

5-11 ОКТЯБРЯ 2026

Что стоит за красивым видом

Вода, инфраструктура и реальная работа виллы

161 258

из Австралии · август

500 м

причал Беноа

200+

программ UWRf

49

презентаций книг

Вилла в повседневной жизни

В прошлом номере мы разбирали, как проверить экономику работающей виллы. На этой неделе продолжаем разговор через её повседневную работу: воду, доступ, обслуживание и календарь гостей.

Номер охватывает 5-11 октября 2026 года. Новости после 11 октября в обзор не включены. Там, где публикации приводят более раннюю статистику, период указан отдельно.

Обе языковые версии содержат одинаковые статьи и расчёты. Фотографии показывают локации; графики разделяют опубликованные данные и условные примеры ДОМА.

- 03 Что находится за красивым видом
- 04 Водный паспорт виллы
- 05 Кто приезжает на Бали
- 06 Страна и остров: разные знаменатели
- 07 Две стороны повседневного Бали
- 08 Пять дней литературы
- 09 Пик не равен году
- 10 Беноа открывает сезон
- 11 Экологические планы: что уже известно
- 12 Шесть строк для ежемесячного контроля
- 13 Сколько стоит неделя перебоев
- 14 Берег меняется. Адрес остаётся.
- 15 План владельца на семь дней
- 16 Источники и методология



Терапананг · chensiyuan / CC BY-SA 4.0

Что находится за красивым видом

Вода, доступ и обслуживание становятся частью разговора о качестве виллы.



Улупату · Jakub Hafun / CC BY-SA 4.0

10 октября губернатор Бали поручил властям Бадунга заняться перебоями водоснабжения в Кута-Селатан. В сообщении detikBali говорится о жителях, остававшихся без водопроводной воды неделю. Обсуждались переработка сточных вод и опреснение; срок запуска нового решения в Печату не назван.

Для владельца это повод открыть техническую папку объекта. Откуда поступает вода, сколько её можно хранить и кто организует доставку при перебое? Ответ «в районе всё есть» слишком общий. Значение имеет подключение конкретного дома и его фактическая работа в период полной загрузки.

Редакционный вывод этой недели: качество локации складывается из ежедневных услуг. Вид из спальни виден на фотографии, а устойчивость водоснабжения проявляется во время проживания. В хорошем описании объекта должны соседствовать эстетика и подтверждённые характеристики систем.

Проверку удобно проводить вместе с управляющим и техническим специалистом. Первый знает обращения гостей и историю расходов; второй может сопоставить оборудование с режимом эксплуатации. Их ответы превращают общие обещания в список понятных действий.

Источник: detikBali · 10.10.2026 · Water

Водный паспорт виллы

Четыре блока информации, которые стоит собрать до покупки или начала аренды.

Блок	Что зафиксировать
Источник	Подключение, документы, счета
Хранение	Полезный объём, насос, уровень
Потребление	Счётчик, гости, полив, утечки
Резерв	Доставка, доступ, ответственный

Начните с источника: договор подключения, документы на используемый источник и история счетов. Уточните, какие части системы принадлежат собственнику, а какие зависят от соседей или общей инфраструктуры. Общий насос требует понятного порядка доступа и обслуживания.

