по рыночной цене	19
По фиксированной цене, известной сейчас	6
Продление уже оплачено	3

«30 лет с продлением» и «60 лет» — не одно и то же. Если продление по рыночной цене, срок покупки — 30 лет, а продление — возможность, а не часть сделки.

Источник: база Rise Real Bali, 64 проекта с расписанными условиями продления



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

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

+7 ваш телефон

→

Записаться на показ

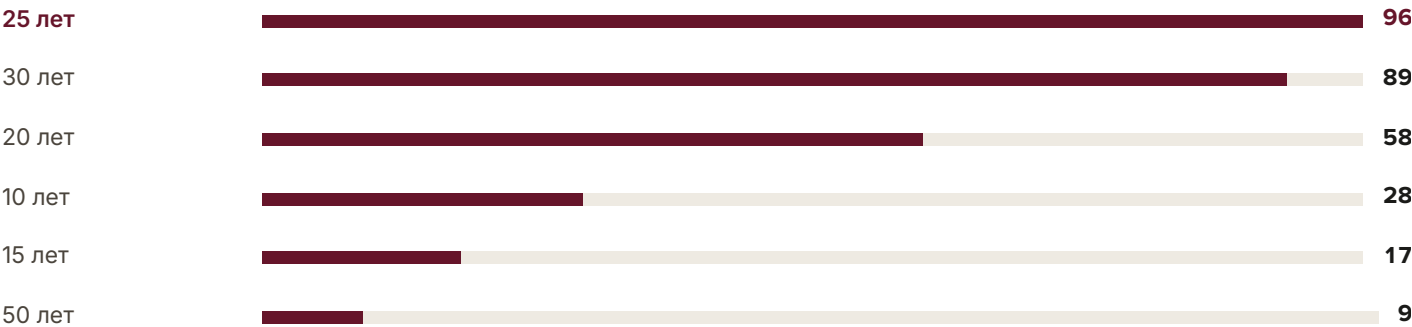
☐ Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

На сколько лет продлевают?

Срок продления указан у 353 проектов. Чаще всего это 25, 30 или 20 лет. Продление на 50 лет встречается у 9 проектов.

Срок продления лизхолда, число проектов



Источник: база Rise Real Bali, 353 проекта с указанным сроком продления

04 / 06

Сколько стоит год владения в разных районах?

Сроки у всех разные, поэтому сравнивать объекты по цене на табличке неправильно. Мы делим цену на число лет лизхолда и получаем цену одного года владения.

Дешёвый метр не равен дешёвому году. В Umalas самая низкая цена метра среди крупных районов, а год владения — один из самых дорогих: на цену года влияют и площадь объекта, и срок. Пример: вилла на 30 лет за Rp 5,31 млрд стоит Rp 177 млн ($\approx \$ 10\,000$) за год, вилла на 60 лет за Rp 7,08 млрд — около Rp 118 млн ($\approx \$ 6\,667$). На табличке вторая дороже, по сути — дешевле на треть.

Медианная цена года владения по районам Бали

РАЙОН	МЕДИАНА СРОКА, ЛЕТ	ЦЕНА ГОДА ВЛАДЕНИЯ, МЕДИАНА	ПРОЕКТОВ СО СРОКОМ
Uluwatu	28	Rp 99,1 млн ($\approx \$ 5\,600$)	45
Nusa Dua	30	Rp 105 млн ($\approx \$ 5\,940$)	13
Ungasan	30	Rp 110 млн ($\approx \$ 6\,229$)	21
Sanur	30	Rp 121 млн ($\approx \$ 6\,841$)	10
Ubud	29	Rp 139 млн ($\approx \$ 7\,880$)	37
Canggu	28	Rp 141 млн ($\approx \$ 7\,966$)	47
Seseh	27	Rp 147 млн ($\approx \$ 8\,333$)	9
Umalas	29,5	Rp 213 млн ($\approx \$ 12\,062$)	12
Pererenan	26,5	Rp 221 млн ($\approx \$ 12\,469$)	12

Источник: база Rise Real Bali: цена планировки, делённая на срок лизхолда; районы с 9+ проектами

05 / 06

Как срок влияет на доходность и перепродажу?

