

СВОДНЫЙ ВЫПУСК · ИЮЛЬ — СЕНТЯБРЬ 2026 · 31 ПОЛОСА

Три месяца, которые переписали правила входа на Бали

Закрытые коды KBLI, делистинг с Airbnb и Booking, рупия за 18 000, реформа сроков на землю и семь округов с отрицательным балансом поглощения. Всё, что мы собрали в четырёх выпусках и сорока дайджестах, — в одном номере, с цифрами, датами и источниками.

18

кодов KBLI закрыто для новых иностранных компаний, включая 68111 «недвижимость»

−1,4%

иностранных прибытий на Бали за январь-июль к прошлому году: 3 923 824

+20,3%

продлений визы по прибытии за январь-август — спрос уходит в долгое пребывание

10 дней

новый срок регистрации перехода прав на землю вместо ~55

Сводный номер: что изменилось с июля по сентябрь

Это не обычный недельный выпуск. С 18 июля мы выпустили четыре PDF-номера и около сорока ежедневных дайджестов. Здесь собрано всё, что из них стоит держать в голове осенью 2026 года, — перегруппировано по темам, сверено по источникам и дополнено тем, что появилось за последнюю неделю.

01 Главное за квартал

Семь выводов и хронология 60 событий

02 Право и структура сделок

Закрытые коды KBLI, запрет номиналов, Coretax, цифровая земля, реформа 10 дней

03 Аренда и легализация

Делистинг с площадок, семь разрешений, налоговые рейды, договорённость с Airbnb

04 Зонирование и стройка

Правило 15 метров, мораторий, 30% зелени, что с рисовыми полями

05 Деньги

Ставка 5,75%, рупия 17 700–18 000, инфляция, льгота по НДС, ипотека

06 Спрос и турпоток

Прибытия, гео-структура, продления виз, баланс поглощения по семи зонам

07 Доходность без обещаний

Рыночные 36% против управляемых 80%: как считать

08 Стоимость владения

Персонал, вода, отходы, пожары, налоговый календарь

09 Визы и иммиграция

Депортации, чёрные списки, ИТКТ, рабочие разрешения за 5 дней

10 Инфраструктура и связность

Трамвай, аэропорт, марина, аутлет, новые рейсы, электромобили

11 Локации

Санур, Табанан, Букит, Убуд — и карта климатических рисков

12 Рынок в цифрах

Сводная таблица — только с датой и источником

13 Календарь и чек-лист

Что произойдёт до конца года и десять вопросов перед сделкой

14 ДОМА

Почему мы изменили схему, что вышло у нас, что можно посмотреть сейчас

Как читать этот номер

Каждый факт датирован и привязан к источнику; там, где событие произошло раньше публикации в СМИ, мы указываем дату самого события. Инициативы, которые обсуждаются, но не приняты, помечены как обсуждаемые. Цифры без источника мы не публикуем. Блок «Что это значит для инвестора» — наша интерпретация, а не совет: решения принимайте после проверки документов по конкретному объекту. ДОМА — агентство недвижимости на Бали; почему мы больше не застройщик — в разделе 14.



01

Главное за квартал

Семь выводов, к которым сводятся три месяца новостей. Если прочитать только одну полосу — эту.

5,75%

ставка Банка Индонезии — без изменений с января

≈17 700

рупий за доллар в середине сентября против 17 977 в июле

1 600

объектов без лицензий, переданных площадкам для снятия с 1 августа

Семь выводов за три месяца

1. Вход через «собственное РТ РМА» закрыт — и это надолго

С третьей недели мая система OSS автоматически отклоняет заявки новых иностранных компаний по 18 кодам KBLI низкого и средне-низкого риска, включая 68111 «недвижимость, собственная или арендованная», отели до 6 000 м², кафе, аренду транспорта и консалтинг. Публично мера объявлена 22–23 июля. Рабочих путей осталось два: прямой лисхолд (Nak Sewa) на физическое лицо и покупка у продавца с уже выстроенной структурой. Подробнее — полоса 6.

2. Серая аренда перестала быть дешёвой

26 мая Министерство туризма назвало около 1 600 объектов без лицензий на площадках, 2 июня список передали девяти платформам, с 1 августа начались снятия. Площадка сверяет три поля с OSS — NIB, KBLI и NKU. Провинция Бали добавила свой слой: губернатор Костер ещё 11 февраля договорился с Airbnb о содействии в удалении несоответствующих вилл. Полосы 8–9.

3. Курс — попутный ветер, но не фундамент

Рупия прошла путь от 17 977 за доллар в конце июля через отметку выше 18 000 после отставки главы Банка Индонезии до примерно 17 700–17 800 в сентябре. Ставка 5,75% удерживается с января. Для покупателя с долларом или евро вход подешевел, но часть стройки и все местные издержки считаются в рупиях. Полоса 11.

4. Спрос не растёт — он меняет форму

Иностранных прибытий за январь–июль на 1,4% меньше, чем годом ранее, поток через погранконтроль аэропорта за январь–август — примерно на 2% ниже. При этом продлений визы по прибытии на 20,3% больше. Людей приезжает чуть меньше, остаются они дольше. Полосы 14–15.

5. Переизбыток предложения — почти везде, кроме Санура

По отчёту PT Hotel Investment Advisory баланс поглощения отрицателен в шести из семи зон острова: Убуд –8,1 п.п., «региональный Бали» –31,4 п.п.; единственный плюс — Санур, +2,7 п.п. при нулевом объёме номеров в стройке. Пайплайн — около 2 460 номеров. Полоса 15.

6. Обещанные 15–17% годовых не сходятся с рыночными данными

По AirROI за август загрузка вилл в Убуде 36,6% при тарифе \$113, в Чангу — 36,2% при \$214, выручка падает на 19–23% год к году. Управляемые фонды показывают 80% и выше, но это управляемая выборка, а не рынок. Как считать честно — полоса 17.

7. Стоимость владения будет расти

Минимальная зарплата на Бали Rp 3,2 млн против «достойного уровня» Rp 5,2 млн; профсоюзы требуют 90–95% от KHL на 2027 год. Плюс обязательная сортировка отходов с 1 января, дефицит воды 4,06 против 2,07 млрд м³ в год и рост пожаров в сухой сезон. Полосы 19–20.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Три месяца не принесли ни одного решения, которое делало бы покупку виллы на Бали невозможной. Они принесли решения, которые делают её дорогой для тех, кто экономит на структуре, документах и управлении. Разрыв между «правильно оформленным» и «как получится» вырос по всем линиям сразу: по праву, по налогам, по площадкам, по границе. Именно этот разрыв мы и считаем главной новостью квартала.

Хронология: что и когда произошло

Даты — по самому событию, не по публикации в СМИ. Инициативы без принятого решения помечены «обсуждается».

