
НЕДЕЛЯ 21-29 СЕНТЯБРЯ 2026

Переоформление земли за десять дней

10 дней

срок PERINTIS

95

земельных офисов в программе

5,75%

ставка ВЛ, 23 сентября

67,29%

загрузка звёздных отелей, июль

Гианьяр включили в программу PERINTIS

Новый порядок касается регистрации перехода прав на землю. Для покупателя важен ещё и момент, с которого начинается отсчёт.

С 24 сентября программа PERINTIS действует в 95 земельных офисах Индонезии. В перечне новой волны есть Гианьяр, где расположен Убуд. Министерство ATR/BPN сообщило о расширении 27 сентября; общенациональный запуск к началу 2027 года пока обозначен как цель.

В программе три последовательных этапа: проверка налога ВРНТВ, подготовка акта РРАТ и регистрация в земельном офисе. На них отводится соответственно три, два и пять дней. Именно из этих этапов складывается срок, вынесенный в название программы.

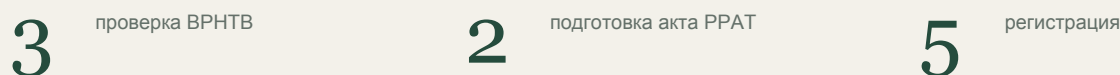
Покупателю стоит начать с простого вопроса: какая именно процедура нужна в его сделке? Продавец может говорить о готовом сертификате, о заявке на переход прав или только о подготовке документов. В разговоре всё это нередко сокращается до «оформляем землю», хотя до подписания договора в каждом случае остаётся разный объём работы.

Если продавец ссылается на незавершённую регистрацию, попросите номер заявки и подтверждение её статуса. По ним РРАТ сможет выяснить, принят ли пакет, чего не хватает и относится ли обращение к PERINTIS. После этого можно обсуждать календарь платежей.

Срок государственной услуги сам по себе не отвечает на вопросы о границах участка, обременениях или полномочиях продавца. Эти обстоятельства выясняют при проверке документов. Если на этом этапе обнаружится проблема, быстрое внесение записи в реестр её не устранил.

При покупке по договору долгосрочной аренды также важно разделять регистрацию права и оформление самого договора. Попросите юриста описать последовательность именно вашей сделки: кто подписывает документы, какие согласия нужны и что должно произойти до перечисления денег. Обещание «всё за десять дней» без такого описания слишком расплывчато.

КАК РАСПРЕДЕЛЕННЫ ДНИ



До согласования даты расчёта стоит получить от РРАТ письменное подтверждение применимого порядка, состава документов и начала отсчёта срока.

Отели выставляют на продажу. Что за этим стоит?

Пока власти собирают сведения, делать общий вывод о состоянии рынка по объявлениям рано.

21 сентября ANTARA сообщило, что губернатор поручил туристическим ведомствам и органу лицензирования проверить информацию о продаже ряда отелей. Он предположил, что причиной могут быть внутренние финансовые проблемы компаний. Это объяснение ещё предстоит сопоставить с данными по самим объектам.

В объявлении обычно видны цена и описание здания. Причина продажи, долговая нагрузка и расходы на ближайший ремонт могут оставаться за кадром. Поэтому два похожих отеля с одинаковой выручкой способны иметь совершенно разную стоимость для покупателя.

Для сравнения нужны история поступлений, расходы, состояние объекта и оставшийся срок прав. Полезны и завершённые сделки: цена, которую продавец написал в объявлении, не показывает, сколько рынок действительно готов заплатить.

Загрузка средств размещения

Бали, июль 2026 · BPS, публикация 1 сентября

Звёздные отели



Незвёздные отели и прочее размещение



Статистика относится к июлю и широким категориям размещения. Она не описывает сентябрьскую загрузку или результат отдельной виллы.

Управляющему конкретной виллой можно задать гораздо более предметный вопрос: сколько оплаченных ночей было в каждом месяце и по какому фактическому тарифу? Попросите отдельно показать скидки, отмены, проживание владельца и закрытые на ремонт даты. Тогда станет понятно, из чего получилась цифра в отчёте.

Bank Indonesia сохранил ставку 5,75%

Решение принято 23 сентября. Для покупателя с кредитом важнее условия его собственного договора: ставка, комиссии и график выплат. При покупке за свои средства полезно выписать валюту каждого транша и текущих расходов. Если цену согласовали в долларах, а содержание оплачивается в рупиях, движение курса повлияет на эти части бюджета по-разному.

Что остаётся от арендной выручки

Один условный объект, три варианта загрузки и тарифа. Считаем в долларах за год, чтобы увидеть разницу между выручкой и остатком после расходов.

Для примера примем переменные расходы равными 30% выручки, постоянные - \$6 000 в год. Это заданные допущения, а не средние показатели рынка. Доступны все 365 ночей; собственное проживание и ремонт отдельно не заложены.

За год, USD	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
Средний тариф за ночь	120	150	180
Оплаченная загрузка	45%	60%	70%
Выручка	19 710	32 850	45 990
Переменные расходы, 30%	5 913	9 855	13 797
Постоянные расходы	6 000	6 000	6 000
Остаток*	7 797	16 995	26 193

* До налогов, платежей по кредиту, капитальных затрат и других расходов, не включённых в допущения.

Возьмём второй вариант. При тарифе \$150 и загрузке 60% получается 219 оплаченных ночей. Годовая выручка составит \$32 850. После условных 30% переменных расходов и \$6 000 постоянных останется \$16 995.

Назвать эту сумму чистым доходом нельзя: в примере ещё нет налогов, кредита и крупных ремонтов. Для реального объекта нужно расписать каждую статью, в том числе комиссию управляющего и площадок. Проверьте, что они не учтены дважды и что ни одна не потерялась между разными расчётами.

Дальше стоит посмотреть, что происходит в слабые месяцы. Годовая сумма может выглядеть приемлемо, хотя в отдельном месяце поступлений не хватит на содержание и платёж по кредиту. Помесячный расчёт покажет необходимый запас денег.

Доходность имеет смысл считать после этих вычетов. В знаменателе должна быть полная сумма вложений: стоимость покупки, оформление, оснащение и запуск. Если продавец делит выручку только на цену виллы, сравнивать полученный процент с доходностью другого объекта будет некорректно.

Расчёт подготовлен DOMA для иллюстрации. Он не является прогнозом дохода конкретного объекта. Информация в выпуске приведена по состоянию на 29 сентября 2026 года.