

Спрос вышел на плато, предложение продолжает расти

10 августа — 6 сентября 2026

3,92 млн иностранных гостей за январь-июль: рынок на плато, а не в буме

Баланс поглощения отрицателен почти во всех зонах — плюс только у Санура

Трамвай аэропорт-Чангу: соглашение подписано, линия — к 2029 году

Суд по стеклянному лифту на Kelingking: что это говорит о разрешениях

ГЛАВНОЕ ЗА ПЕРИОД

Три вывода, которые меняют расчёт покупателя

За месяц вышли два предметных отраслевых среза и одно судебное решение. Вместе они дают редкую возможность: посчитать рынок по цифрам, а не по обещаниям.

3 923 824

иностранных гостей за январь–июль 2026, около 0% год к году

–8,1 п.п.

баланс поглощения в Убуде; плюс только у Санура: +2,7 п.п.

5,75%

ключевая ставка Банка Индонезии, удержана 19 августа

Первое. Спрос стабилен, но не растёт. Кумулятивно за семь месяцев иностранный поток остался примерно на уровне прошлого года, совокупный с внутренним — минус 1,4%. Это зрелый рынок, где доход даёт качество объекта и управление, а не общий подъём.

Второе. Предложение прибавляет быстрее спроса. Впервые за долгое время есть разбивка по зонам — и она неудобная: почти везде новый номерной фонд вводится быстрее, чем прибавляется гость. Разброс между районами при этом огромен, и именно он, а не «средняя доходность по Бали», определяет результат.

Третье. Разрешения перестали быть формальностью. Дело о стеклянном лифте на Нуса-Пениде показало обе стороны: предписания о сносе выносят реально, а оспорить их можно — но ценой лет неопределённости. Для частного покупателя это аргумент проверять документы до сделки, а не после.

Что с этим делать

Ни один из трёх пунктов не отменяет покупку — они меняют способ считать. Требуйте у продавца загрузку и суточную ставку по сопоставимым объектам в конкретном районе, а не среднюю по острову; проверяйте KKPR, PBG и SLF до первого платежа; закладывайте в модель инфляцию и валютный риск.

СПРОС

3,92 млн иностранных гостей за семь месяцев: плато, а не бум

Месячный релиз статистики по прибытиям закрыл спор о том, растёт рынок или стоит. Ответ: стоит — и это нормальное состояние зрелого направления.

За январь-июль 2026 года Бали принял 9,83 млн гостей: 3 923 824 иностранных (40%) и 5 905 118 внутренних (60%). Совокупный поток снизился на 1,4% год к году, при этом внутренний прибавил 1,3%, а иностранный остался примерно на прошлогоднем уровне. Для сравнения: за первое полугодие иностранный поток показывал –2,42%, то есть июль частично отыграл спад.

Изменилась и структура спроса. Австралия остаётся безусловным лидером — 982 403 гостя, 23,1% всего иностранного потока. Дальше идут Китай (346 284), Индия (318 948), Великобритания (170 814), Южная Корея (164 846) и США (163 132). Россия — на восьмом месте со 129 672 гостями. Япония, десятилетиями входившая в первую тройку, опустилась на десятое место со 110 429 гостями.

Страна	Январь-июль 2026	Доля
Австралия	982 403	23,1%
Китай	346 284	8,8%
Индия	318 948	8,1%
Великобритания	170 814	4,4%
Южная Корея	164 846	4,2%
США	163 132	4,2%
Франция	141 237	3,6%
Россия	129 672	3,3%

Источник: [Bali Discovery](#), 01.09.2026, по данным управления туризма провинции Бали и BPS-Бали.

Что это значит для инвестора

Ставка на «рынок вырастет и вытянет» больше не работает — гостя нужно выигрывать у соседа. Отсюда два следствия: считайте под конкретную аудиторию, а не под абстрактного туриста (четверть потока австралийская, её сезонность и чек отличаются от российской), и закладывайте в модель качество управления — именно оно даёт разницу между средней и верхней третью рынка.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Баланс поглощения: минус почти везде, плюс только у Санура

PT Hotel Investment Advisory впервые дала разбивку по зонам: успевает ли спрос за вводом нового фонда. Почти нигде.

