



ГЛАВНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

Бали закрыл вход новым иностранным компаниям в 18 отраслей — включая недвижимость

Первый выпуск еженедельного журнала DOMA. Девять дней, которые изменили правила входа в арендный бизнес на острове: заблокированный OSS, цифровая переоценка земли, ставка 5,75% и рупия под 18 000 за доллар.

18

кодов KBLI закрыто для новых PT PMA — среди них 68111, «недвижимость»

5,75%

ставка Банка Индонезии: третье заседание без изменений

623 592

туриста на Бали в июне — плюс 3,5% к прошлому году

В этом выпуске

Главное за неделю	03
Право и структура сделки	04
Деньги: ставка, рупия, налоги	05
Земля и разрешения	06
Визы, иммиграция, турпоток	07
Рынок в цифрах	08
Объект выпуска: Mirador	09
Как с нами связаться	10

Три события 18–26 июля, которые прямо влияют на деньги инвестора в недвижимость Бали.



Главное за неделю

01

Провинция закрыла OSS для новых РМА в 18 отраслях

Губернатор Ваян Костер 23 июля подтвердил: заявки новых иностранных компаний по 18 кодам KBLI низкого и средне-низкого риска система онлайн-лицензирования отклоняет автоматически. Среди кодов — 68111, «недвижимость: собственная или арендованная», а также отели до 6000 м², кафе, аренда транспорта, консалтинг. Фактически ограничение работает с третьей недели мая.

02

Банк Индонезии держит 5,75%, рупия слабеет

На заседании 21–22 июля ставку сохранили; депозитная линия 4,75%, кредитная 6,50%. Регулятор сделал ставку на приток портфельного капитала, а не на защиту курса — рупия закрыла неделю около 17 977 за доллар.

03

Земля официально переоценена в цифре

Регламент ATR/BPN №3/2026 (с мая 2026) отделил стоимость земли от построек: корректная оценка требует электронного сертификата. Консультанты оценивают разницу в оценке объектов с полным цифровым пакетом и без него в 20–40%.

Право и структура сделки

РЕГУЛИРОВАНИЕ

18 кодов KBLI закрыты для новых иностранных компаний

Правительство провинции Бали ограничило доступ к системе Online Single Submission (OSS) для новых PT PMA по 18 видам деятельности низкого и средне-низкого риска. Заявки под этими кодами получают автоматический отказ; мера согласована с министром инвестиций и действует с третьей недели мая 2026 года, публично объявлена 23 июля.

В списке — 68111 (недвижимость, собственная или арендованная), 55110 и 55120 (отели и «мелати»), 55900 (прочее размещение), 56303 (кафе), 77100 и 77311 (аренда авто и мотоциклов), 70204 и 70209 (консалтинг), розница, ателье, спортивные объекты. Мотив губернатора Костера: иностранные фирмы вытесняли местный малый бизнес, заходя через низкорисковые категории с одним лишь базовым номером NIB и виртуальным офисом.

Важная деталь: ограничение касается новых регистраций. Компании, получившие NIB и лицензии раньше, продолжают работать — но с более строгими проверками и обязательной отчётностью LKPM до момента деактивации кода в системе.

Источники: ANTARA Bali, Kompas, Bali Tribune, baliprov.go.id — 23.07.2026. Номер нормативного акта официально не публиковался: мера описана как административная блокировка кодов в OSS.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Схема «покупаю виллу и оформляю арендный бизнес на собственное новое PT PMA по 68111» на Бали больше не собирается. Остаются два рабочих пути: прямой leasehold (Hak Sewa) — аренда земли с правом строить, сдавать и передавать права, и покупка у застройщика с уже выстроенной корректной структурой и назначением объекта. Действующие PMA с нужными кодами резко выросли в цене — но покупка чужой компании тянет за собой её историю и обязательства.

КОМПЛАЕНС

Coretax стал единственной налоговой системой

Гендиректорат по налогам подтвердил: надзор, взыскание, апелляции и декларации проходят только через Coretax, ручная обработка вне системы не допускается. Сверка данных о сделках, владельцах и платежах — автоматическая.

Источники: Antara News, 07.2026; The Jakarta Post, 15.07.2026

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Занижение цены в договоре и «серые» схемы владения перестают быть незаметными: расхождение всплывает без участия инспектора. Планируйте налоги от реальной цены сделки и держите документы в одной логике — договор, оплата, отчётность.

Деньги: ставка, рупия, налоги

МАКРО

Банк Индонезии сохранил ставку 5,75%

Заседание 21–22 июля оставило BI-Rate без изменений: депозитная линия 4,75%, кредитная 6,50%.

Регулятор расширил стимулы для притока иностранного портфельного капитала на фоне давления на рупию, цель по инфляции на 2026–2027 — 2,5% ±1%.