11.02	Провинция Бали и Airbnb. Встреча губернатора Костера с представителями Airbnb (Shanta Arul, Ishwinder Kaur, Matius Roland): требование снимать несоответствующие виллы, согласие платформы содействовать. Пересказано Bali Discovery только 15.09.
май	OSS закрыт для новых РТ РМА по 18 кодам KBLI , включая 68111, — с третьей недели мая; публично объявлено 22–23.07 (Antara, Kompas, baliprov.go.id).
май	Регламент ATR/BPN № 3/2026. Стоимость земли официально отделена от построек; корректная оценка требует электронного сертификата.
26.05	~1 600 объектов без лицензий на площадках названы Минтуризма; 02.06 список передан девяти платформам (Antara, TTG Asia).
июнь	623 592 иностранных туриста , +3,5% г/г (Antara, 13.07). Открыт Bali International Hospital в Сануре — 255 коек.
21–22.07	Банк Индонезии удержал 5,75%. Рупия ~17 977 за доллар на закрытии недели.
22.07	Депортация троих за работу на VOA и BVK (Сингараджа); 24.07 — двое граждан Нидерландов в чёрном списке за закрытый клуб в Чангу.
27.07	Отставка главы Банка Индонезии Перри Варджийо; и. о. — Дестри Дамаянти. Рупия к концу недели выше 18 000.
27.07	Villa Vedas (Табанан) вновь открыта после подтверждения соответствия зонированию — вопреки рекомендации Pansus TRAP.
июль–авг	Бингин (Улувату): государственный редевелопмент пляжа — принципиально без отелей и вилл.
01.08	Начались снятия листингов без лицензий с OTA. Открыт аутлет-молл Sira Village — \$85 млн.
07.08	ART вместо метро: провинция отказалась от MRT в пользу автономного рельсового транспорта.
11.08	Операция иммиграции «Dharma Dewata»: 66 иностранцев из 27 стран (Antara, Tempo).
13–14.08	Реформа сроков на землю: ATR/BPN сокращает регистрацию перехода прав с ~55 до 10 рабочих дней; фаза 1 с 17.08 (Бадунг, Булеленг), фаза 2 с 24.09 (Табанан, Денпасар), полностью — до 31.12.
14.08	Закон о международном финцентре (PFII); МБД вычеркнуло главу 4 из балийского перда; Rp 176 трлн валютной выручки за 2025.
19.08	Банк Индонезии: 5,75% без изменений.
20.08	Засуха: подвоз воды 529 семьям на севере, востоке и западе — 305 000 литров (The Bali Sun).
01.09	BPS: январь–июль — 3 923 824 иностранных прибытия (–1,4% г/г); Австралия 982 403, Россия 129 672 (№ 8). Соглашение Бали и KAI по электротрамваю аэропорт–Чангу. Отчёт РТ HIA по поглощению по зонам.
03.09	PTUN-Денпасар по стеклянному лифту на Келиннкинг: суд на стороне инвестора, предписание о сносе отменено; провинция обжалует.
04–06.09	Извержение Анак-Кракатау: 528 рейсов, 86 760 пассажиров; Нгурах-Рай не закрывался; введён режим ИТКТ для застрявших.

09.09	Рабочие разрешения (RPTKA) за 4-5 дней через OSS — совместный декрет трёх министров, PP 28/2025.
10.09	Дебаты о минимальной зарплате: UMP Rp 3,2 млн против KHL Rp 5,2 млн.
11.09	Иммиграция Нгурах-Рай, январь-август: 574 отказа, 265 депортаций, 10,23 млн через погранконтроль, продления VOA +20,3%.
15.09	LOI AirNav-Boeing по оптимизации Нгурах-Рай (исследование, не стройка).
16.09	Профсоюзы Бадунга требуют минималку-2027 на уровне 90-95% KHL (обсуждается).
18.09	TransNusa Мельбурн-Бали с 19.10: 4 рейса в неделю, от AU\$299 — шестой перевозчик на коридоре.



Келингкинг, Нуса-Пенида. 3 сентября суд PTUN-Денпасар отменил предписание о сносе стеклянного лифта — первое за квартал решение в пользу инвестора против провинции.

Chainwit. · CC BY 4.0 · Wikimedia Commons



02

Право и структура сделки

Пять решений, которые изменили, на кого и как оформлять виллу:
закрытые коды, запрет номиналов, единая налоговая система,
цифровая земля и десятидневная регистрация.

68111

код «недвижимость» закрыт для
новых РТ РМА

20–40%

разрыв в оценке земли с
электронным сертификатом и без

10

рабочих дней на переход прав
вместо ~55

18 кодов KBLI закрыты для новых иностранных компаний

Самая важная новость лета — административная, без номера закона. Провинция Бали по согласованию с министром инвестиций ограничила доступ к системе Online Single Submission для новых PT PMA по 18 видам деятельности низкого и средне-низкого риска.

Заявки под этими кодами получают автоматический отказ. Мера работает с третьей недели мая 2026 года и публично объявлена губернатором Ваяном Костером 22–23 июля. В списке — 68111 (недвижимость, собственная или арендованная), 55110 и 55120 (отели и гостиницы «мелати»), 55900 (прочее размещение), 56303 (кафе), 77100 и 77311 (аренда автомобилей и мотоциклов), 70204 и 70209 (консалтинг), розница, ателье, спортивные объекты. Мотив: иностранные фирмы вытесняли местный малый бизнес, заходя через низкорисковые категории с одним базовым номером NIB и виртуальным офисом.

Ограничение касается новых регистраций. Компании, получившие NIB и лицензии раньше, продолжают работать — 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 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 лисхолд (Hak Sewa) на физическое лицо — аренда земли с правом строить, сдавать и передавать права; и покупка у продавца с уже выстроенной корректной структурой и назначением объекта. Действующие PMA с нужными кодами выросли в цене, но покупка чужой компании тянет за собой её историю, долги и отчётность. Именно это решение заставило нас изменить схему работы — см. полосу 24.

Перда № 4/2026: конец номинальных владельцев

Провинциальный регламент 2026 года закрыл вторую популярную серую конструкцию — оформление земли на «номинального» индонезийца. Земельная часть регламента (защита сельхозземель и рисовых полей) и часть о номиналах действуют параллельно с федеральной системой Coretax, которая автоматически сверяет данные о сделках, владельцах и платежах. Гендиректорат по налогам подтвердил летом: надзор, взыскание, апелляции и декларации проходят только через Coretax, ручная обработка вне системы не допускается.

Источники: Antara News, 07.2026; The Jakarta Post, 15.07.2026; разборы «Конец серых схем: номиналы и Coretax» и «Закон Бали о рисовых полях 2026» на domabali.com.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Занижение цены в договоре и владение через номинала перестают быть незаметными: расхождение всплывает без участия инспектора. Планируйте налоги от реальной цены сделки и держите документы в одной логике — договор, оплата, отчётность. Легальные структуры для иностранца остались две: лисхолд на физлицо и право пользования (Hak Pakai) при наличии соответствующего статуса пребывания.

Цифровая земля: оценка, сертификат и десять дней на регистрацию

Регламент ATR/BPN № 3/2026: стоимость земли отделена от построек

С мая 2026 года регламент Министерства аграрных дел и пространственного планирования официально отделил оценку земли от оценки построек. Для корректной оценки нужен электронный сертификат: «бумажный» пакет оставляет объект в старой системе координат. По оценке консультантов, полный цифровой пакет добавляет к 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: самая дешёвая правка в сделке и самая дорогая ошибка после.



Субак — традиционная ирригационная система Бали, объект ЮНЕСКО. Защита этих земель стоит за регламентом № 4/2026 и запретом конверсии.

rheins · CC BY 3.0 · Wikimedia Commons

Реформа сроков: переход прав за 10 рабочих дней вместо ~55

13–14 августа ATR/BPN объявило о сокращении срока оформления перехода прав на землю (балик нама) с прежних в среднем ~55 дней до 10 рабочих дней. Реформа подана как «подарок» к 81-й годовщине независимости. Директиву министра Нусрона Вахида на Бали внедряет глава провинциального управления Эко Приянггодо.