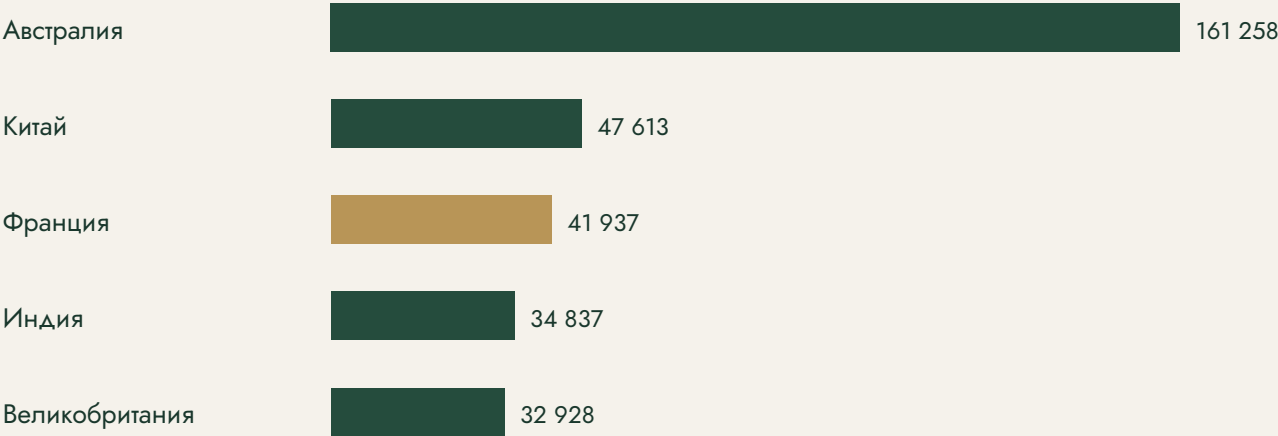
Затем опишите хранение и подачу. Полезный объём резервуара отличается от номинального, если часть воды недоступна насосу. Зафиксируйте модель насоса, дату обслуживания, контакты мастера и способ проверки уровня. Перечень должен быть понятен сменному сотруднику.

Третий блок - потребление. Показания счётчика при разных уровнях заселения дадут больше информации, чем одна средняя сумма за месяц. Полив, бассейн, прачечная и проживание гостей могут создавать разные нагрузки. Утечки следует учитывать отдельно.

Наконец, опишите резервный сценарий: кто принимает решение о доставке, какой подъезд доступен машине, куда подключается шланг и как фиксируется качество воды. Технические решения и пригодность воды для разных целей определяет профильный специалист.

Кто приезжает на Бали

Августовские показатели, опубликованные на прошедшей неделе. Это прибытия, а не бронирования вилл.



ANTARA 9 октября приводит данные по пяти ведущим рынкам: Австралия - 161 258 прибытий, Китай - 47 613, Франция - 41 937, Индия - 34 837, Великобритания - 32 928. Франция вышла на третье место. Период наблюдения - август 2026 года.

На графике показаны абсолютные количества. Они не дают долю гостей конкретного района и не описывают средний бюджет поездки. Чтобы связать статистику с домом, нужно сравнить её с происхождением собственных бронирований за тот же месяц.

В рабочем отчёте полезно разделять страну гостя, канал продажи и длительность проживания. Эти признаки отвечают на разные вопросы. Один канал может приводить аудиторию из нескольких стран, а один рынок - пользоваться разными площадками.

Решение о переводе описания или изменении предложения лучше принимать после просмотра своей воронки: просмотры, запросы, подтверждённые брони и отмены. Большой туристический рынок не обязательно оказывается самым удобным сегментом для каждой виллы.

Страна и остров: разные знаменатели

Национальный рост туризма нельзя автоматически переносить в доходность одного объекта.