Рынок ждал более жёстких сигналов, поэтому рупия всё равно ослабла: около 17 977 за доллар на закрытии недели, налоговый курс на 22–28 июля — 18 056.

Источники: ANTARA, 22.07.2026; Pintu News, 24.07.2026; KMK 33/MK/EF.2/2026

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Слабая рупия — попутный ветер для покупателя с валютой: и цена входа, и содержание объекта в пересчёте на доллар дешевеют. Но курс нельзя закладывать в модель как гарантию: считайте доходность в валюте выплаты и проверяйте, в какой валюте зафиксирован ваш договор.

ФИНАНСЫ

Бали — главный кандидат на международный финцентр

Координирующий министр экономики Аирлангга Хартарто вместе с министром инвестиций Росаном Рослани осмотрели площадки на острове: земли госкомпаний рядом с аэропортом Нгурах-Рай, особые экономические зоны, запад Бали. Решение — после принятия закона о финцентре; запуск заявлен до конца 2026 года.

Обсуждаемые льготы — освобождение от корпоративного налога и подоходного для иностранных сотрудников. Критики отмечают дефицит кадров и ограничения по высотности и землепользованию.

Источники: CNBC Indonesia, 21.07.2026; Hey Bali News, 23.07.2026

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Практический сигнал для инвестора не сам финцентр, а вероятный разогрев цен на землю на юге острова и повышенное внимание регуляторов к структуре сделок. Для входа на юге — считайте цену входа консервативно; проекты вне спекулятивного пояса дают более предсказуемую экономику.

Земля и разрешения

ЗЕМЛЯ

Цифровая переоценка земли: разрыв в оценке 20–40%

Регламент ATR/BPN №3/2026, действующий с мая 2026, официально отделил стоимость земли от построек. Для корректной оценки нужен электронный сертификат: «бумажный» пакет документов оставляет объект в старой системе координат.

По оценке консультантов, полный цифровой пакет добавляет к оценочной стоимости 20–40% — за счёт прозрачности для банков, оценщиков и покупателей.

Источники: Seven Stones Indonesia, 07.2026; ARMA Law, 2026

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Две одинаковые с виду виллы теперь стоят по-разному — разницу делает форма документов на землю. Проверяйте сертификат и его цифровой статус до задатка: это самая дешёвая правка в сделке и самая дорогая ошибка после.

ЗОНИРОВАНИЕ

Курс на «меньше бетона»: 30% зелени и защита рисовых полей

Профильный совет продвигает норму: минимум 30% участка остаётся открытым зелёным пространством — из-за подтоплений и нагрузки на водопоглощение. Пока это проект. Параллельно действует инструкция губернатора №5/2025, запрещающая конверсию земель в ряде зон; проекты с полученными разрешениями достраиваются.

За 2019–2024 годы остров потерял 6 521 га сельхозземель — 9% аграрного фонда; рисовые террасы Денпасара сократились на 38%.

Источники: Seven Stones Indonesia, 07.2026; The Bali Sun, 2026

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Ограничения режут будущее предложение и удорожают проекты, у которых разрешения уже на руках. Для покупателя это аргумент смотреть на объекты с полным пакетом KKPR/PBG и корректной зоной — они выигрывают и в сроках, и в цене перепродажи.

Визы, иммиграция, турпоток

ИММИГРАЦИЯ

Работа на туристической визе: депортации и чёрные списки

За первое полугодие 2026 года с Бали выдворили 342 иностранца — overstay, работа не по статусу, нарушения общественного порядка. 22 июля офис в Сингарадже депортировал троих за работу на VOA и BVK; 24 июля в чёрный список внесли двух граждан Нидерландов, организовавших закрытый клуб в Чангу.

Отдельно иммиграция напомнила: продление VOA и ВНЖ требует личного визита в офис — дистанционно продлить нельзя. Пошлина 500 000 рупий, оверстей — 1 млн рупий за день.

Источники: Bali Discovery, 07.2026; The Bali Sun, 22.07.2026; ANTARA, 24.07.2026; Hey Bali News, 24–25.07.2026

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Самостоятельно управлять своей арендой, находясь на туристической визе, — риск депортации и бессрочного запрета на въезд. Управление сдаёт лицензированная УК, а ваш статус пребывания должен соответствовать тому, что вы фактически делаете на острове.

ТУРПОТОК

Июнь: 623 592 туриста, плюс 3,5% к прошлому году

Июньский поток иностранных гостей вырос на 3,5% год к году (602 634 в июне 2025), Австралия дала 161 тыс. прибытий. При этом январь–май остаётся в лёгком минусе: 2 598 143 против прошлогоднего уровня, –1,77%.