ЭТАП	СРОК	КТО
Оформление акта	до 2 дней	PPAT (нотариус-регистратор)
Налоговая валидация	3 дня	BPKAD + налоговая служба
Регистрация и выдача сертификата	5 дней	Земельный офис BPN
Итого	10 рабочих дней	вместо ~55

График внедрения поэтапный: фаза 1 — с 17 августа в 17 земельных офисах страны, включая Бадунг и Булеленг; фаза 2 — с 24 сентября (Табанан и Денпасар); полное внедрение по всем земельным офисам — до конца декабря 2026 года.

Источники: VOI, 13.08.2026; Bali Headline, 14.08.2026.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Срок регистрации напрямую влияет на сделку иностранца: покупку, оформление лисхолда, переуступку, продление. Десять дней вместо двух месяцев — это меньше времени, когда деньги уже переведены, а право ещё не оформлено. Оговорка: на 20 сентября это пилот в отдельных округах, а «10 дней» — целевой регламент. Гианьяр (Убуд) в первые две фазы не вошёл — ждём декабрь.

The background image shows a stone wall with a fountain. The fountain is a small, ornate structure with a central spout, set into a larger stone wall. Water is flowing from the spout into a pool below. In the foreground, there are two lounge chairs with blue and green striped cushions. A small wooden table is also visible. The scene is outdoors, with trees and a clear sky in the background.

03

Аренда и легализация

Тема № 1 2026 года: как «31 марта» превратилось в «1 августа», что именно сверяет площадка и что делать, если вилла исчезла из выдачи.

~1 600

объектов без лицензий названы
Минтуризма 26.05

9

платформ получили список 02.06

2 мес.

на исправление после уведомления
площадки

Делистинг с Airbnb и Booking: как устроен механизм

В начале года рынок жил ожиданием «31 марта» — даты, с которой площадки должны были снять нелицензированные листинги. Дедлайн сдвинулся, но механизм оказался жёстче, чем ожидали: теперь сверка идёт не по обещаниям хозяина, а по полям в государственной системе.

26 мая Министерство туризма назвало около 1 600 объектов размещения без лицензий, найденных на площадках. 2 июня список передали девяти платформам. С 1 августа начались снятия; Бали — среди пяти приоритетных регионов. Площадка сверяет три поля с OSS: NIB (базовый номер бизнеса), KBLI (для вилл — 55193) и NKU (номер сертификата стандарта). Не сходится — уведомление и два месяца на исправление; восстановление — по правилам площадки. С середины 2027 года планируется автоматическая сверка по API с OSS.

Источники: Antara, 26.05.2026; TTG Asia, 03.06.2026; разбор «Виллу сняли с Airbnb или Booking: делистинг на Бали 2026» на domabali.com.

Балийский слой: договорённость с Airbnb

Провинция добавила к федеральному механизму собственный. Ещё 11 февраля 2026 года губернатор Баян Костер встретился с представителями Airbnb — Shanta Arul (Public Policy Lead, Юго-Восточная Азия), Ishwinder Kaur и Matius Roland. Требование прямое: несоответствующие операторы вилл должны быть удалены с платформы; компания заявила о приверженности соответствию и согласилась доводить регламенты до хозяев. Bali Discovery пересказала встречу только 15 сентября — и мы датируем её февралём, а не сентябрём.

Источник: Bali Discovery, 15.09.2026 (событие — 11.02.2026).

Семь разрешений легальной аренды

ДОКУМЕНТ	ЧТО ЭТО	КТО ВЫДАЁТ
РТ РМА / физлицо	Субъект, на который оформлен бизнес или лисхолд	Минюст / нотариус
NIB	Базовый номер бизнеса	OSS
KBLI 55193	Код деятельности «вилла»	OSS
KKPR	Подтверждение соответствия зоне	ATR/BPN через OSS
PBG	Разрешение на строительство	Округ
SLF	Сертификат пригодности здания	Округ
NPWP / NPWPD	Налоговые номера — федеральный и местный	Налоговая / округ

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Серая посуточная аренда без лицензий и без уплаты налогов стала риском не только штрафа, но и делистинга — то есть обнуления канала дохода на два месяца и дольше. Считайте это не «регуляторным риском», а обязательной строкой в смете: оформление полного контура стоит меньше, чем месяц простоя в высокий сезон. Проверяйте у продавца не обещание «всё будет», а три поля, которые видит площадка.

Налоги, рейды и что видит округ

Бадунг: крекдаун по налогу на виллы

Самый богатый округ острова (Чангу, Семиньяк, Улувату, Нуса-Дуа) летом провёл кампанию по постановке вилл на учёт в реестр плательщиков местного налога на размещение — в публичном поле фигурировала оценка «около 40 000 вилл» в округе. Механика простая: сверка листингов с реестром NPWPD и выезды на объекты. Одновременно налоговое ведомство перевело всю работу в Coretax, где данные о сделках и владельцах сверяются автоматически.

Параллельно провинция закрепила турсбор Love Bali как источник дохода: собрано Rp 235 млрд, собираемость выросла до 43% с 35,4% годом ранее (Bali Discovery, 17.08).

Источники: Bali Discovery, 17.08.2026; Antara News, 07.2026; лог журнала ДОМА, август 2026.

Что видит налоговая у владельца-иностранца

Как только вилла попадает в реестр NPWPD, у владельца появляется месячный ритм: местный налог на размещение (по округам — до 10% от выручки), федеральные PPh 21/23/26/4(2) с платежом 15-го и декларацией 20-го числа, PPh 25 — 15-го, PPN — до конца следующего месяца; ежеквартальная отчётность LKPM 15.04 / 15.07 / 15.10 / 15.01 для компаний, годовые декларации 31.03 и 30.04. Штрафы за просрочку — Rp 100 000 / Rp 1 000 000 / Rp 500 000 по НДС. Годовой календарь владельца — в разборе на domabali.com.

Налоги страны покупателя: пример Австралии

Первое гео покупателей Бали — Австралия, и её налоговая (ATO) требует декларировать мировой доход независимо от того, репатриированы ли деньги. Зачёт иностранного налога (foreign income tax offset) возможен только если индонезийский налог фактически уплачен и подтверждён документами. Практический вывод: «серая» аренда без индонезийского налога даёт австралийцу фактическое двойное налогообложение — зачесть нечего.

Источник: ATO, Foreign income tax offset; разбор «Австралиец купил виллу на Бали: налоги дома», domabali.com, 13.09.2026.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Доходность — свойство связки «объект + владелец», а не объекта. Один и тот же денежный поток даёт разный чистый результат резиденту Австралии, ОАЭ или России. Мы не налоговые консультанты: сверяйте расчёт со своим советником, но требуйте от продавца четыре уровня расчёта — gross, после местных расходов, после индонезийских налогов, после налогов дома.

Зонирование: 15 метров, мораторий и 30% зелени

Три сюжета квартала о том, что и где можно строить. Ни один не запрещает виллы — все три удорожают проекты без документов и защищают проекты с ними.

Правило 15 метров — и проект до 45

«Не выше кокосовой пальмы» — это статья 95 (2) (b) Перда провинции Бали № 16/2009 с лимитом 15 метров, действующим по плану 2009–2029. Спецкомитет DPRD (Маде Супарта) обсуждает дифференцированную высотность до 45 м в зонах Танах Лот/Керамас, Санур, Нуса-Дуа, Южная Кута и Букит; против выступает PHDI (Ньоман Кенак). Статус на сентябрь — обсуждение.

Источники: Bali Discovery, 08.09.2026; What's New Indonesia, 07.05.2026.

