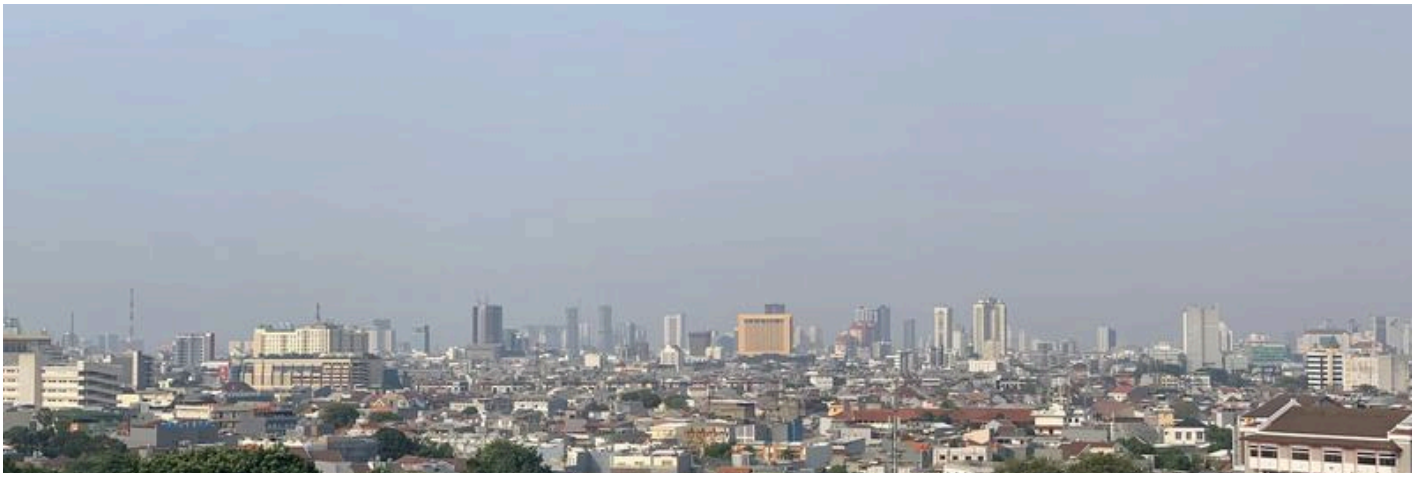


ПРАВО · СПИСОК

Какие отрасли доступны для иностранных инвестиций в Индонезии: список и коды KBLI

2 октября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

Какие отрасли доступны для иностранных инвестиций в Индонезии, определяет Positive Investment List: Perpres 10/2021 с изменениями Perpres 49/2021. Он открыл почти всё и закрыл узкий короткий перечень. На Бали с мая 2026 года действует ещё одно ограничение, и оно важнее федерального списка.

КОРОТКО

Иностранцам в Индонезии открыто большинство отраслей: Perpres 10/2021 закрыл только шесть групп, а Perpres 49/2021 вернул в закрытый список алкогольное производство. Для PT PMA нужны инвестиции свыше Rp 10 млрд на код KBLI и оплаченный капитал от Rp 2,5 млрд. На Бали с мая 2026 года закрыты 18 низкорисковых кодов, включая недвижимость 68111.

6 групп
закрыты полностью по Perpres 10/2021

Rp 2,5 млрд
минимальный оплаченный капитал PT PMA (≈ $ 141 000)

Rp 10 млрд
порог инвестиций на код KBLI и площадку (≈ $ 565 000)

18 кодов
закрыты для новых PT PMA на Бали с мая 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Положительный список инвестиций: как устроен Perpres 10/2021
02 Что закрыто для иностранных инвестиций полностью
03 Минимальный капитал PT PMA в 2026 году
04 Коды KBLI для туризма и недвижимости: таблица для иностранца

05 Почему Бали закрыл 18 кодов для иностранных компаний
06 Как проверить, открыт ли ваш вид бизнеса для иностранца
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Положительный список инвестиций: как устроен Perpres 10/2021

До 2021 года работал «негативный список»: Perpres 44/2016 закрывал 20 отраслей. Perpres 10/2021, подписанный 23 февраля 2021 года, перевернул логику. Теперь любая отрасль открыта, если её прямо не закрыли. Глава BKPM тогда сказал, что закрытых осталось шесть.

Все остальные отрасли делятся на четыре группы. В каждой свои условия для иностранца.

- Приоритетные — стратегические и высокотехнологичные направления; им дают налоговые льготы
- Зарезервированные для МСП и кооперативов — простые и трудоёмкие виды деятельности, капитал до Rp 10 млрд без земли и зданий
- Требующие партнёрства — иностранец допускается только в партнёрстве с местным МСП или кооперативом
- С особыми условиями — открыты всем, но для иностранца действуют дополнительные требования

Источник: Правительство Индонезии, Perpres 10/2021 и 49/2021; Bisnis.com и DDTC, февраль 2021

02 / 06

Что закрыто для иностранных инвестиций полностью

В закрытом списке Perpres 10/2021 шесть групп: выращивание и производство наркотических растений, любые азартные игры, вылов видов из приложения CITES, добыча природных кораллов, химическое оружие и вещества, разрушающие озоновый слой.