Загрузка в высокий сезон, по оценке PHRI, 70–80%, в Нуса-Дуа и Бадунге около 79%. Официальные данные BPS за апрель: 57,94% в звёздных отелях.

Источники: ANTARA, 13.07.2026; PHRI Badung, 03.07.2026; BPS Bali, 02.06.2026; Tribun Bali, 10.07.2026

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Спрос смещается к более длительному и качественному пребыванию, а не к росту трафика. Для арендной модели это значит: ставьте на объекты, которые выигрывают в long-stay — приватность, бассейн, рабочее место, — а не на гонку за максимальным числом заездов.

Рынок в цифрах

Только подтверждённые данные с датой и источником. Цифры без источника мы не публикуем.

5,75%

Ставка Банка Индонезии, без изменений с 22 июля

17 977

Рупий за доллар, закрытие 24 июля

+0,87%

Рост цен на жильё на Бали, I квартал 2026, год к году

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК И ДАТА
Ставка Банка Индонезии (BI-Rate)	5,75%	ANTARA, 22.07.2026
Депозитная / кредитная линия BI	4,75% / 6,50%	ANTARA, 22.07.2026
Курс USD/IDR, спот	17 977	Pintu News, 24.07.2026
Налоговый курс USD/IDR, 22–28 июля	18 056	KMK 33/МК/ЕF.2/2026
Туристы на Бали, июнь 2026	623 592 (+3,5% г/г)	ANTARA, 13.07.2026
Туристы на Бали, январь–май 2026	2 598 143 (–1,77%)	PHRI Badung, 03.07.2026
Загрузка звёздных отелей, апрель 2026	57,94%	BPS Bali, 02.06.2026
Загрузка в высокий сезон, оценка	70–80%	Tribun Bali, 10.07.2026
Цены на жильё, Бали, I кв. 2026	+0,87% г/г	Банк Индонезии, 21.05.2026
Выдано «золотых виз» с июля 2024	1 274	Social Expat, 09.07.2026
Выдворено иностранцев, I полугодие 2026	342	Bali Discovery, 07.2026
Потеря сельхозземель, 2019–2024	6 521 га (–9%)	The Bali Sun, 2026

Данных по средним ценам за ар земли по районам мы не приводим: официальной статистики нет, а цифры из блогов агентств не раскрывают методику. Как только выйдет статистика Банка Индонезии за II квартал, дадим её в следующем выпуске.

Mirador Canyon Villas, Убуд



Семь вилл на краю каньона в Лодтундухе, десять минут от центра Убуда. Жёлтая зона R3 — посуточная аренда легальна. Это и есть ответ на главную новость выпуска: право оформляется на инвестора напрямую через leasehold, без регистрации новой компании.

Формат	2 спальни, 2 этажа, 72 м²	Участок	112–118 м², приватный бассейн
Цена	\$139 000	Готовность	сентябрь 2027, off-plan
Право	leasehold 29 + 10 + 30 лет	Зона	жёлтая R3, аренда легальна
Документы	KKPR получен, PBG в оформлении	Оплата	4 транша по актам этапов

Прогноз доходности, 2BR

Пессимистичный	загрузка 80%, тариф \$115	\$14 165 в год	14,2%
Реалистичный	загрузка 84%, тариф \$125	\$17 058 в год	18,2%
Оптимистичный	загрузка 88%, тариф \$135	\$20 088 в год	23,0%

Это прогноз, а не гарантия. Факт по сданному проекту Green Harmony за ноябрь 2024 — сентябрь 2025: средняя загрузка 81,9%, тариф \$90, доходность 14,4% годовых по четырём виллам. Если тариф Mirador окажется на уровне Green Harmony, доходность будет ближе к 12–14%. Показываем оба числа.

ЖУРНАЛ · ВЫПУСК 01 · 18–26 ИЮЛЯ 2026

Следующий выпуск — в субботу

«Журнал DOMA» выходит каждую неделю и остаётся бесплатным. Мы собираем новости Бали, проверяем каждую цифру по источнику и объясняем, что это меняет для денег инвестора. Ежедневные дайджесты выходят на сайте, недельный разбор — в этом PDF.

САЙТ И АРХИВ ВЫПУСКОВ

domabali.com/journal

WHATSAPP

+62 823 4078 9243

TELEGRAM

t.me/+6282340789243

БАЗА ЗНАНИЙ

domabali.com/blog

МЫ В СОЦСЕТЯХ

Instagram @doma_bali

TikTok @doma.bali

Facebook DOMA Bali

DOMA — девелопер полного цикла на Бали с 2022 года: 30+ вилл, три сданных проекта, оплата по актам этапов. Управление — Bali Legend: 240+ объектов, 4000+ отзывов на Airbnb.