10,58 млн

Индонезия · январь-август

+5,38%

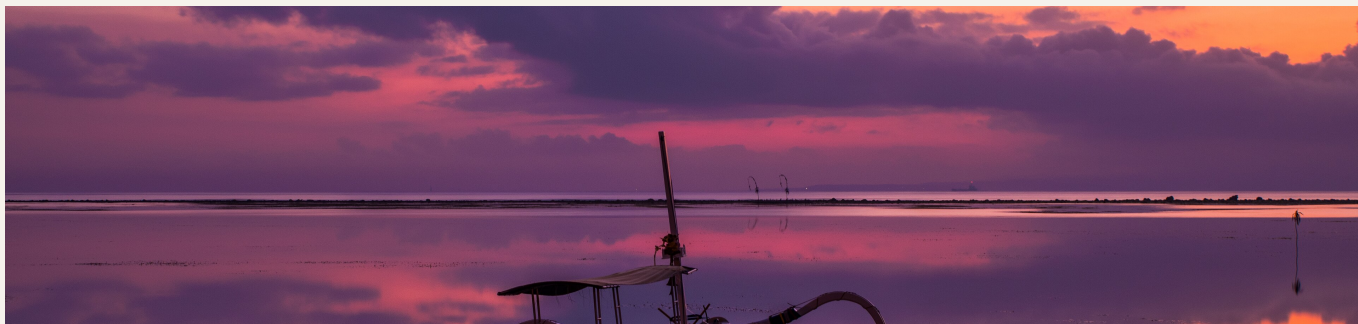
рост год к году

По сообщению ANTARA от 9 октября, Индонезия приняла 10,58 млн иностранных посетителей за январь-август 2026 года, на 5,38% больше год к году. В августе показатель составил около 1,6 млн, рост - 6,27%. Эти данные относятся ко всей стране.

Между прибытием в страну и оплатой конкретной виллы есть несколько ступеней: выбор острова, района, формата жилья, дат и цены. Даже рост первого показателя не сообщает, какая доля спроса дойдёт до последней ступени.

Для анализа объекта соберите сопоставимую группу: близкая локация, количество спален, оснащение и способ продажи. Сравнивайте одинаковые периоды и отдельно отмечайте скидки, бесплатные ночи и закрытые даты. Результат без этих оговорок легко переоценить.

Полезная проверка модели - изменить только один параметр. Например, оставить тариф постоянным и снизить число оплаченных ночей. Тогда видно, какая часть результата зависит от спроса, а какая - от ценовых предположений.



Архивное фото локации · Tomasz Baranowski / CC BY 2.0

Источник: ANTARA · 09.10.2026 · Indonesia arrivals

Две стороны повседневного Бали

Санур и Тегалаланг: архивные фотографии локаций, а не репортаж прошедшей недели.



Санур · Tomasz Baranowski / CC BY 2.0

Санур. При выборе дома полезно пройти путь гостя пешком: от входа до места встречи с водителем, кафе и привычных сервисов. Маршрут на карте и реальная прогулка дают разные впечатления. Проверьте освещение, пересечения дорог и удобство с багажом.



Тегалаланг · chensiyuan / CC BY-SA 4.0

Тегалаланг. Открытый ландшафт добавляет дому выразительности, но вид не рассказывает об инженерии. Во время осмотра отдельно фиксируйте отвод воды, состояние подъезда и соседние работы. Фотография помогает выбрать атмосферу; посещение помогает понять повседневную жизнь.

Пять дней литературы

Программа UWRF представлена на неделе; сам фестиваль ещё впереди.

21-25.10

даты фестиваля

200+

программ

49

презентаций книг



Ландшафт Бали · Тегалаланг · chensiyuan / CC BY-SA 4.0

На пресс-конференции 7 октября представили программу Ubud Writers and Readers Festival. ANTARA опубликовала материал 8 октября: фестиваль пройдёт 21-25 октября, заявлены более 200 программ и 49 книжных презентаций. В центре внимания - женские голоса и молодые авторы Бали.

Для управляющего это конкретное окно в календаре. Сначала проверьте уже подтверждённые заезды, свободные ночи и минимальную длительность брони. Затем оцените дорогу до площадок и возможность раннего хранения багажа. Удобство приезда иногда важнее небольшого изменения тарифа.

Необязательно перестраивать всё предложение под событие. Достаточно точного описания маршрута, тихого места для чтения и понятной связи с командой. Любые дополнительные услуги следует обещать только после подтверждения исполнителя.

После фестиваля полезно сравнить план с фактом: какие даты продались, по какой цене, сколько было отмен и сколько стоило обслуживание. Такой разбор создаёт собственную историю событийного спроса для следующего сезона.

