
НЕДЕЛЯ 12-19 ОКТЯБРЯ 2026

Когда остров встаёт в очередь

Топливо, курс рупии и правила для площадок: неделя, которая проверила операционную часть каждой виллы.

57,9 млн л

топлива завезено на Бали
14-17 октября

20 л

лимит на легковую машину
по схеме чёт-нечёт

18 002

рупий за доллар, 20
октября, внутридневной
курс

6,6 млн

пассажиров аэропорта
Нгурах-Рай за III квартал

Неделя, которая проверила операционную часть

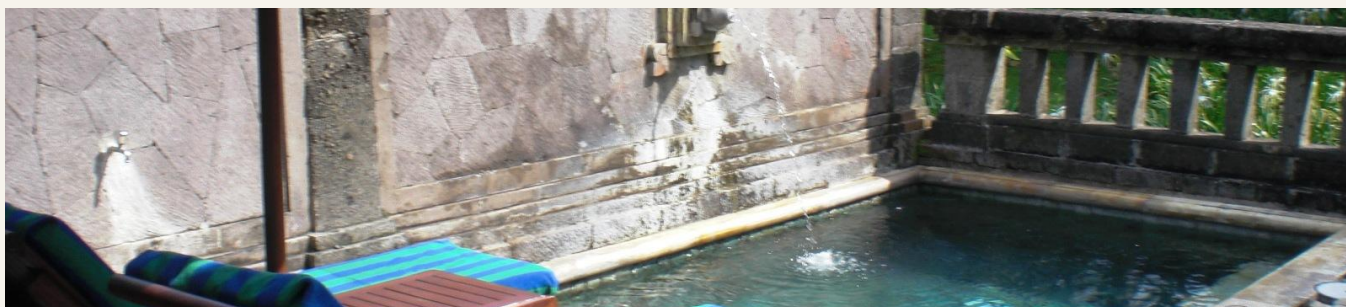
Два предыдущих номера разбирали экономику работающей виллы и её повседневную инженерию: воду, доступ, обслуживание. Эта неделя дала проверку на практике. С 12 октября Бали жил с очередями на заправках, 15-17 октября часть учреждений работала из дома, с 17 октября действует схема чёт-нечёт, продлённая до 23 октября.

Параллельно шли события, которые владельцу виллы важны не меньше: рупия ушла выше 18 000 за доллар, MSCI предложил вывести Индонезию из группы развивающихся рынков, губернатор попросил площадки не продвигать объекты без лицензии, а Бадунг свёл все разрешения в единое окно.

Номер охватывает 12-19 октября 2026 года и подготовлен 20 октября. Решение Банка Индонезии по ставке ожидается 21 октября и в обзор не входит. Там, где публикации приводят более раннюю статистику, период указан отдельно.

Обе языковые версии содержат одинаковые статьи и расчёты. Фотографии показывают локации, а не объекты из новостей. Модели помечены как условные и не являются прогнозом доходности.

03	Семь дней без бензина: хронология
04	Как устроены поставки и что ограничи
05	Цена перебоев для экономики острова
06	Туристы, отмены и перестроенные маршруты
07	Что стоит неделя перебоев для виллы
08	Топливный паспорт объекта
09	Джимбаран и Пандава: фотодневник
10	Площадки и лицензии: призыв губернатора
11	Бадунг: единое окно разрешений
12	Пятьдесят киосков на пляже Пандава
13	Рупия выше 18 000: что произошло
14	Курс внутри сделки: условный расчёт
15	Аэропорт и 16,3 млн визитов
16	Гианьяр: бюджет 2027 и дороги
17	ВРНТВ: возврат, который ждут
18	Мусор, энергия и электромобили
19	Денпасар и Убуд: фотодневник
20	Жилищная политика страны
21	Календарь: фестиваль и чёт-нечёт
22	Отчёт за кризисную неделю
23	Энергопаспорт виллы
24	Рынок в цифрах
25	Что вышло у нас и что посмотреть
26	Источники и методология



Вилла с бассейном, архивное фото · Matt @ PEK from Taipei, Taiwan · CC BY-SA 2.0

Семь дней без бензина

Хронология по сообщениям Pertamina, властей Бали и профильных изданий. Даты указаны по самим событиям.