Мораторий: что действует, а что нет

Полного моратория на строительство на Бали нет — губернатор Костер отказался от него ещё 9 января 2024 года. Действует соглашение шести округов по новым отелям и ресторанам с 2026 года (объявлено 28.07.2025) с условием доли налога PHR около Rp 700 млрд, а также инструкция губернатора № 5/2025 о запрете конверсии земель в ряде зон. Проекты с полученными разрешениями достраиваются.

Источники: TARU Bali, 22.01.2026; разбор «Мораторий на строительство на Бали 2026», domabali.com.

30% зелени и потеря сельхозземель

Профильный совет продвигает норму: минимум 30% участка остаётся открытым зелёным пространством — из-за подтоплений и нагрузки на водопоглощение (проект). 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.

Жёлтая зона и код 55193 — проверено в поле

Ключевой вопрос покупателя виллы под аренду в Убуде — можно ли легально сдавать в жёлтой зоне Kawasan Perbukitan. Ответ, подтверждённый на практике по участкам DOMA: KBLI 55193 в жёлтой зоне одобряется. Розовая зона (KKPR-отказ) — не одобряется, и никакой вид на океан этого не компенсирует. Оба кейса лета — Villa Vedas в Табанане (закрыта комитетом, открыта 27.07 после подтверждения зоны) и Бингин (государственный редевелопмент без вилл) — про одно: цена ошибки в зоне выросла.

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. Проверяйте зону не по словам агента, а по KKPR с кадастровым номером участка.



05

Деньги

Ставка, курс, инфляция, льгота, которая почти никому из иностранцев не достаётся, и ипотека, которая есть — но не под лисхолд.

5,75%

BI-Rate: январь, июль, август — без изменений

3,45%

инфляция на Бали, август, год к году

+0,87%

цены на жильё на Бали, I квартал, г/г

Ставка 5,75%, рупия под 18 000 и смена в центробанке

5,75%

ставка Банка Индонезии; депозитная линия 4,75%, кредитная 6,50%

17 977 → >18 000 → ≈17 700

курс рупии к доллару: 24.07 → 29–30.07 → середина сентября

5,4–5,9%

прогноз роста экономики страны на 2026 год, сужен регулятором

Банк Индонезии трижды за квартал оставил ставку без изменений: 21–22 июля, 19 августа и, по данным на середину сентября, отдельного сентябрьского решения в лентах не было. Цель по инфляции на 2026–2027 годы — 2,5% ± 1%; фактическая инфляция на Бали в августе — 0,61% месяц к месяцу и 3,45% год к году, внутри коридора.

Главная валютная новость лета — отставка главы центробанка Перри Варджийо 27 июля, почти за два года до срока; исполняющей обязанности стала Дестри Дамаянти. Рупия, и без того слабейшая валюта Азии в 2026 году, ушла выше 18 000 за доллар, и регулятор усилил поддержку. К сентябрю курс вернулся к 17 700–17 800. Налоговый курс на 22–28 июля — 18 056 (КМК 33/МК/ЕФ.2/2026).

Источники: Antara, 22.07 и 01.09.2026; Pintu News, 24.07.2026; Bali Discovery, 03.09.2026; Pluang, 17.09.2026.

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. Окно двустороннее — часть стройматериалов импортная, и слабая рупия отражается в смете.

Финцентр на Бали: закон принят, площадка выбирается

14 августа принят закон о международном финансовом центре Индонезии (PFII). Ещё в июле координирующий министр экономики Аирлангга Хартарто и министр инвестиций Росан Рослани осматривали площадки на Бали — земли госкомпаний у аэропорта, особые экономические зоны, запад острова. Обсуждаемые льготы: освобождение от корпоративного налога и от подоходного для иностранных сотрудников. Критики указывают на дефицит кадров и ограничения по высотности. Rp 176 трлн валютной выручки Бали за 2025 год — аргумент сторонников.

Источники: CNBC Indonesia, 21.07.2026; Hey Bali News, 23.07.2026; лог журнала DOMA, 14.08.2026.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

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

Льгота по НДС и ипотека: что есть на бумаге и что достаётся иностранцу

РМК 90/2025: государство берёт на себя НДС — но не с лисхолда

Регламент Минфина от 18 декабря 2025 года продлил на 2026 год льготу PPN DTP: государство берёт на себя НДС 11% с первых Rp 2 млрд цены нового жилья стоимостью до Rp 5 млрд при передаче в 2026 году, максимум Rp 220 млн на сделку. Иностранец подпадает как физлицо с KITAS/KITAP при первичной передаче в допустимой для иностранца форме права.

ФОРМА СДЕЛКИ	ПОДПАДАЕТ ПОД ЛЬГОТУ?
Новое жильё в Hak Milik / HGB от застройщика, зарегистрированное в SIKUMBANG	Да (для иностранца — в форме Hak Pakai при KITAS/KITAP)
Лисхолд (Hak Sewa)	Нет
Покупка через PT PMA	Нет
Вторичный рынок	Нет
Объект, не готовый к передаче (BAST) в 2026	Нет

Условия: одна льгота на человека, аванс не ранее 01.01.2026, передача (BAST) в 2026 году, регистрация объекта застройщиком в SIKUMBANG, запрет перепродажи в течение года.

Источники: DJP, разъяснение по РМК 90/2025; ILA Global Consulting, 17.01.2026; разбор «Льгота по НДС на жильё в Индонезии 2026», domabali.com.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

подавляющее большинство сделок иностранцев на Бали — лисхолд или PT PMA, и под льготу они не подпадают. Если в презентации застройщика к вилле на лисхолде обещана «экономия НДС до Rp 220 млн» — это повод перепроверить всё остальное в презентации.

Ипотека для иностранца: параметры и корневая причина отказов

Программа PermataBank (2025): для держателей KITAS/KITAP, объект от Rp 2 млрд (~\$125 000), кредит от Rp 1 млрд (~\$62 500), LTV до 60%, доход от Rp 25 млн в месяц (~\$1 560). Корневая причина отказов — структура права: лисхолд, право пользования и доля в PT PMA не годятся в стандартный залог. Рассрочка застройщика (типично 30–50% / 40–60% / ~10%) — это проектный, а не кредитный риск. Кредит под залог жилья в своей стране — рабочий вариант; обратная схема (залог балийского лисхолда за рубежом) не работает.

Источник: обзор Tranio, 2025; разбор «Ипотека на Бали для иностранца», domabali.com, 13.09.2026. Не индивидуальная финансовая рекомендация.



06

Спрос и турпоток

Кто едет, сколько остаётся и где на острове предложение уже обогнало спрос. Два ряда данных — BPS и погранконтроль — и почему их нельзя складывать.

9 828 942

прибытий всего за январь-июль (BPS)

982 403

из Австралии — 23% иностранного
потока

+2,7 п.п.

баланс поглощения в Сануре —
единственный плюс на острове

Турпоток: минус 1,4% по году и плюс 20% в продлениях

Месячный релиз BPS-Бали (Bali Discovery, 01.09): за январь-июль 2026 года остров принял 9 828 942 прибытия, из них иностранных — 3 923 824, совокупно на 1,4% меньше, чем годом ранее. Июнь был лучше тренда: 623 592 иностранных туриста, +3,5% к июню 2025 (602 634); январь-май — 2 598 143, −1,77%.

