

Неделя без громких сделок, но с тремя цифрами про издержки

7 — 13 сентября 2026

574 отказа во въезде и 265 депортаций: как устроен режим на границе

Продления визы по прибытии выросли на 20,3% — сигнал спроса на долгое пребывание

Минимальная зарплата: Rp 3,2 млн по факту против Rp 5,2 млн «достойного уровня»

Сухой сезон: пожары в Денпасаре выросли за месяц наполовину

ГЛАВНОЕ ЗА НЕДЕЛЮ

Регуляторных новостей нет — зато видно, из чего складывается стоимость владения

За семь дней не вышло ни одного решения по зонированию, налогам или лицензиям. Зато появились три набора цифр, каждый из которых напрямую касается кошелька владельца виллы: режим на границе, зарплаты персонала и сезонные риски.

574

отказа во въезде за январь–август 2026 на погранконтроле Нгурах-Рай

+20,3%

рост числа заявлений на продление визы по прибытии

Rp 5,2 млн

оценка «достойного уровня жизни» против фактической минималки Rp 3,2 млн

Первое. Режим на границе жёсткий, но предсказуемый. Иммиграция аэропорта отчиталась за восемь месяцев: отказы и депортации связаны с формальностями — нет визы, паспорт с остатком менее полугода, действующий запрет. К владению недвижимостью ни одна причина отношения не имеет. Это дисциплина, а не барьер.

Второе. Спрос смещается в длинное пребывание. Продления визы по прибытии прибавили пятую часть год к году. Для собственника это аргумент не в пользу абстрактного «турпотока», а в пользу конкретного формата аренды — и в пользу того, чтобы считать сезонность по своему сегменту.

Третье. Операционные расходы будут расти. Спор о минимальной зарплате на Бали идёт вокруг разрыва в 1,6 раза между тем, что платят по закону, и тем, что признано «достойным уровнем». Решения пока нет, но направление давления понятно, а персонал — вторая по величине статья расходов арендной виллы после управления.

Что с этим делать

Неделя без новостей — хороший момент пересчитать не доходную, а расходную часть модели. Заложите рост фонда оплаты труда и коммунальных на горизонте двух-трёх лет, проверьте актуальность страхового полиса перед пиком сухого сезона и сверьте визовый статус тех, кто ездит на объект — свой и управляющего.

ВИЗЫ И ПРЕБЫВАНИЕ

574 отказа во въезде за восемь месяцев: что показывает сводка иммиграции

Иммиграция аэропорта имени I Gusti Ngurah Rai опубликовала статистику за январь–август 2026 года. Это рутинный отчёт, а не новая кампания, — и именно поэтому он полезен.

За восемь месяцев через паспортный контроль главного аэропорта Бали прошло 10 229 948 человек, примерно на 2% меньше, чем годом ранее: 5 101 550 на прилёте и 5 128 398 на вылете. Во въезде за этот период отказано 574 иностранцам. Причины, по словам главы отдела информации и коммуникаций иммиграции Хуснана Хандоно, типовые: отсутствие визы, паспорт со сроком действия менее шести месяцев, действующие запреты на въезд, фигурирование в розыскных базах.

Показатель, январь–август 2026	Значение
Проход через погранконтроль	10 229 948
Отказов во въезде	574
Депортаций	265
Задержаний	173
Запретов на въезд	230
Надзорных мероприятий	228
Отложенных вылетов	570

Обратную сторону того же режима показал другой сюжет недели. После извержения Анак-Кракатау 4–6 сентября, сорвавшего 528 рейсов и планы почти 87 тысяч пассажиров, иммиграция ввела для застрявших иностранцев разрешение ИТКТ: до 30 дней с продлением и списанием штрафов за вынужденный оверстей. Аэропорт Бали не закрывался — очаг был в 1 300 км западнее.

Источники: [Bali Discovery, 11.09.2026](#); [Bali Discovery, 09.09.2026](#).

Что это значит для инвестора

Вывод дисциплинирующий: почти всё, за что отказывают и депортируют, в руках самого приезжего. Выбирайте визовый статус под сценарий, держите запас по сроку паспорта не менее полугода и не рассчитывайте продлить «по факту на месте». История с ИТКТ добавляет нюанс: при подтверждённом форс-мажоре иммиграция даёт механизм, а не штраф, — но только тем, кто въехал по правилам.