7, 11, 13.10	Танкерные поставки на терминалы Манггис и Санггаран. Разгрузка 13 октября, запланированная на утро, перенесена на вечер, по словам президента Pertamina Симона Алоизиуса Мантири.
12.10	Острые перебои на заправках. В Бадунге очереди стояли до ночи, в Джембране без топлива остались 14 станций. Pertamina обещает выровнять поставки тремя танкерами до 16 октября.
13.10	Pertamina приносит публичные извинения после встречи с губернатором Ваяном Костером. Губернатор оценивает запас примерно в 10 дней по Peralite и 10-11 дней по Pertaminaх. Банк Индонезии публикует оценку влияния на экономику острова.
14-17.10	Завоз 57,9 млн литров: 44,9 млн литров Peralite и 13 млн литров Pertaminaх. Автопарк доставки увеличен с 92 до 105 машин с сопровождением полиции. К 24 круглосуточным АЗС добавлены ещё 60.
15.10	Четыре бензовоза из Баньюванги. Циркуляр губернатора о работе из дома 15-17 октября для учреждений образования и госкомпаний. Департамент торговли фиксирует первые признаки роста цен на продукты.
16.10	Ассоциация турагентств ASITA Бали сообщает, что отмен поездок из-за очередей нет, но маршруты перестраивают с юга в менее загруженные районы.
17.10	Схема чёт-нечёт для Peralite: лимит 20 литров на автомобиль и 3 литра на мотоцикл, 66 круглосуточных АЗС, 100 военнослужащих TNI на ночных сменах. Губернатор поручает округам создать штабы контроля.
19.10	Схема продлена до пятницы 23 октября. По данным Pertamina, запасы в Бали рассчитаны на 5-11 дней в зависимости от вида топлива.

Источники: Bali Discovery · 15.10 и 17.10.2026 · detikBali · 12.10.2026 · Antara Bali · 15.10, 16.10, 17.10.2026 · NusaBali · 13.10 и 19.10.2026 · ANTARA · 15.10.2026

Как устроены поставки и что ограничи

Бали получает топливо морем. Одна задержка судна доходит до заправок за день-два.

2 200 кл

средний суточный расход Peralite на Бали

2

терминала приёма: Манггис и Санггаран

105

машин в автопарке доставки, было 92

66

АЗС в круглосуточном режиме: 42 в Денпасаре, 24 в Бадунге

Остров не производит топливо. Оно приходит танкерами на два терминала, оттуда бензовозами на станции. При расходе около 2 200 килолитров Peralite в сутки десятидневный запас выглядит большим, но распределяется неравномерно: станции у аэропорта и на юге пустеют первыми, и очередь сама становится причиной дефицита.

Меры недели складываются в три слоя. Первый - поставки: танкеры 15, 16 и 17 октября, бензовозы из Баньюванги, рост автопарка. Второй - режим продажи: круглосуточные станции, ночная заправка грузовиков, приоритет скорой помощи и пожарных. Третий - спрос: работа из дома, схема чёт-нечёт и лимиты на одну заправку.

Схема чёт-нечёт оформлена циркуляром губернатора и касается Peralite по всей провинции. Номера с нечётной последней цифрой заправляются по нечётным числам, с чётной - по чётным. Лимит на легковую машину 20 литров, на мотоцикл 3 литра. Вопросы принимает контакт-центр Pertamina 135.

Для владельца виллы здесь два вывода. Первый: ограничение действует до 23 октября и может быть продлено снова, поэтому план на ближайшие заезды должен учитывать время персонала в очередях. Второй: дефицит касался субсидированного Peralite сильнее, чем Pertamax. Генератор и служебная машина на другом топливе ведут себя иначе, это стоит знать заранее.

МЕРА	СРОК	КТО ВВЁЛ
Работа из дома для учреждений образования и госкомпаний	15-17 октября	Циркуляр губернатора
Круглосуточный режим 66 АЗС	с 14 октября	Pertamina
Чёт-нечёт для Peralite, лимиты 20 л / 3 л	с 17 по 23 октября	Циркуляр губернатора № В. 21.500.1/16673/V/DISNAKER.ESDM
Штабы контроля продажи субсидированного топлива	с 17 октября	Поручение губернатора главам округов

Источники: Bali Discovery · 15.10 и 17.10.2026 · ANTARA · 15.10.2026 · NusaBali · 19.10.2026

Цена перебоев для экономики острова

Банк Индонезии посчитал эффект семи дней дефицита. Для острова он мал, для отдельного объекта считается отдельно.