СТРАНА	ПРИБЫТИЙ, ЯНВ-ИЮЛЬ 2026 (BPS)	МЕСТО
Австралия	982 403	1
Россия	129 672	8
Япония	—	10

Второй ряд — сводка иммиграции аэропорта Нгурах-Рай за январь-август (Bali Discovery, 11.09): через погранконтроль прошло 10 229 948 человек, примерно на 2% меньше, чем годом ранее (5 101 550 на прилёте, 5 128 398 на вылете). Лидеры по гражданству: Австралия 1 171 531, Китай 418 373, Великобритания 206 333. Это проход через паспортный контроль, а не «туристические прибытия» BPS — ряды не совпадают и напрямую не сравниваются, но сходятся в одном: верх списка — англоязычные рынки, Австралия первая с большим отрывом.

45 029	67,29%	57,94%
заявлений на продление визы по прибытии за январь-август, +20,3% г/г	загрузка звёздных отелей в июле (BPS через Antara, 01.09)	то же в апреле (BPS Bali, 02.06)

Загрузка в высокий сезон по оценке PHRI — 70–80%, в Нуса-Дуа и Бадунге около 79%. Официальный ряд BPS по звёздным отелям — 57,94% в апреле и 67,29% в июле.

Источники: Bali Discovery, 01.09 и 11.09.2026; Antara, 13.07 и 01.09.2026; PHRI Badung, 03.07.2026; BPS Bali, 02.06.2026; Tribun Bali, 10.07.2026.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Две цифры вместе — поток минус 2%, продления плюс 20,3% — описывают сдвиг, который не виден в сводке по турпотoku: рынок короткой посуточной аренды конкурирует за сокращающийся поток, рынок длительного проживания растёт. Посуточная аренда даёт более высокую ставку и более высокие расходы и текучку, длительная — предсказуемость при меньшей ставке. Правильный ответ зависит от района, класса объекта и управляющего — и считается на цифрах своего сегмента, а не по среднему турпотoku. Гео подсказывает язык листинга: четверть и больше вашего гостя — англоязычный.

Баланс поглощения: семь зон, один плюс

Самый полезный документ квартала для выбора локации — «Bali Hotel Market Risk & Absorption Monitor 2026» PT Hotel Investment Advisory. Он сравнивает прирост предложения с приростом спроса по зонам.

ЗОНА	БАЛАНС ПОГЛОЩЕНИЯ	ПРОГНОЗ ЗАГРУЗКИ	КОММЕНТАРИЙ
Санур	+2,7 п.п.	84,6%	ноль номеров в стройке; КЭЗ здравоохранения
Убуд	−8,1 п.п.	61,7%	спрос есть, предложение растёт быстрее
«Региональный Бали»	−31,4 п.п.	35,6%	периферия: худший баланс на острове
Остальные четыре зоны	отрицательный	—	юг и запад: пайплайн ~2 460 номеров

Пайплайн новых номеров по острову — около 2 460. Единственная зона с положительным балансом — Санур: спрос обгоняет предложение, а новых номеров не строится. Убуд держит спрос, но предложение растёт быстрее; «региональный Бали» — периферийные округа — в глубоком минусе.

Источник: PT Hotel Investment Advisory через Bali Discovery, 01.09.2026; дайджест ДОМА от 03.09.2026.

Что происходит с ценами

Цены на жильё на Бали в I квартале 2026 года выросли на 0,87% год к году (Банк Индонезии, 21.05) — то есть в реальном выражении стояли на месте. Себестоимость стройки в 2026 году — \$600–2 000 за м² в зависимости от класса; ориентир по земле в Убуде — около \$316 за м². Официальной статистики по цене ара по районам нет, а цифры из блогов агентств не раскрывают методику — мы их не публикуем.

Источники: Банк Индонезии, 21.05.2026; разбор «Сколько стоит вилла на Бали в 2026», domabali.com, 16.08.2026.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Отрицательный баланс поглощения не значит «не покупать». Он значит, что в шести зонах из семи побеждает не средний объект, а объект из верхней трети по качеству, управлению и документам, — а средний теряет загрузку первым. В Убуде это особенно наглядно: спрос стабилен, но за него конкурирует всё больше вилл. Отсюда наш ответ на вопрос «почему проекты ДОМА в Убуде, если плюс только у Санура»: потому что мы продаём не район, а конкретный объект с конкретным управлением; если сценарий клиента — Санур, мы так и скажем.

Рыночные 36% против управляемых 80%: как считать честно

Самая частая цифра в презентациях застройщиков — «15–17% годовых». Самая частая цифра в рыночных данных — загрузка 36%. Оба числа настоящие. Разница — в выборке.

РАЙОН, АВГУСТ 2026 (AIRROI)	ЗАГРУЗКА	ADR	ВЫРУЧКА НА ОБЪЕКТ В ГОД	ДИНАМИКА Г/Г
Убуд	36,6%	\$113	\$11 613	–19,3%
Чангу	36,2%	\$214	\$21 244	–23,1%

AirROI считает по всем активным листингам района — включая пустующие, плохо управляемые и сезонно закрытые. Профессиональные управляющие компании показывают загрузку 80% и выше, но это управляемая выборка. Magnum Estate (03.06) даёт диапазон gross 10–18%, net 4–6% при самостоятельном управлении и 10–15% при профессиональном.

Рабочий шаблон расчёта

Вилла \$139 000 · ADR \$150 · загрузка 55%

Выручка: $365 \times 0,55 \times \$150 \approx \$30\ 100$ gross в год.

Минус операционные расходы (уборка, персонал, коммунальные, площадки, страховка, амортизация) и вознаграждение управляющей компании.

При комиссии 20% чистая доходность $\approx 8,6\%$; при комиссии 5% $\approx 11,8\%$. Индонезийские налоги на аренду и налоги страны владельца — сверху.

Факт против прогноза: Green Harmony

По сданному проекту Green Harmony (Убуд) за ноябрь 2024 — сентябрь 2025 средняя загрузка составила 81,9% при тарифе \$90 — 14,4% годовых по четырём виллам. Прогноз для Mirador при тарифе \$115–135 и загрузке 80–88% даёт 14–23%; если тариф окажется на уровне Green Harmony, доходность будет ближе к 12–14%. Мы показываем оба числа.

Источники: AirROI, 08.08.2026; Magnum Estate, 03.06.2026; BPS; PT Hotel Investment Advisory, 01.09.2026; факт Green Harmony — управляющая компания, отчёт за ноябрь 2024 — сентябрь 2025.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Задавайте продавцу четыре вопроса: по какой выборке посчитана загрузка; кто управляет и на каких условиях (процент от выручки или процент плюс возмещение зарплат); какие расходы вычтены до «net»; чей факт за 12 месяцев можно посмотреть. Ответ «17% гарантированно» — стоп-сигнал по редполитике этого журнала: слова «гарантия» и «без риска» здесь не печатаются.



08

Стоимость владения

Персонал, вода, отходы, пожары и налоговый календарь: расходная часть модели, которую презентации обычно не показывают.

1,6×

разрыв между минималкой Rp 3,2 млн и «достойным уровнем» Rp 5,2 млн

2,07 из 4,06

млрд м³ — доступная вода против годового спроса

+54%

пожаров в Денпасаре за август к июлю

Персонал, вода, отходы, пожары

Минимальная зарплата: Rp 3,2 млн по факту, Rp 5,2 млн «достойно»

ОКРУГ	МИНИМАЛЬНАЯ ЗАРПЛАТА 2026
Бадунг	Rp 3 791 003
Денпасар	Rp 3 499 879
Гианьяр (Убуд)	Rp 3 316 798
Табанан	Rp 3 287 679
Остальные пять округов	Rp 3 207 459

Провинциальная минималка (UMP) на 2026 год — Rp 3,2 млн; оценка «достойного уровня жизни» (KHL) — около Rp 5,2 млн. 10 сентября губернатор Костер заявил, что отраслевую минималку по округам (UMK) нужно пересматривать исходя из туристической выручки; 16 сентября профсоюз работников туризма Бадунга (FSP Par SPSI, Сламет Суранто) потребовал установить UMP/UMK-2027 на уровне 90–95% от KHL. Решения нет: это дебаты, ставки на 2027 год не утверждены.

