

## Индонезия и Бали

**Индонезия** это четвертая по населению страна в мире - 280 млн человек. Одна из лучших экономик, стремящаяся к 10-му месту в топе экономик мира. Индонезия на втором месте по темпам экономического роста, сразу за Китаем.

PricewaterhouseCoopers утверждают, что к 2050-му году экономика Индонезии обгонит Японию, Германию, Великобританию и Францию. Инфляция сейчас около 5% (Великобритания и Италия по 10%). Национальная валюта очень стабильна, за последние годы стремительного развития курс почти не изменился. Индонезия ни с кем не воюет и нет на то намеков, что очень важно в современных реалиях.

**Бали** самое привлекательное туристическое направление в Азии и второе в мире, по версии ТрипАдвайзер в 2023 году.

На Бали есть вся инфраструктура для отдыха любого уровня, от экотуризма до тяжелого люкса. Здесь представлены все пятизвездочные отельные сетки мира. Отличные и разные пляжи, множество водопадов, вулканы, храмы, защищенные юнеско рисовые поля и террасы, уникальная культура и религия, и очень доброжелательны местные жители (5 млн. человек). Очень безопасно.

Туристический сезон здесь 365 дней в году, средняя заполняемость 70-80%, в самых популярных районах и больше ([airdna.co](http://airdna.co)), аренда растет на 15% в год.

В конце 2022 года на Бали прошел форум G20, целые отрасли и пенсионные фонды вкладываются в экономику острова, уровень обсуждаемый проектов в инфраструктуре (аэропорт, морской порт, медицинские комплексы и прочее) и туристическом бизнесе (трасса формулы 1, Диснейлэнд парк, Парамант парк и тд) поражают и вдохновляют.

## Районы и их специфика

Букит это полуостров на юге Бали, где лучшие пляжи с белым песком, при относительном наличии инфраструктуры. Выделим 3 основных района - Джимбаран, Улувату и Нуса-Дуа.

Джимбаран - район резиденций и отелей, но и плотно населенный местными жителями, со знаменитым рыбным рынком и множеством ресторанов средней руки.

Улувату - серферская мекка, холмы, клифы и развивающаяся инфраструктура.

Нуса Дуа - зона пятизвездочных отелей, серфинга и отдыха «все включено, за территорию можно не выходить».

Денпасар - город, населенный преимущественно местными, деловая активность, туристический интерес минимален.

Кута - старый туристический район, шумно, никакой зелени, пьяные туристы и такие себе пляжи.

Семиньяк - очень туристический, значительно свежее Куты, много ресторанов, магазинов и несколько очень хороших отелей на береговой линии.

Чангу (+Умалас и Керобокан) - относительно новый туристический район, все еще развивается, максимальный интерес публики, много хороших ресторанов и магазинов, высочайший арендный спрос.

Перененан - следующий за Чангу бурно развивающийся район, все еще есть земля и рисовые поля, инфраструктура развивается.

Несколько прекрасных и перспективных районов дальше по берегу на северо-запад. Девелопмент будет активно расти в этом направлении.

Убуд - город мастеров, мистики, джунглей и обезьянок. Без океана, но с повышенной влажностью, что сказывается не только на эксплуатационных характеристиках объектов недвижимости, но и на творческих способностях местного населения.

Санур - город на востоке, плотно застроен, есть пешеходная набережная, спокойный океан и множество состоятельных пенсионеров.

Амед - севернее Санура, мекка снорклинга и погружений в пучину с рыбками и не только. Инфраструктура развита слабо, но есть потенциал.

Север острова омывается внутренним морем, спокойным, не вызывающим большого восторга, но с дельфинами, полным отсутствием пробок и привычных для туристов хороших ресторанов и клубов.

«Центр» Бали это волшебная земля вулканов, водопадов, храмов, кофейных и клубничных ферм, крутых горных дорог и милейших деревушек, которым не нужна никакая инфраструктура, да будет так всегда, аминь.

## **Виды недвижимости и формы собственности**

К покупке на Бали доступны виллы, апартаменты, таунхаусы, а так же земельные участки под застройку. Как все это покупать, спросите вы? Мы сейчас подробно ответим)

В Индонезии существуют две основные формы владения землей – собственность (freehold) и аренда (leashold).

Начнем с самой популярной у иностранцев (спойлер - самой простой и удобной в использовании). **Leashold** или **Hak Sewa** (-инд) это право аренды земельного участка, которым обладают иностранные граждане (то есть почти все мы с вами, ибо стать гражданином Индонезии ну очень сложно). Вам не нужно открывать компанию или заводить номер налогоплательщика, не обязательно строить что-то на участке или жить в построенном, нужен только паспорт. Такую радость можно оформить на срок до 80 лет, раздробив его на несколько частей и продляя через 25-30 лет, или же сразу на полный срок (да, и так тоже можно). Покупатель (как правило) заплатит 1% от суммы сделки по земле (и строению на ней, если есть) нотариусу, который оформит все документы, предварительно проведя процедуру due diligence (анализ добросовестности сделки). С документами здесь строго и нотариус несет уголовную ответ-

ственность за возможные проблемы, ставя свою подпись. Продавец заплатит возможный процент агенту и VAT (НДС) - 10%. Имейте ввиду, что при продаже (переуступке прав) на вашу землю или строение, вы заплатите VAT 10%, если имеете налоговый номер, и VAT 20%, если не имеете. Практика занижения цены продажи здесь, конечно, дело обычное.