−0,019%

к росту экономики Бали от семи дней перебоев, оценка ВІ

+0,018%

к инфляции острова, та же оценка

7 из 20

отслеживаемых продуктов подорожали к 15 октября

2 часа

ожидание на заправках 13 октября против часа в начале недели

13 октября представительство Банка Индонезии в Бали оценило, что неделя ограничений снизит рост экономики острова примерно на 0,019% и добавит 0,018% к инфляции. Это оценка для всей провинции, а не для туристического сектора или аренды.

15 октября департамент торговли Бали сообщил о первых признаках роста цен на продукты: подорожали семь из двадцати отслеживаемых товаров, а запасы чили и чеснока исчисляются единицами тонн. Причина - логистика: продукты на остров тоже едут на топливе.

Для владельца виллы это не макроэкономика, а строки сметы. Закупки для гостей, уборка, стирка и трансферы зависят от транспорта. Если управляющая компания работает по фиксированному проценту от выручки, рост её затрат остаётся её проблемой до пересмотра договора. Если по схеме «процент плюс возмещение», разница ляжет на владельца уже в октябрьском отчёте.

Небольшой эффект на уровне острова не отменяет заметного эффекта на уровне одного дома. Отменённый заезд из-за того, что гость не доехал, стоит владельцу всю ночь, а экономике острова почти ничего. Поэтому считать нужно по своему объекту, а не по средней оценке.

Источники: NusaBali · 13.10.2026 · Antara Bali · 15.10.2026

Туристы, отмены и перестроенные маршруты

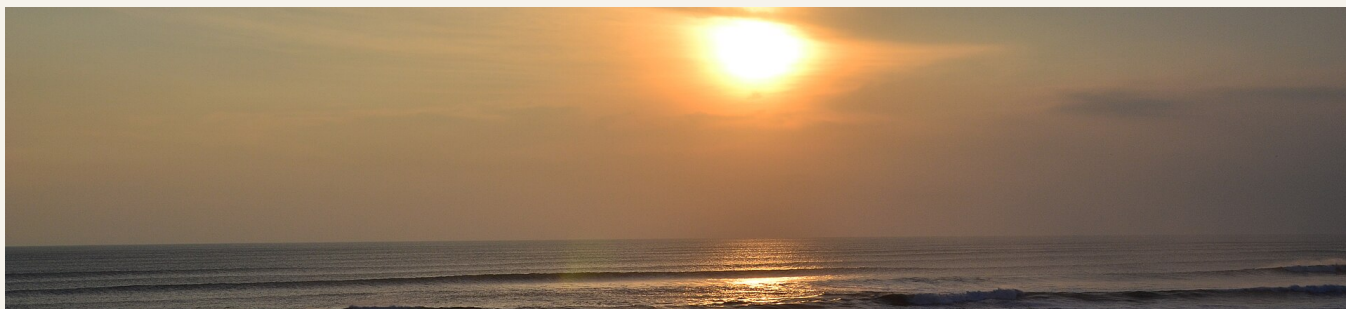
Ассоциация турагентств не фиксирует отмен. Аэропорт отчитался о рекордном квартале. Оба факта относятся к разным периодам.

16 октября ASITA Бали сообщила, что отмен поездок из-за очередей за топливом нет. При этом операторы уже перестраивают туры: часть маршрутов перенесена с густонаселённого юга в менее загруженные районы. Ассоциация просит власти не затягивать решение.

14 октября аэропорт Нгурах-Рай отчитался о 6,6 млн пассажиров за третий квартал, рост около 16% к прошлому году. Руководство связывает его с интересом к острову перед концом года. Эти цифры собраны до кризиса и не показывают, как очереди повлияют на октябрь.

Для аренды из этого следует простое правило: смотреть на свои брони, а не на общие заверения. Если за неделю выросло число запросов о трансфере, переносов заезда или вопросов о генераторе, это и есть сигнал. Если гости не спрашивают, они, вероятно, не знают, и управляющему стоит написать первым.