Баланс поглощения показывает, растёт ли новое предложение быстрее спроса. Отрицательное значение — растёт быстрее. По отчёту «Bali Hotel Market Risk & Absorption Monitor 2026» отрицателен почти весь остров, а единственная зона с плюсом — Санур, где нового строительства номеров нет вовсе.

Зона	Баланс поглощения	Прогноз загрузки 2027	В стройке, номеров
Санур	+2,7 п.п.	84,6%	0
Джимбаран-Печату-Унгасан	+1,6 п.п.	68,2%	688
Нуса-Дуа и Танджунг-Беноа	−2,7 п.п.	74,2%	203
Чангу и Семиньяк	−3,2 п.п.	70,6%	558
Кута и Легиан	−7,7 п.п.	74,8%	8
Убуд	−8,1 п.п.	61,7%	361
«Региональный Бали»	−31,4 п.п.	35,6%	645

Всего в стройке около 2 460 гостиничных номеров со сдачей с ноября 2026 по июнь 2028 — по срезу отчёта на 22 августа. То есть зоны с уже отрицательным балансом продолжают набирать фонд. Оговорка обязательна: это гостиничные номера и модельный прогноз, а не фактическая загрузка вилл — у вилл своя динамика.

Источник: [Bali Discovery](#), 01.09.2026, по отчёту PT Hotel Investment Advisory.

Что это значит для инвестора

Разрыв между Сануром (84,6%) и «региональным Бали» (35,6%) — это разница в два с половиной раза внутри одного острова. Никакая «средняя доходность по Бали» такой разброс не описывает. Убуд с базовым прогнозом 61,7% выглядит устойчиво на фоне периферии, но и он в минусе по балансу — значит, конкуренция за гостя будет жёстче, а цена входа и качество объекта важнее прежнего. Проверяйте пайплайн строек рядом с объектом до покупки: соседняя стройка на 200 номеров — это ваш будущий конкурент по суточной ставке.

ИНФРАСТРУКТУРА

Трамвай аэропорт — Чангу: соглашение подписано, линия к 2029 году

1 сентября правительство Бали и государственная железнодорожная компания KAI подписали соглашение о первой рельсовой линии острова.

Проект — электрический трамвай на аккумуляторах, без контактной сети, от аэропорта Нгурах-Рай до Чангу. Длина линии 12 км, время в пути 30 минут, интервал отправления 10 минут, расчётный поток — до 60 000 пассажиров в сутки, это около 40% всех перемещений по коридору. Сегодня коридор пропускает до 150 000 человек и 80 000 машин в сутки. Заявленный объём инвестиций — около Rp 2,2 трлн.

Веха	Срок
Начало строительства	март 2027
Запуск первого участка	2028
Полная линия до Чангу	2029

Это уже второй крупный транспортный сюжет за лето: в августе власти отказались от идеи метро в пользу трамвайной системы ART. Направление политики очевидно — остров пытается разгрузить дорожный коридор юга, где пробки давно стали фактором выбора локации.

Источник: [Antara News, 01.09.2026](#); параметры инвестиций — по публикациям деловых СМИ от 11.08.2026.

Что это значит для инвестора

Правило прежнее и оно важнее любого анонса: цену недвижимости двигает открытая инфраструктура, а не подписанное соглашение. От бумаги до первого участка здесь два года, до полной линии — три. Закладывать премию к цене за трамвай сегодня преждевременно; разумнее считать объект по текущей доступности, а линию держать в upside-сценарии. Что важно проверить уже сейчас — не близость будущей остановки, а реальное время в пути до аэропорта, школ и клиник в высокий сезон.

ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЯ

Дело о стеклянном лифте: суд за инвестора, стройка всё равно стоит

Показательный кейс о том, как на Бали работает правоприменение по разрешениям — и почему выигранный суд не заменяет документы.

3 сентября 2026 года Административный суд Денпасара по делу №17.G/2026/PTUN.A вынес решение в пользу компании PT Indonesia Kaishi Tourism Property Investment Development Group. Спор шёл о 182-метровом стеклянном лифте на пляже Kelingking (Нуса-Пенида), который должен спускать туристов с вершины утёса к морю. Суд признал недействительным предписание остановить стройку и обязал орган принуждения Satpol PP отозвать директиву о сносе, возложив на него судебные издержки в 11 988 000 рупий (около \$800).