Источники: Bali Discovery, 10.09 и 16.09.2026.

Вода: спрос 4,06 млрд м³ против 2,07 доступных

Годовой спрос Бали на воду — 4,06 млрд м³, доступные подземные воды — 2,07 млрд м³ в год; 90,81% потребления — сельское хозяйство, рыболовство и плантации (коалиция Bali Net Zero Emissions, 14.09). 20 августа в разгар засухи 529 семьям на севере, востоке и западе подвозили воду — 305 000 литров. С 2026 года для скважин действует разрешение SIPA с дедлайном 31 марта, штраф до Rp 50 млн, счётчики и водный налог.

Источники: Bali Discovery, 14.09.2026; The Bali Sun, 20.08.2026; разбор «Вода и коммуникации на вилле», domabali.com.

Отходы: с 1 января 2026 — обязательная сортировка

Циркуляр губернатора № 9/2025 (движение Gerakan Bali Bersih Sampah, запуск 11.04.2025) обязывает организации и туристический сектор с 1 января 2026 года: сортировать отходы на органику, неорганику и остаток; иметь точку накопления и маршрут вывоза через TPS3R или лицензированного подрядчика; отказаться от одноразового пластика. Санкция — пересмотр и отзыв разрешений плюс публичное разглашение, а не денежный штраф.

Источник: The Bali Media; разбор «Правила обращения с отходами на Бали 2026», domabali.com, 13.09.2026.

Сухой сезон: пожары

Пожарная служба Денпасара зафиксировала в августе 51 возгорание против 33 в июле (+54% за месяц); с начала года — 215. По районам за восемь месяцев: Западный Денпасар 75, Южный 67, Восточный 38, Северный 35. Глава службы И Маде Триана 11 сентября связал рост с сухим сезоном и призвал не сжигать мусор.

Источник: Bali Discovery, 12.09.2026.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Персонал — вторая по весу статья расходов арендной виллы после вознаграждения управляющей компании. Считайте net-доходность с запасом на индексацию зарплат, заложите скважину с разрешением SIPA или договор с водоканалом, подрядчика по отходам и проверку страхового полиса перед пиком сухого сезона. Разница между двумя схемами договора с УК — «процент от выручки» и «процент плюс возмещение зарплат» — на горизонте пяти лет измеряется десятками тысяч долларов.

Граница: жёстко, но предсказуемо

342

иностранца выдворено с Бали за I
полугодие 2026

574 / 265

отказов во въезде / депортаций за
январь-август, Нгурах-Рай

1 274

«золотых виз» выдано с июля 2024
(Social Expat, 09.07)

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

Причины отказов, по словам главы отдела информации иммиграции Хуснана Хандоно, типовые: нет визы, паспорт с остатком менее шести месяцев, действующий запрет, розыскные базы. Летние операции — «Dharma Dewata» 11 августа (66 иностранцев из 27 стран), депортации за работу на VOA и BVK (22.07), чёрный список за закрытый клуб в Чангу (24.07) — про одно и то же: работа не по статусу и оверстей. Продление VOA и ВНЖ требует личного визита в офис; пошлина Rp 500 000, оверстей — Rp 1 млн за день.

Форс-мажор: механизм ИТКТ

После извержения Анак-Кракатау 4-6 сентября, сорвавшего 528 рейсов и планы 86 760 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.

Рабочие разрешения за 4-5 дней

9 сентября министр труда Яссиерли, глава иммиграции Агус Андрианто и министр инвестиций Росан Рослани подписали совместные декреты (правовая основа — PP 28/2025): выдача RPTKA через OSS сокращается до ~4-5 дней, внедрение — конец сентября. Это про разрешения на иностранных работников, не про инвесторский или пенсионный KITAS и не про покупку недвижимости.

Источники: Bali Discovery, 07.2026, 09.09 и 11.09.2026; The Bali Sun, 22.07.2026; Antara, 24.07, 11.08 и 09.09.2026; Tempo, 11.08.2026; Social Expat, 09.07.2026.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Почти всё, за что отказывают и депортируют, в руках самого приезжего. Выбирайте визовый статус под сценарий, держите запас по паспорту не менее полугода, не рассчитывайте «продлить по факту». Самостоятельно управлять своей арендой на туристической визе — риск депортации и запрета на въезд: управление сдаёт лицензированная УК, а ваш статус должен соответствовать тому, что вы фактически делаете на острове. ИТКТ показывает, что при подтверждённом форс-мажоре иммиграция даёт механизм, а не штраф, — но только тем, кто въехал по правилам.



10

Инфраструктура и связность

Трамвай вместо метро, второй аэропорт, марина, аутлет за \$85 млн, шесть новых маршрутов и пятнадцать тысяч электромобилей.

12 км

электротрамвай аэропорт-Чангу, до 60 000 пассажиров в сутки

6

перевозчиков на коридоре Мельбурн-Бали с 19.10

15 803

электротранспортных средств на Бали к 1П2026

Что строят, что обещают, что отложили

Транспорт

ART вместо MRT. 7 августа провинция отказалась от метро в пользу автономного рельсового транспорта. 1 сентября Бали и KAI подписали соглашение по электротрамваю аэропорт–Чангу: 12 км, до 60 000 пассажиров в сутки, вехи 2027/2028/2029 (Antara, 01.09). **Второй аэропорт.** Кубутамбахан на севере вновь анонсирован (лето 2026) — стадия заявлений. **Нгурах-Рай.** 15 сентября AirNav Indonesia и Boeing подписали LOI об оптимизации движения: моделирование ТААМ, сценарии «east flow»/«west flow» — исследование, не стройка.

Море и берег

Марина Беноа / BMTN. Benoa Marine Tourism Hub с ориентиром 2028 года — круизы и яхты; для этого рыбный промысел переносят в Пенгамбенган (Джембрана): грундрейкинг национального рыбного порта 29 сентября, подрядчик CRBC-NINDYA, поддержка IsDB. **Улувату.** Стройка морской стены перенесена на бюджетный цикл 2028 года (02-03.09). **Бингин.** Государственный редевелопмент пляжа — без отелей и вилл.

Розница и туризм

Sira Village — первый на Бали аутлет-молл, \$85 млн, открыт 1 августа. **Kura Kura Bali** — продолжает застройку острова у Беноа. **Свадебный туризм** — 2 500–3 000 церемоний в год (BWA, 14.08). **Велнес** закреплён как национальная стратегия.

Новые маршруты

МАРШРУТ	ПЕРЕВОЗЧИК	СТАРТ	ДЕТАЛЬ
Денпасар — Пхукет	TransNusa	09.09.2026	от Rp 2,3 млн
Тайбэй — Бали	Starlux	01.10.2026	возобновление
Мельбурн — Бали	TransNusa	19.10.2026	4 рейса/нед, A320, от AU\$299; 6-й перевозчик
Куала-Лумпур — Стамбул и Европа	AirAsia x Pegasus	с 02.2027 7 рейсов/нед	кодшер: Лондон, Цюрих, Афины, Анкара, Москва-Внуково
Индонезия — Россия, прямые	—	обсуждается	предложение Прабово на ВЭФ, 03.09

Электротранспорт. К первому полугодию 2026 года на Бали 15 803 электротранспортных средства: 10 545 двухколёсных и 5 258 автомобилей; программа финансирования PT Mandiri Utama Finance.