**Hak Pakai** (Right of use) - право на использование земли (25+20+25 лет). Если вы решили всерьез обосноваться на Бали, построить себе дом и жить в нем долго и счастливо, если вы получили вид на жительство (KITAS) и не собираетесь использовать этот объект недвижимости в коммерческих целях (да, в этом случае нельзя - только под собственную резиденцию), то вы можете купить землю (со строением, непременное условие). Примечательно и приятно, что это не аренда и вы сможете продать свою землю со строением на ней во Freehold (см ниже), причем продавая вы заплатите только 2.5% с общей суммы сделки, но 0% налога на прибыль. Размер участка должен быть меньше или равен 20 соткам, цена строения больше или равна 5 млрд рупий (\$330k).

**Hak Guna Bangunan (Право на строительство)** — право на строительство для компании с ограниченной ответственностью [PT], зарегистрированной в Индонезии (местные или иностранные владельцы), разрешающее строительство и коммерческое использование недвижимости (30+20+30 лет). Индонезийская местная компания также может иметь 100% иностранных собственников. Такие компании называются PT. PMA [где PMA означает иностранное владение долями – индивидуальные или иностранные компании]. Гостиницы, санатории, спа и т. д. Право выдается на 80 лет, и закон, определяющий это право, скорее всего, продлит его, так как срок еще не проверен (государство Индонезия существует с 1945 года).

**Surat Hak Milik** (Freehold, Ownership Right) - право собственности на землю для граждан Индонезии. Продавец такой земли платит 2,5% налога, покупатель 5%, и никакого налога на прибыль.

Все сделки оформляйте через нотариуса и процедуру due diligence, в ходе которой нотариус проверит продавца, землю и объект на ней на добросовестность, отсутствие долгов, наличие необходимых лицензий и верное, отвечающее сделке, зонирование участка. Так же нотариус может выступать получателем средств на эскроу-счет, для надежного выполнения платежного плана клиентом и строительного девелопером (так что да, эскроу-счета здесь существуют).

### **Земельное зонирование**

Существуют 4 типа земли (правила региона Бандунге, большая часть Бали зонирована так же):

**Pink** - высший уровень коммерческой земли, самые дорогие участки, прибрежные зоны и тд.

**Red** - коммерческая земля под отели, рестораны, спа и тд.

**Yellow** - земля для строительства личных резиденций (может быть использована и под коммерческую застройку, если она разрешена в этой желтой зоне).

**Green** - зона зеленых насаждений и сельскохозяйственных полей, может быть использована для строительства легких временных строений (бунгало) для личного проживания.

**LSD (Lahan Sawah Dilindungi)** - охраняемые рисовые поля, особо защищены и не могут быть использованы никак иначе.

## **Арендный бизнес**

Многие покупают чтобы зарабатывать, сдавая в аренду свои объекты, что и не удивительно - Бали сейчас лидирует в мире по доходности с аренды недвижимости. Бали - 12-15%, Тай - 7-8%, Дубай около 6%. Стабильно растет цена на землю и объекты недвижимости. Признаков «пузыря» тоже нет - все продажи происходят за наличные, так что нет никакой кредитной нагрузки, чрезмерный размер которой является причиной обрушения цены в конце цикла. К тому же дополнительный доход вы можете получить, зайдя в проект на нулевом этапе, либо этапе активного строительства. Когда объект будет закончен, его стоимость вырастет на 25-40%, в зависимости от типа и прочих факторов.

Есть два легальных варианта сдавать в аренду свой объект (нелегальные не рекомендуем). Первый - это иметь лицензию Pondok wisata (коммерческая лицензия). Ее наличие у продавца может быть прописано в теле сделке, и тогда вы можете, например, выставить свой объект на Airbnb, сдавать его, платить 10% налога и получать прибыль. Второй вариант - обратиться в управляющую компанию (мы порекомендуем вам в какие). УК возьмет на себя поиск клиентов, уборку и содержание объекта, оплату налогов и тд. Обычно это стоит 15-20% от прибыли, но оно того стоит - вы избавляетесь от всех хлопот. Часто, в зависимости от объекта, УК могут даже гарантировать вам прибыль в 10-12% годовых, но в этом случае все что выше они оставляют себе.

## **Чем мы можем быть полезны?**

Мы предлагаем поддержку по всему диапазону вопросов, которые помогут вам стать собственником недвижимости на острове Бали - от информирования об особенностях местного бизнеса, выбора стратегии инвестирования, подбора объекта и сопровождения в сделке, до выбора управляющей компании и перепродажи вашей собственности. Вы можете написать нам на WhatsApp или Telegram, и мы с удовольствием поможем вам подобрать отличную недвижимость на этом райском острове.