С каждым годом остаток срока короче, и вилла на перепродаже дешевеет вместе с ним. Поэтому в расчёте доходности мы вычитаем из дохода равную долю цены за каждый год срока — так лизхолд на 24 года и на 60 лет становятся сравнимы.

Пример: вилла за Rp 3,36 млрд приносит Rp 298 млн ($\approx \$ 16\,863$) в год после расходов, это 8,9%. При сроке 30 лет каждый год «съедает» Rp 112 млн ($\approx \$ 6\,333$) цены, и остаётся Rp 186

млн ($\approx \$ 10\,530$) — 5,5%. Когда выгоднее продавать — в разборе перепродажа лизхолда до конца срока.

Источник: методика доходности Rise Real Bali v1.1

06 / 06

А фрихолд для иностранца бывает?

Бывает — через собственную индонезийскую компанию PT PMA. Она владеет недвижимостью на праве Hak Guna Bangunan: 30 лет, продление на 20, затем обновление на 30. Компании нужен реальный вид деятельности, бухгалтерия и отчётность — это ежегодные расходы. Подробно — в разборе PT PMA для покупки недвижимости и сравнении лизхолд или фрихолд в деньгах.

В нашей базе форма «фрихолд» отмечена у 24 планировок из 816 с заполненным полем — около 3%. Рынок новостроек для иностранцев — это прежде всего лизхолд.

Источник: база Rise Real Bali, поле формы владения у 816 планировок

Что это значит для покупателя

- 01 Медианный срок лизхолда — 29 лет; рассчитывайте на 25–30, а не на «60 с продлением».
- 02 Читайте пункт о продлении: в 55 проектах из 64 оно по рыночной цене будущего.
- 03 Сравнивайте объекты по цене года владения, а не по цене на табличке.
- 04 Дешёвый метр не равен дешёвому году: в Umalas метр самый дешёвый, а год — один из самых дорогих.
- 05 Фрихолд через PT PMA — отдельный путь со своими расходами; у новостроек он встречается редко.

Частые вопросы

На какой срок продают лизхолд на Бали?

Медиана по 254 новостройкам в базе Rise Real Bali — 29 лет. В 82% проектов срок 30 лет и меньше, 50 лет и больше — в 7%. Самый частый вариант — 30 лет.

Можно ли продлить лизхолд на Бали?

Да, пункт о продлении есть почти всегда. Но в 55 проектах из 64 с расписанными условиями продление идёт по рыночной цене на момент продления. Фиксированная цена есть у 6 проектов, у 3 продление уже оплачено.

На сколько лет продлевают лизхолд?

Чаще всего на 25, 30 или 20 лет — так у большинства из 353 проектов с указанным сроком продления. Продление на 50 лет — у 9 проектов.

Сколько стоит год владения недвижимостью на Бали?

Медиана — от Rp 99,1 млн ($\approx$ \$ 5 600) в Uluwatu до Rp 221 млн ($\approx$ \$ 12 469) в Pererenan: это цена планировки, делённая на срок лизхолда.

Что выгоднее: лизхолд на 30 лет или на 60 лет?

Сравнивайте цену года: вилла на 30 лет за \$ 300 000 стоит \$ 10 000 в год, на 60 лет за \$ 400 000 — около \$ 6 667. Длинный срок часто дешевле по сути, хотя дороже на табличке.

Может ли иностранец купить фрихолд на Бали?

Право Hak Milik — только у граждан Индонезии. Иностранец может владеть через свою компанию PT PMA на праве Hak Guna Bangunan (30 + 20 + 30 лет).

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, договоры и презентации застройщиков. Срез — 9 октября 2026 года. Срок лизхолда — по 254 проектам с ценами по планировкам; условия продления — по 64 проектам; срок продления — по 353; форма владения — по 816 планировкам. Цена года владения — минимальная цена планировки, делённая на срок лизхолда, медиана по району; районы с 9+ проектами. Курс — 17 700 Rp за \$ 1. Данные одной таблицей: </assets/reports/lizhold-na-bali-v-cifrah.csv>

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 09.10.2026

— Методика доходности Rise Real Bali v1.1

— Основной аграрный закон Индонезии UUPA 1960, ст. 21 и 26

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?

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