СПРОС

Кто едет на остров и почему растут продления виз

Та же сводка даёт свежий срез по гражданству прибывающих — и одну цифру, которая важнее всех остальных для владельца арендной виллы.

За январь–август 2026 года через погранконтроль Нгурах-Рай лидирует Австралия — 1 171 531 человек. Следом Китай (418 373) и Великобритания (206 333). Оговорка по методике обязательна: это проход через паспортный контроль аэропорта, а не «туристические прибытия» в терминах статистического ведомства BPS. Ряды не совпадают и напрямую не сравниваются — по данным BPS за январь–июль у Австралии было 982 403. Но обе картины сходятся: верх списка формируют англоязычные рынки, и Австралия в нём первая с большим отрывом.

Гражданство	Январь–август 2026, погранконтроль
Австралия	1 171 531
Китай	418 373
Великобритания	206 333

Ключевая цифра недели — продления визы по прибытии: 45 029 заявлений за восемь месяцев, на 20,3% больше, чем годом ранее. Общий поток при этом снизился примерно на 2%. То есть людей приезжает чуть меньше, а остаются они дольше. Это самый прямой из доступных индикаторов спроса на длительное проживание.

Источник: [Bali Discovery](#), 11.09.2026.

Что это значит для инвестора

Две цифры вместе — поток минус 2%, продления плюс 20,3% — описывают сдвиг, который не виден в сводке по турпотоку. Рынок короткой посуточной аренды конкурирует за сокращающийся поток, рынок длительного проживания растёт. Для собственника это вопрос не идеологии, а арифметики: посуточная аренда даёт более высокую ставку и более высокие операционные расходы и текучку, длительная — предсказуемость при меньшей ставке. Правильный ответ зависит от района, класса объекта и того, кто им управляет, и считается на конкретных цифрах, а не по общему правилу. Гео-структура подсказывает и язык коммуникации: четверть и больше вашего гостя — англоязычный.

ИЗДЕРЖКИ

Минимальная зарплата: разрыв в 1,6 раза и спор о его закрытии

На Бали снова обсуждают минимальную оплату труда. Для владельца арендной виллы это не социальная повестка, а прямая строка бюджета.

Провинциальная минимальная зарплата Бали (UMP) на 2026 год — Rp 3,2 млн в месяц. Оценка «достойного уровня жизни» (KHL), включающая питание, жильё, образование, здравоохранение и культурные расходы, — Rp 5,2 млн. Разрыв в 1,6 раза и стал предметом спора: вопрос публично поднял глава студенческого исполкома юридического факультета Университета Удаяна И Густу Агунг Роман Кертаджая, а губернатор Уайан Костер заявил, что отраслевую минимальную зарплату на уровне округов и городов (UMK) нужно пересматривать исходя из туристической выручки. Туризм даёт более 60% экономики Бали.

Округ	Минимальная зарплата, 2026
Бадунг	Rp 3 791 003
Денпасар	Rp 3 499 879
Гианьяр	Rp 3 316 798
Табанан	Rp 3 287 679
Остальные пять округов	Rp 3 207 459

Важная оговорка: это обсуждение и призыв к пересмотру, а не принятое решение. Никакого повышения до Rp 5,2 млн не объявлено, и Rp 5,2 млн — это не будущая минималка, а расчётная стоимость «достойной» корзины.

Источник: [Bali Discovery, 10.09.2026.](#)

Что это значит для инвестора

Персонал — вторая по весу статья операционных расходов арендной виллы после вознаграждения управляющей компании: уборка, охрана, садовник, приём гостей. Даже если пересмотр UMK не состоится в этом году, направление давления очевидно, и разница между округами уже сегодня реальна — в Бадунге минимум почти на 18% выше, чем в пяти «периферийных» округах. Практический вывод один: считайте net-доходность не по сегодняшнему фонду оплаты труда, а с запасом на индексацию; и сверяйте, что именно входит в договор с управляющей компанией — фиксированный процент от выручки или процент плюс возмещение зарплат персонала. Разница между этими двумя схемами на горизонте пяти лет измеряется десятками тысяч долларов.