Источники: Antara, 01.09 и 09.09.2026; Bali Discovery, 14.09, 17.09 и 18.09.2026; The Bali Sun, 09.09.2026; лог журнала DOMA, август 2026.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Ни один из этих фактов не двигает цену объекта сегодня — и именно поэтому их стоит читать буквально. Трамвай и марина — горизонт 2027–2029, в модели доходности их пока нет. Новые маршруты меняют не объём спроса, а его состав: стыковки через Куала-Лумпур и Стамбул расширяют географию гостя. Пятнадцать тысяч электромобилей — порог, за которым зарядка на территории перестаёт быть экзотикой и становится фильтром в листинге.

Санур, Табанан, Букит, Убуд — и карта рисков

Санур: единственный плюс — и медицинский кластер

КЭЗ здравоохранения Санур — 41,26 га, Rp 10,2 трлн (~\$626 млн), оператор InJourney/Danantara, цель 123–240 тыс. пациентов в год против Rp 150 трлн ежегодного оттока на лечение за рубеж. Bali International Hospital — 67 000 м², 255 коек, открыт президентом в июне 2025. Баланс поглощения +2,7 п.п., прогноз загрузки 84,6%, ноль номеров в стройке.

Табанан: «второе» направление после Бадунга

The Bali Sun (03.08) назвала Табанан следующим после Бадунга туристическим направлением. Мы подаём это как направленный сигнал, а не как данные о ценах: официальной статистики нет. Кейс Villa Vedas там же — напоминание, что в Табанане зона проверяется особенно тщательно.

Букит и Улувату: берег забирает государство

Бингин — редевелопмент без вилл; морская стена Улувату — 2028; Келингкинг (Нуса-Пенида) — суд 3 сентября отменил предписание о сносе стеклянного лифта, издержки Rp 11 988 000, провинция обжалует, стройка стоит. Нуса-Лембонган — спрос на пляжные отели (The Bali Sun, 16.08).

Убуд: спрос стабилен, конкуренция растёт

Баланс –8,1 п.п. при прогнозе загрузки 61,7%: рынок, где выигрывает верхняя треть по управлению и документам. Жёлтая зона с одобренным 55193 — проверено. Себестоимость земли — ориентир около \$316 за м².

Климат как фильтр локации

ЗОНА	ОСНОВНОЙ РИСК	ЧТО ПРОВЕРЯТЬ НА УЧАСТКЕ
Юг: Денпасар, Бадунг	городские и прибрежные подтопления	отметка участка, дренаж, история паводков
Нагорья: Бангли, Карангасем	оползни	уклон, геология, водоотвод
Сухое побережье: Булеленг, север Карангасема, Клунгкунг	засуха, подъём уровня моря	источник воды, SIPA, запас
Аграрные: Табанан, Гианьяр, Джембрана	паводки водосбора, сбой ирригации	соседство с субаком, дренаж

Сценарий высоких выбросов — постоянное затопление прибрежной полосы более чем на 2 м к 2045 году, то есть в середине 69-летнего лисхолда. Полис «от всего» на Бали не продаётся: проверяйте, что именно покрыто — вода, оползень, огонь.

Источники: Jakarta Globe; The Bali Sun, 03.08 и 16.08.2026; Bali Discovery, 01.09, 05.09 и 14.09.2026; разборы «Санур 2026», «Климатические риски локации», domabali.com.

Сводная таблица квартала

Только подтверждённые данные с датой и источником. Цифры без источника мы не публикуем. Релиз BPS за август и сентябрьское решение по ставке — в следующем выпуске.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК И ДАТА
Ставка Банка Индонезии (BI-Rate)	5,75%	Antara, 22.07; решение 19.08.2026
Депозитная / кредитная линия BI	4,75% / 6,50%	Antara, 22.07.2026
Курс USD/IDR, закрытие 24 июля	17 977	Pintu News, 24.07.2026
Курс USD/IDR, пик поддержки 29–30 июля	>18 000	Antara, 30.07.2026
Курс USD/IDR, середина сентября	≈17 700–17 800	Pluang, 17.09.2026
Налоговый курс, 22–28 июля	18 056	KMK 33/МК/ЕФ.2/2026
Инфляция на Бали, август	0,61% м/м; 3,45% г/г	Bali Discovery, 03.09.2026
Прогноз роста экономики 2026	5,4–5,9%	Банк Индонезии, 09.2026
Цены на жильё, Бали, I кв. 2026	+0,87% г/г	Банк Индонезии, 21.05.2026
Прибытия всего, январь–июль	9 828 942	BPS через Bali Discovery, 01.09.2026
Иностранные прибытия, январь–июль	3 923 824 (–1,4%)	BPS, 01.09.2026
Иностранные туристы, июнь	623 592 (+3,5%)	Antara, 13.07.2026
Австралия, январь–июль (BPS)	982 403	BPS, 01.09.2026
Россия, январь–июль (BPS)	129 672, № 8	BPS, 01.09.2026
Погранконтроль Нгурах-Рай, янв–авг	10 229 948 (≈–2%)	Bali Discovery, 11.09.2026
Продления VOA, янв–авг	45 029 (+20,3%)	Bali Discovery, 11.09.2026
Загрузка звёздных отелей, апрель / июль	57,94% / 67,29%	BPS, 02.06; Antara, 01.09.2026
Загрузка вилл Убуд / Чангу, август	36,6% / 36,2%	AirROI, 08.08.2026
ADR Убуд / Чангу, август	\$113 / \$214	AirROI, 08.08.2026
Баланс поглощения Санур / Убуд / регион	+2,7 / –8,1 / –31,4 п.п.	PT HIA, 01.09.2026
Пайплайн номеров	≈2 460	PT HIA, 01.09.2026
Минимальная зарплата UMP / KHL	Rp 3,2 млн / Rp 5,2 млн	Bali Discovery, 10.09.2026
Спрос на воду / доступно	4,06 / 2,07 млрд м³	Bali Discovery, 14.09.2026
Потеря сельхозземель, 2019–2024	6 521 га (–9%)	The Bali Sun, 2026
Выдворено иностранцев, I полугодие	342	Bali Discovery, 07.2026
«Золотых виз» с июля 2024	1 274	Social Expat, 09.07.2026
Объектов без лицензий на площадках	≈1 600	Antara, 26.05.2026
Турсбор Love Bali, собрано	Rp 235 млрд, собираемость 43%	Bali Discovery, 17.08.2026
Валютная выручка Бали, 2025	Rp 176 трлн	лог журнала, 14.08.2026
Электротранспорт, 1П2026	15 803	Bali Discovery, 12.09.2026
Пожары в Денпасаре, август / YTD	51 / 215	Bali Discovery, 12.09.2026
Срок регистрации перехода прав	10 рабочих дней (пилот)	VOI, 13.08.2026

Что произойдёт до конца года

24.09	Фаза 2 реформы сроков на землю — Табанан и Денпасар переходят на 10-дневную регистрацию.
29.09	Грундбрейкинг порта Пенгамбенган — старт переноса промысла из Беноа под марину.
30.09	Внедрение RPTKA за 4-5 дней через OSS (заявленный срок — конец сентября).
01.10	Starlux Тайбэй — Бали — возобновление прямых рейсов.
нач. окт.	Релиз BPS по прибытиям за август; календарное решение Банка Индонезии по ставке.
19.10	TransNusa Мельбурн — Бали — четыре рейса в неделю.
IV кв.	Совет по зарплате — установление UMP/UMK на 2027 год (профсоюзы требуют 90-95% KHL).
31.12	Полное внедрение 10-дневной регистрации по всем земельным офисам, включая Гианьяр.
2027	Автосверка площадок с OSS по API — середина года; первые вехи трамвая аэропорт-Чангу.