Пик не равен году

Иллюстрация ДОМА: насколько пять дорогих ночей меняют годовую выручку.

Сценарий	Выручка
180 ночей × \$150	\$27 000
175 × \$150 + 5 × \$225	\$27 375
Прибавка до расходов	\$375 / +1,39%
После условной комиссии 25%	\$281,25

Возьмём условный объект со 180 оплаченными ночами по \$150: выручка составляет \$27 000. Если пять из этих ночей проданы по \$225 вместо \$150, прибавка равна \$375. Новая выручка - \$27 375, или на 1,39% выше исходной.

Здесь меняется только цена пяти уже проданных ночей. Мы не добавляем загрузку и не утверждаем, что рынок примет такой тариф. Если событие действительно приносит дополнительные ночи, их нужно считать отдельной строкой с соответствующими затратами.

При условной комиссии 25% от дополнительной выручки остаётся \$281,25 до иных расходов и налогов. Трансферы, подарки или дополнительная уборка могут уменьшить этот остаток. Поэтому пакет услуг стоит оценивать вместе с ценой.

Практический смысл расчёта - удержать масштаб. Короткий удачный период помогает, но год зависит от многих обычных недель. Сравнивайте сценарии на одном календаре и не переносите фестивальную цену на все доступные даты.

Беноа открывает сезон

Круизный поток важен для сервисов; спрос на ночёвки требует отдельного подтверждения.

Прежняя длина



350 m

Расширенный причал



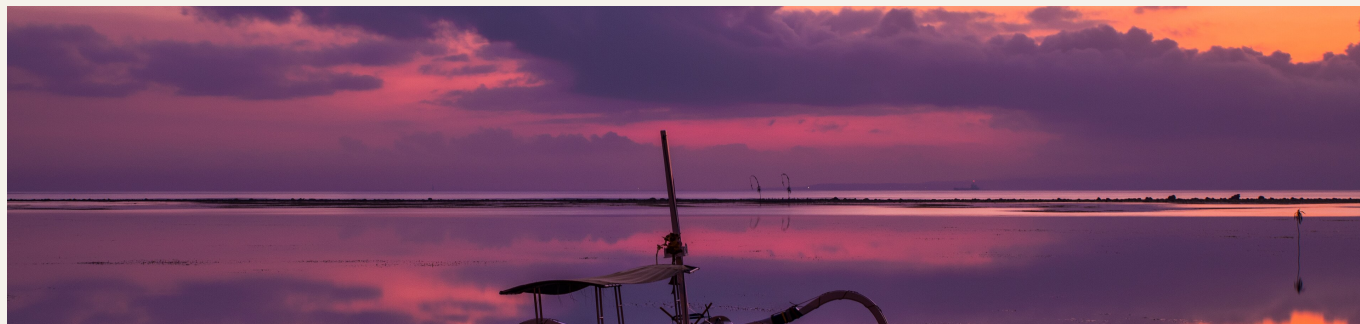
500 m

8 октября Беноа принял Heritage Adventurer на открытии круизного сезона 2026/2027. ANTARA сообщает об объединении пассажирских сервисов и расширении восточного причала с 350 до 500 метров. На 2026 год зарегистрированы заходы 76 круизных судов; регистрация ещё не означает выполненный заход.

Для аренды важен тип остановки. Во время обычного посещения пассажир может провести день на берегу и вернуться на корабль. При начале или завершении маршрута появляется иной сценарий: прибытие самолётом, багаж и возможная ночёвка до посадки.

Эти сценарии требуют разного продукта. Дневному гостю нужны экскурсия и транспорт; гостю перед круизом - удобный заезд, хранение вещей и надёжная дорога к терминалу. Само увеличение длины причала не показывает количество оплаченных ночей на суше.

Если управляющий предлагает ориентироваться на круизы, попросите фактические запросы и источники бронирований. Тест небольшого предложения с измеримыми результатами полезнее, чем включение всего портового потока в расчёт спроса.