Однако стройка не возобновилась. Правительство провинции заявило, что будет обжаловать решение, а до итога апелляции вердикт первой инстанции силы не имеет. Остаются и содержательные вопросы: комплектность разрешений и геологическая устойчивость утёса.

Источники: [Bali Discovery](#), 04.09.2026 (со ссылкой на BaliPost и NusaBali) и [05.09.2026](#).

Что это значит для инвестора

Оговоримся честно: это туристический аттракцион на Нуса-Пениде, а не жилая сделка в Убуде или Чангу. Но режим правоприменения кейс показывает точно. Первое: предписания о сносе выносят реально — KKPR, PBG и SLF не формальность. Второе: их можно оспорить, и суд может встать на сторону инвестора. Третье и главное: из-за апелляций финал тянется годами, то есть нарушение по разрешениям означает не мгновенный снос, а долгую неопределённость — для частного покупателя это чаще хуже. Вывод практический: проверка документов до первого платежа стоит несопоставимо дешевле, чем спор после него.

РЫНОК В ЦИФРАХ

Макрофон: ставка, инфляция, курс

5,75%

ключевая ставка Банка
Индонезии, удержана 19
августа

3,45%

инфляция на Бали, год к году,
август 2026

≈17 800

рупий за доллар, средний
уровень августа

Инфляция на Бали в августе составила 0,61% месяц к месяцу и 3,45% год к году — выше национальной средней (3,19%), но внутри целевого коридора Банка Индонезии $2,5\% \pm 1\%$. Драйверы месяца бытовые: курятина и авиабилеты в пик сезона. По округам разброс от 1,12% в Булеленге до 0,33% в Табанане. Прогноз роста экономики страны на 2026 год регулятор сузил до 5,4–5,9%.

Источники: [Bali Discovery, 03.09.2026](#) (по данным представительства Банка Индонезии по Бали); [решение Банка Индонезии по ставке от 19.08.2026](#).

Что это значит для инвестора

Инфляция в коридоре — это про операционные расходы виллы: коммунальные, обслуживание, персонал и страховка дорожают вместе с ценами, и это надо закладывать в модель заранее. Умеренно слабая рупия работает в обе стороны: сделка и часть расходов в долларах, а арендный доход в рупиях — значит, курс влияет на реальную доходность сильнее, чем кажется на этапе покупки.

Что мы обновили в блоге за этот период

Свежие данные из этого выпуска мы сразу внесли в разборы на сайте — с датой обновления и ссылкой на источник: цифры по поглощению добавлены в [«Сколько стоит вилла на Бали в 2026»](#), соглашение по трамваю — в [«Инфраструктура Бали 2026-2030»](#), кейс по лифту — в [«Due diligence виллы на Бали»](#). Вышли и три новые статьи: [аудит обещанных 15–17% годовых](#), [порядок действий при срыве сроков застройщиком](#) и [FAQ-хаб из 15 вопросов покупателя-иностранца](#).

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДОМА

Что можно посмотреть прямо сейчас

ДОМА — агентство недвижимости на Бали с 2022 года. Мы подбираем объект, проверяем документы, ведём сделку и передаём виллу под управление.

Актуальные проекты

Проект	Вход	Сдача	Формат
Mirador	от \$139 000	сентябрь 2027	виллы в комплексе, Убуд
Forma	\$179 000	по графику проекта	последняя вилла в проекте

Форма владения в договоре — лисхолд 29 + 10 + 30 лет, суммарно 69 лет. Разрешения проекта проверяются до первого платежа.

[Конфигуратор виллы](#) — собрать планировку и комплектацию под свой бюджет

[Калькулятор доходности](#) — посчитать сценарий аренды

[Блог](#) и [журнал](#) — разборы по праву, налогам, локациям и доходности

[Mirador](#) — страница проекта с планировками и графиком платежей

WhatsApp: [+62 823-4078-9243](https://wa.me/6282340789243) · **Telegram:** t.me/+6282340789243 · **Сайт:** domabali.com

Материал носит информационный характер, не является публичной офертой и не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Цифры приведены с указанием даты и источника; прогнозы третьих лиц обозначены как прогнозы. Условия проектов уточняйте на момент обращения.