Perpres 49/2021, подписанный 24 мая 2021 года, вернул в закрытые ещё и производство алкоголя: KBLI 11010, 11020 и 11031. До этого алкогольная промышленность была открыта в четырёх провинциях, включая Бали. К закрытым относят и виды деятельности, оставленные за центральной властью, вроде обороны и производства вооружений.

К туризму, недвижимости и гостиницам этот список не относится. Ограничения для них идут не через федеральный перечень, а через условия лицензирования и решения провинций.

> Перечень закрытых отраслей короткий и стабильный. Правительство заявило о пересмотре Perpres, срок завершения — вторая половина 2026 года, а детали пока не опубликованы.

Источник: DDTC, 24.02.2021; Hukumonline, 2021; Bisnis.com, 04.03.2026

03 / 06

Минимальный капитал PT PMA в 2026 году

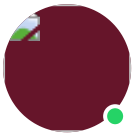
Иностранный инвестор работает через PT PMA. Регламент BKPM 5/2025 от 1 октября 2025 года снизил минимальный оплаченный капитал с Rp 10 млрд до Rp 2,5 млрд на компанию. Первые 12 месяцев средства нельзя выводить, кроме покупки активов, строительства и операционных расходов.

Второй порог — инвестиции. Они должны превышать Rp 10 млрд на пятизначный код KBLI и площадку, не считая земли и зданий. Для оптовой торговли, общепита, строительных услуг и ряда производств есть исключения.

Деньги на капитал и инвестиции — разные суммы. Капитал вносят на счёт компании, инвестиции считают по бизнес-плану. Если в регламенте и в разъяснениях юристов разрядность кода указана по-разному, ориентируйтесь на текст самого регламента.

Rp 2,5 млрд	Rp 10 млрд	12 месяцев
оплаченный капитал на PT PMA	инвестиции на код KBLI и площадку	ограничения на вывод капитала
раньше Rp 10 млрд	без земли и зданий	с оговорками

Источник: BKPM, Регламент 5/2025, 01.10.2025; Mondaq, «Risk-based licensing: BKPM Regulation 5/2025», 2025; Hukumonline, 25.06.2026



Проверим документы по вашему объекту

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

Написать в Telegram

Написать в MAX

04 / 06

Коды KBLI для туризма и недвижимости: таблица для иностранца

Код KBLI — пятизначный номер вида деятельности в системе OSS. В 2025 году классификатор обновили: BPS Regulation 7/2025 ввёл KBLI 2025 вместо KBLI 2020. Часть кодов изменилась, поэтому перед подачей сверяйте код в OSS.

В таблице — коды, которые назвало правительство Бали, и ресторан как пример открытой отрасли.

Бизнес, код KBLI и статус для новой PT PMA на Бали

БИЗНЕС	KBLI	ДЛЯ ИНОСТРАНЦА
Недвижимость в собственности или аренде	68111	закрыто для новых PT PMA с адресом на Бали
Звёздный отель	55110	закрыто (в списке 18 кодов)
Отель класса «мелати»	55120	закрыто
Прочие места размещения	55900	закрыто
Кафе и питейные заведения	56303	закрыто
Аренда авто и мотоциклов	77100, 77311	закрыто
Фитнес и спортивные объекты	93111, 93116, 93191	закрыто
Ресторан в постоянном помещении	56101	открыт без партнёра, условия лицензии проверяют
Производство алкоголя	11010, 11020, 11031	закрыто по всей стране

Источник: Pemprov Bali через Antara Bali, 23.07.2026; Hukumonline, 25.06.2026; Perpres 49/2021

05 / 06

Почему Бали закрыл 18 кодов для иностранных компаний

С третьей недели мая 2026 года система OSS отклоняет заявки новых PT PMA с адресом на Бали, если выбраны низкорисковые коды из перечня. Решение принял Pemprov Bali с согласия министра инвестиций. Губернатор Wayan Koster объяснил: иностранцы использовали низкорисковые коды и виртуальные офисы, чтобы войти в малый бизнес без серьёзных вложений.

Действующие лицензии не отзывают. Компании обязаны сдавать отчёт LKPM, пока код не отключат. Заявка новой компании получает ответ «Pengajuan Tidak Dapat Dilanjutkan». Закрыты регистрации на низкий и средне-низкий риск, а коды средне-высокого и высокого риска остаются доступны при выполнении условий. Консультанты расходятся в оценке

отелей: одни пишут об отелях ниже 6 000 м², другие о кодах без уточнений. Поэтому по гостинице и вилле решающая проверка идёт в OSS.