Архивное фото локации · Tomasz Baranowski / CC BY 2.0

Источник: ANTARA · 08.10.2026 · Беноа

Экологические планы: что уже известно

Репортаж о намерениях властей нужно отличать от применимых требований к конкретному объекту.

Территория	Обсуждаемый акцент
Убуд	Солнечная энергетика
Кута	Шаттлы и организация парковки
Следующий шаг	Проверка конкретных мер и сроков

10 октября detikBali сообщила о планах Бадунга и Гианьяра по территориям с низкими выбросами. Для Убуда обсуждалась солнечная энергетика в заведениях и размещении; для Куты - электрические шаттлы и изменение парковки. Конкретные меры ещё требуют детализации.

Перед бюджетированием полезно составить карточку изменения: официальный документ, территория, круг объектов, срок и ответственный орган. Если какого-то поля нет, оно остаётся открытым вопросом. Новостная публикация не заменяет проверку применимого текста.

Одновременно можно собрать исходные данные без преждевременных расходов: счета за электричество, сведения о крыше, расположение оборудования и существующую схему парковки. Такой пакет пригодится для оценки вариантов после появления подробностей.

Для покупателя главное - определить, кто будет отслеживать изменения после сделки. Управляющий, собственник и консультант должны понимать свои роли. Уведомление о новой норме полезно только тогда, когда за ним следует конкретное действие и срок.



Архивное фото локации · chensiyuan / CC BY-SA 4.0

Источник: detikBali · 10.10.2026 · Low-emission areas

Шесть строк для ежемесячного контроля

Свяжите качество обслуживания с расходами и подтверждениями.

Строка	Подтверждение
Вода	Объём, счета, доставки
Электричество	кВт·ч и тариф
Обслуживание	Работы и даты
Перебои	Причина, время, брони
Расходы	Счета и согласование
Открытые вопросы	Исполнитель и срок

Обычный финансовый отчёт показывает суммы, но может не объяснять, почему они изменились. Добавьте к расходу измеритель: кубометры воды, число доставок, киловатт-часы или часы подрядчика. Тогда рост цены можно отделить от роста потребления.

Событие также должно иметь запись: дата, причина, затронутые бронирования, затраты и способ закрытия. Это позволяет увидеть повторяющиеся сбои. Несколько небольших срочных выездов иногда указывают на необходимость плановой замены.

Согласуйте, какие расходы управляющий принимает самостоятельно и когда связывается с владельцем. Лимит, подтверждающий документ и контакт на случай отсутствия собственника сокращают неопределённость. Отчёт завершается открытыми вопросами с исполнителями и датами.

Сколько стоит неделя перебоев

Условный расчёт резерва: дополнительные платежи и потеря вклада в покрытие расходов.

Изменение к обычной работе	USD
Выручка за 7 отменённых ночей	-1 050,00
Экономия комиссии 25%	+262,50
Резервная вода	-240,00
Аварийный выезд	-180,00
Итоговое ухудшение	-1 207,50

Зададим сценарий: семь оплаченных ночей по \$150 отменены с полным возвратом.
Потерянная выручка - \$1 050. Если при отмене не возникает условная комиссия 25%, потеря после этой экономии составляет \$787,50.
Прочие постоянные расходы не меняются.

Добавим \$240 на резервную доставку воды и \$180 на аварийный выезд. Ухудшение денежного результата относительно нормальной работы - \$1 207,50. Это не оценка реального ущерба на Бали, а пример связи простоев и дополнительных платежей.

В модели предполагается, что отменённые ночи не удастся продать повторно и иных компенсаций нет. На практике условия возврата, удержанные комиссии, страховка и стоимость переселения могут изменить результат. Каждое такое условие нужно показать отдельно.

Операционный резерв стоит строить из нескольких сценариев, а не одной круглой суммы. Отметьте, какие платежи нужны немедленно, а какие можно перенести. Доступ к деньгам во время сбоя имеет не меньшее значение, чем размер годового бюджета.