СЕЗОН И СВЯЗНОСТЬ

Сухой сезон, пожары и три новых маршрута

Два сюжета, которые редко попадают в инвестиционные обзоры, но напрямую влияют на эксплуатацию объекта и на состав гостя.

Сухой сезон. Пожарная служба Денпасара зафиксировала в августе 51 возгорание против 33 в июле — рост примерно на 54% за месяц; с начала года по городу 215 случаев. По районам за восемь месяцев: Западный Денпасар 75, Южный 67, Восточный 38, Северный 35. Глава службы И Маде Триана 11 сентября связал рост с продолжающимся сухим сезоном и отдельно призвал не сжигать мусор и растительные остатки. Для владельца виллы это напоминание проверить страховой полис, состояние электрощита и заземления, а также то, что происходит на соседнем пустыре: значительная часть сезонных возгораний начинается не в доме.

Связность. TransNusa открыла прямой рейс Денпасар — Пхукет, тарифы объявлены от Rp 2,3 млн. Starlux возобновляет прямые рейсы Тайбэй — Бали с 1 октября. AirAsia подписала первый кодшер с турецкой Pegasus: пять европейских направлений через Куала-Лумпур, включая Лондон, Цюрих, Афины, Анкару и Москву; частота Куала-Лумпур — Стамбул вырастет с четырёх до семи рейсов в неделю с февраля 2027 года.

Электротранспорт. К первому полугодю 2026 года на Бали зарегистрировано 15 803 электротранспортных средства: 10 545 двухколёсных и 5 258 легковых автомобилей.

Источники: [Bali Discovery, 12.09.2026](#); [Antara News, 09.09.2026](#); [The Bali Sun, 09.09.2026](#); [Bali Discovery, 11.09.2026](#).

Что это значит для инвестора

Ни один из этих фактов не двигает цену объекта — и именно поэтому их стоит читать буквально. Сухой сезон проверяет качество управления: работает ли полис, кто следит за территорией, есть ли огнетушители. Новые маршруты меняют не объём спроса, а его состав: стыковки через Куала-Лумпур и Стамбул расширяют географию, значит, меняются язык общения, сезонность и ожидания по оснащению. Пятнадцать тысяч электромобилей и скутеров — тот порог, за которым зарядка на территории перестаёт быть экзотикой и становится фильтром в листинге. Всё это мелочи, но именно из них складывается разница между средней и верхней третью рынка по загрузке.

РЫНОК В ЦИФРАХ

Макрофон недели

5,75%

ключевая ставка Банка
Индонезии, удержана 19
августа

3,45%

инфляция на Бали, год к году,
август 2026

≈17 800

рупий за доллар, ориентир
начала сентября

Новых решений по ставке и свежей месячной статистики за неделю не выходило: релиз BPS по прибытиям за август ожидается в начале октября. Действующий фон — прежний: инфляция в августе 0,61% месяц к месяцу и 3,45% год к году, внутри целевого коридора Банка Индонезии 2,5% ± 1%; прогноз роста экономики страны на 2026 год сужен регулятором до 5,4–5,9%.

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

Что вышло у нас за неделю

10 сентября мы опубликовали три новых разбора. [Санур](#) — единственный район острова, где спрос обгоняет предложение: баланс поглощения +2,7 п.п. при нулевом объёме номеров в стройке, и честный разговор о том, почему проекты ДОМА при этом в Убуде. [Правило 15 метров](#) — откуда взялся запрет строить выше кокосовой пальмы, что говорит Перда провинции №16/2009 и что произойдёт, если обсуждаемая дифференцированная высотность до 45 метров всё-таки будет принята. [Приёмка виллы](#) — чек-лист по восьми группам систем и перечень документов, которые подписывают в день передачи ключей.

Тогда же мы закрыли часть технических долгов на сайте: у англоязычных статей появилась видимая дата обновления, исправлены языковые пары и заголовки нескольких страниц.

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; обсуждаемые инициативы обозначены как обсуждаемые. Условия проектов уточняйте на момент обращения.