Что закрыто

- регистрация новой PT PMA с адресом на Бали на низкорисковые коды
- код недвижимости 68111 для новой иностранной компании

Что не затронуто

- действующие лицензии, выданные до закрытия
- компании с физическим адресом вне Бали, которые добавляют филиал на Бали

Источник: Pemprov Bali через Antara Bali, 23.07.2026; Emerhub, 18.05.2026; InCorp Indonesia, 2026

06 / 06

Как проверить, открыт ли ваш вид бизнеса для иностранца

Проверку ведут по порядку. Начинайте с кода, а не с названия бизнеса. Об отдельных видах разрешений читайте в материале о лицензии на сдачу виллы, а о том, что можно и нельзя иностранцу, в материале о работе и бизнесе.

01 **Найти код KBLI 2025**

Подберите пятизначный код по описанию деятельности. Проверьте, что он совпадает с тем, что вы реально делаете.

02 **Сверить с закрытым списком**

Код не должен быть в закрытом списке Perpres 10/2021 и 49/2021 и среди 18 кодов Бали.

03 **Проверить уровень риска**

В OSS риск кода определяет, нужен ли просто NIB или ещё стандарты и разрешения.

04 **Посчитать пороги**

Капитал от Rp 2,5 млрд, инвестиции свыше Rp 10 млрд на код и площадку.

05 **Проверить зонирование**

Участок должен подходить под вид деятельности. Это отдельная проверка, см. материал о RDTR.

Источник: BKPM, Регламент 5/2025; OSS Indonesia; Pemprov Bali, 2026

Что это значит для покупателя

01 Федеральный закрытый список короткий. Для туризма и недвижимости главное ограничение сейчас действует на уровне Бали, а не страны.

02 Перед регистрацией PT PMA на Бали проверьте свой код KBLI по списку из 18 закрытых кодов.

03 Закладывайте оплаченный капитал от Rp 2,5 млрд и инвестиции свыше Rp 10 млрд на код и площадку.

04 Если Perpres пересмотрят во втором полугодии 2026 года, список отраслей может поменяться. Сверяйте текст перед подачей.

05 Покупка лизхолда физическим лицом — не регистрация компании. Но вопрос владения через PT PMA сначала решайте с юристом.

Частые вопросы

Какие отрасли доступны для иностранных инвестиций в Индонезии?

Почти все. Perpres 10/2021 закрыл шесть групп: наркотические растения, азартные игры, вылов видов CITES, добыча кораллов, химическое оружие и озоноразрушающие вещества. Perpres 49/2021 вернул в закрытый список алкогольную промышленность. Остальное открыто, часть через партнёрство или с условиями.

Какой минимальный оплаченный капитал нужен для PT PMA в Индонезии?

Rp 2,5 млрд на компанию (≈ $ 141 000) по Регламенту BKPM 5/2025 от 1 октября 2025 года. До этого требовали Rp 10 млрд. Отдельно нужны инвестиции свыше Rp 10 млрд на код KBLI и площадку, без земли и зданий.

Может ли иностранец открыть ресторан на Бали через PT PMA?

Ресторан в постоянном помещении (KBLI 56101) открыт для PT PMA без местного партнёра, по разъяснению Hukumonline. Нужны NIB, сертификат туристического бизнеса и санитарный сертификат. Кафе и питейные заведения (KBLI 56303) для новых PT PMA на Бали закрыты с мая 2026 года.

Можно ли иностранной компании зарегистрировать недвижимость как вид деятельности на Бали?

Нет, не для новой PT PMA с адресом на Бали. Код 68111 (недвижимость в собственности или аренде) входит в список из 18 кодов, закрытых с третьей недели мая 2026 года. Действующие лицензии это не отменяет.

Что такое KBLI и сколько знаков в коде?

KBLI — классификатор видов деятельности. Код пятизначный, например 56101 для ресторана. С 2025 года действует KBLI 2025 по регламенту BPS 7/2025, он содержит 1 933 кода против 1 790 в версии 2020 года.

Изменится ли список отраслей в 2026 году?

Правительство планировало пересмотреть Perpres о бизнесе для инвестиций во второй половине 2026 года, заявил представитель Кемэнко Перекономиан в марте. Какие отрасли откроют, не объявлено. До публикации действует Perpres 10/2021 с изменениями.

Метод и источники

Правовая рамка — Perpres 10/2021 и 49/2021, регламент BKPM 5/2025, решение Pemprov Bali, как оно изложено Antara Bali. Коды из таблицы взяты из сообщений СМИ; консультанты в оценке отельных кодов расходятся, а часть кодов могла измениться при переходе на KBLI 2025. Вывод о покупке лизхолда — наша интерпретация. Это не юридическая консультация.

— Правительство Индонезии, Perpres 10/2021 и Perpres 49/2021 об областях инвестиций, 2021

— BKPM, Регламент 5/2025 о лицензировании, 2025

— Antara Bali, «18 bidang usaha PMA di Bali ditutup», 2026

— Hukumonline, клиника: PT PMA и ресторан (KBLI 56101), 2026; Emerhub, обзор KBLI 2025, 2026

— Bisnis.com, «Pemerintah targetkan revisi Perpres penanam modal», 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/