Редакционная методика и условные расчёты ДОМА.

Берег меняется. Адрес остаётся.

Кута, Легиан и Семиньяк: благоустройство и состояние берега рассматриваются вместе.



Чангу · иллюстрация побережья · Mx. Granger / CC0 1.0

11 октября detikBali сообщила об ускорении пешеходного проекта и восстановления пляжа Куты. Работы обсуждаются в контексте прибрежной территории Куты, Легиана и Семиньяка. Для отдельного объекта важно уточнить фактические границы и текущий этап работ.

Покупателю полезно разделять долгосрочное благоустройство и временные неудобства стройки. Улучшенная прогулочная среда может быть привлекательной, но ближайший заезд зависит от доступного входа, шума и возможности остановить автомобиль.

Во время осмотра фиксируйте не только расстояние до моря, но и весь маршрут. Где проходит общий доступ, меняется ли ширина пляжа, как организован отвод воды? История наблюдений и заключение специалиста дают больше, чем одна фотография в хорошую погоду.

Юридические и технические ограничения проверяются применительно к участку. Не переносите условия соседнего дома на свой объект. Если продавец связывает цену с будущим благоустройством, попросите отдельно показать стоимость без этого предположения.

Источник: detikBali · 11.10.2026 · Kuta coast

План владельца на семь дней

Редакционная рабочая последовательность: от исходных данных к понятному решению.

01-02

Собрать данные

Сначала соберите существующие материалы: счета, календарь, отчёт управляющего и историю обслуживания. Не запрашивайте новую большую презентацию, если исходные данные уже доступны. Список отсутствующих подтверждений должен быть коротким и конкретным.

Затем выберите один операционный риск и один коммерческий вопрос. Например, резерв воды и свободные даты вокруг события. Такое ограничение помогает довести проверку до результата: назначить исполнителя, получить расчёт и согласовать действие.

03-04

Проверить сценарии

05-07

Принять решения

В конце недели обновите бюджет и журнал решений. Рядом с каждой цифрой оставьте основание: документ, измерение или допущение. Это делает следующую беседу с управляющим продолжением работы, а не повторением общих вопросов.

Для покупки используйте тот же подход. Итогом должен стать перечень условий, которые нужно подтвердить до следующего платежа. Вопросы по правам, разрешениям и договору передаются местному специалисту по конкретной сделке.



Архивное фото локации · chensiyuan / CC BY-SA 4.0

Как читать этот выпуск

Период обзора: 5-11 октября 2026. Подготовлено 14 октября. Даты событий и публикаций различаются; статистика относится к указанному в статье периоду.

Новости пересказаны по открытым публикациям. Практические выводы - редакционная интерпретация ДОМА. Модели на страницах 9 и 13 условные, не прогноз доходности; налоги и неуказанные затраты в них не учтены.

01 · detikBali · 10.10.2026 · Water

02 · detikBali · 10.10.2026 · Low-emission areas

03 · ANTARA · 09.10.2026 · Bali arrivals

04 · ANTARA · 09.10.2026 · Indonesia arrivals

05 · ANTARA · 08.10.2026 · UWRF

06 · ANTARA · 08.10.2026 · Benoa

07 · detikBali · 11.10.2026 · Kuta coast

Фотографии и права

Sanur · Tomasz Baranowski · CC BY 2.0

Rice · chensiyuan · CC BY-SA 4.0

Canggu · Mx. Granger · CC0 1.0

Uluwatu · Jakub Hafun · CC BY-SA 4.0

Фотографии архивные; они не иллюстрируют состояние конкретной виллы. Использованы кадрирование и тонирование. Производные изображения CC BY-SA сохраняют ту же лицензию.

ДОМА Journal 08 · 16 страниц
Русская и английская редакции

Архив журнала · Связаться с ДОМА