Десять вопросов перед сделкой

01	Зона и KKPR Какая зона у участка по RDTR и есть ли KKPR с кадастровым номером? Жёлтая — с одобренным 55193; розовая — стоп.
02	Форма права Лисхолд на физлицо или Нак Pakai? Новое PT PMA по 68111 не откроют — если продавец обещает, спросите, как.
03	Сертификат земли Электронный ли он? Разрыв в оценке — 20-40%.
04	Пять пунктов договора лисхолда Право переуступки, плата за согласие, право первого отказа, условия продления, судьба построек.
05	PBG и SLF Есть ли разрешение на строительство и сертификат пригодности — или «в оформлении»?
06	Три поля площадки NIB, KBLI 55193, NKU — совпадают ли с OSS? Без них листинг снимут.
07	Четыре уровня доходности Gross → после расходов → после индонезийских налогов → после налогов дома. По какой выборке загрузка?
08	Договор с УК Процент от выручки или процент плюс возмещение зарплат персонала? Кто платит за воду, отходы, страховку?
09	Вода и климат Скважина с SIPA или водоканал? Отметка участка, дренаж, история паводков и оползней.
10	Ваш статус Какая виза под ваш сценарий? Управлять арендой на туристической визе нельзя.

Почему мы изменили схему работы

Три года ДОМА была застройщиком: покупала землю, строила, продавала. С мая система OSS не принимает новые иностранные компании по 18 кодам KBLI, включая 68111. Мы открыли новую компанию под новую роль — координатора сделки — и изменили структуру договоров.

Было: одна компания

Один договор с застройщиком. Земля, стройка и деньги — в одном контуре, риски — тоже: сроки, качество, судьба компании и её долгов ложатся на покупателя косвенно.

Стало: три договора

1. Договор на услуги координатора (вы — ДОМА): участок, due diligence, архитекторы, координация стройки, сроки и качество. **2.** Leasehold Agreement (вы — землевладелец): кадастровый номер, площадь, адрес, срок. **3.** Договор строительного подряда (вы — генподрядчик): спецификация, этажность, площадь, материалы, план, сроки.

Земля оформляется на покупателя. Строительный бюджет уходит напрямую исполнителю. На счёт ДОМА — вознаграждение за координацию и целевые платежи по поручению (земля, нотариус, прочее) с подтверждающим документом. Мы подбираем объект, проверяем документы, ведём сделку, контролируем строительство и передаём виллу под управление.

Подробнее: «Почему ДОМА изменила схему работы в 2026 году», domabali.com, 18.09.2026.

Что вышло у нас за квартал: 70 разборов, из них 38 новых

С июля блог вырос с 32 до 70 статей (RU и EN). Хаб пересобран 18 сентября по четырём этапам пути покупателя: **Выбираю → Проверяю → Покупаю → Владею**, с поиском, фильтрами и «цифрой статьи» на каждой карточке.

ЭТАП С ЧЕГО НАЧАТЬ

Выбираю	Может ли иностранец купить виллу на Бали · Сколько стоит вилла в 2026 · Санур 2026 · Климатические риски локации · Bali vs Gold Coast
Проверяю	Due diligence виллы · Как проверить застройщика · Жёлтая зона и KBLI 55193 · Розовая зона и отказ ККРР · Застройщик обещает 15–17%
Покупаю	Оформление лисхолда · Переуступка лисхолда · Ипотека для иностранца · Льгота по НДС · Приёмка виллы · Застройщик сорвал сроки
Владею	Легальная сдача 2026 · Делистинг с Airbnb/Booking · Годовой календарь владельца · Содержание виллы · Правила отходов · Налоги австралийца

Все разборы бесплатны и открыты: domabali.com/blog · EN: domabali.com/en/blog. Ежедневный дайджест — domabali.com/journal.

Что можно посмотреть прямо сейчас

ДОМА — агентство недвижимости на Бали с 2022 года. Ниже — то, что есть в работе, с честными сроками.

Mirador Canyon Villas — 7 вилл в Лодтундухе, Убуд

от \$139 000 · свободны 5 из 7

Семь вилл на краю каньона, десять минут от центра Убуда. Четыре планировки, все с двумя спальнями (Suite, Lounge, Twin, Study), участки 112–118 м², приватный бассейн. Жёлтая зона, аренда легальна. Лисхолд 29 + 10 + 30 лет. Плановая сдача — сентябрь 2027; оплата по актам этапов. Виллы 1 и 2 проданы. domabali.com/projects/mirador/

Forma — последняя вилла в проекте

\$179 000

Проект в Десе Петулу, Убуд, распродан — остался один объект с готовностью по графику проекта. Вариант для тех, кому нужен арендный поток раньше, чем через два года. domabali.com/projects/forma/

Конфигуратор и калькулятор доходности

бесплатно, без звонка

Соберите планировку и комплектацию под свой бюджет и посчитайте сценарий аренды сами — по своему ADR, загрузке и комиссии УК: domabali.com/config/ · domabali.com/roi/



Убуд: спрос стабилен, конкуренция растёт — побеждают объекты с полным пакетом документов и управлением.

Fabio Achilli from Milano, Italy · CC BY 2.0 · Wikimedia Commons

Материал носит информационный характер, не является публичной офертой и не является индивидуальной инвестиционной или налоговой рекомендацией. Прогноз доходности — прогноз, а не гарантия: сверяйте расчёты с фактическими показателями сданных проектов. Условия проектов уточняйте на момент обращения. Любое решение о покупке принимайте после проверки документов — зонирование, KKPR, PBG, SLF и договор аренды земли.

Вопросы по конкретному объекту?

Отвечаем без скриптов и без давления: если объект вам не подходит, мы это скажем. Ежедневный дайджест выходит на сайте, PDF-выпуск — в конце недели; скачивание бесплатное и без обмена на почту.

Сайт и архив выпусков domabali.com/journal/

WhatsApp wa.me/6282340789243

Telegram t.me/+6282340789243

Блог: 70 разборов domabali.com/blog/

Конфигуратор виллы domabali.com/config/

Калькулятор доходности domabali.com/roi/

Instagram www.instagram.com/doma_bali/

TikTok www.tiktok.com/@doma.bali



Manuae · CC BY-SA 3.0 · Wikimedia Commons

Источники выпуска

Antara News, Bali Discovery, The Bali Sun, Kompas, Bali Tribune, baliprov.go.id, The Jakarta Post, Jakarta Globe, CNBC Indonesia, Tempo, VOI, Bali Headline, TTG Asia, Pintu News, Pluang, Seven Stones Indonesia, ARMA Law, Tranio, Magnum Estate, AirROI, PT Hotel Investment Advisory, BPS Bali, PHRI Badung, Банк Индонезии, ATO, DJP, ILA Global Consulting, Social Expat, The Bali Media, What's New Indonesia, TARU Bali. Даты указаны при каждом факте. Фотографии — Wikimedia Commons, авторы и лицензии указаны под снимками.

DOMA Journal — издание агентства недвижимости DOMA. Выпуск 05, сводный, 20 сентября 2026. Составлено по четырём предыдущим выпускам и ежедневным дайджестам domabali.com/journal с 18 июля по 20 сентября 2026 года. Перепечатка с указанием источника приветствуется.