Перенос маршрутов с юга на север и восток - временный эффект, но он показывает, как быстро меняется поток при сбое. Объекты рядом с аэропортом и крупными АЗС выигрывают в такие дни. Удалённые виллы выигрывают, когда предлагают трансфер и честно описывают дорогу.



Побережье Бадунга · Simon_sees from Australia · CC BY 2.0

Источники: Antara Bali · 16.10.2026 · ASITA · Antara Bali Ekonomi · 14.10.2026 · аэропорт Нгурах-Рай

Что стоит неделя перебоев для виллы

Условный расчёт ДОМА. Семь дней ограничений, объект сдаётся посуточно, управление по схеме «процент плюс возмещение».

ИЗМЕНЕНИЕ К ОБЫЧНОЙ НЕДЕЛЕ	USD
Выручка за 2 отменённых ночи (гости не доехали), возврат 100%	-300,00
Экономия комиссии 25% на отменённых ночах	+75,00
Топливо для генератора: 2 вечера по 4 часа, резервный запас	-60,00
Трансферы с объездом и ожиданием, 3 поездки	-45,00
Переработка персонала и такси вместо байка	-40,00
Закупки продуктов по выросшим ценам	-25,00
Итоговое ухудшение	-395,00

Зададим объект со средним тарифом \$150 и обычной неделей в пять оплаченных ночей. Две ночи отменены, потому что гости не добрались из-за очередей, возврат полный. Потеря выручки \$300, при условной комиссии 25% экономия \$75. Остальные строки - прямые расходы недели: топливо для генератора, объезды, переработка и закупки.

Итог - минус \$395 к обычной неделе. Это не оценка реального ущерба на Бали, а иллюстрация связи между сбоем и деньгами. В ней нет штрафов площадок за отмену, страховых выплат и возможности продать освободившиеся ночи заново. Каждое такое условие меняет результат и должно быть показано отдельно.

Иллюстрация ДОМА. Все допущения перечислены в тексте, налоги и неуказанные затраты не учтены. Это не прогноз доходности.

Главное в расчёте - кто платит по каждой строке. При фиксированном проценте от выручки топливо и переработки остаются внутри комиссии управляющего. При возмещении они приходят владельцу счётом. Прочитайте свой договор управления именно под этим углом до того, как придёт отчёт за октябрь.

Если неделя повторится, цифры удвоятся не линейно: часть гостей перенесёт даты, часть не вернётся, а персонал потребует компенсации за дорогу. Поэтому резерв удобнее строить из сценариев, а не из одной круглой суммы.

Топливный паспорт объекта

Пять блоков информации, которые стоит собрать сейчас, пока очереди ещё помнят.

БЛОК	ЧТО ЗАФИКСИРОВАТЬ
Генератор	Тип топлива, расход в час, объём бака, запас в канистрах, кто и где заправляет
Трансферы	Своя машина или подрядчик, вид топлива, план на день с очередями, кто сообщает гостю
Персонал	Как добираются, на чём, что происходит при опоздании, компенсация дороги
Закупки	Постоянные поставщики, запас на неделю, кто согласует рост цен
Гости и договоры	Форс-мажор и отмена в правилах площадки, текст уведомления, кто его отправляет

Начните с генератора. Дефицит коснулся субсидированного Peralite сильнее, чем Pertamina, а дизель продавался по своим правилам. Если генератор дизельный, его автономия зависит от канистр на территории, а не от ближайшей АЗС. Запишите часы работы на полном баке и дату последней проверки.

Трансфер в кризисную неделю стал главным контактом с гостем. Управляющему нужен заранее написанный текст: что происходит, сколько занимает дорога, что делать, если гость едет сам. Отправленное заранее сообщение снижает число отмен лучше, чем скидка после.

Персонал добирается на мотоциклах, и лимит 3 литра по чётным и нечётным дням касается именно их. Опоздания в такие дни не вина сотрудника. Договоритесь, кто оплачивает такси и как считается переработка, чтобы вопрос не возник в день заезда.

Последний блок - документы. В правилах площадок прочитайте, что считается форс-мажором и какие удержания действуют при отмене по вине обстоятельств. Эти условия определяют, кто платит за несостоявшийся заезд. Юридическую оценку конкретной ситуации даёт ваш консультант.

Редакционная методика ДОМА. Технические решения по генератору и топливу определяет профильный специалист.

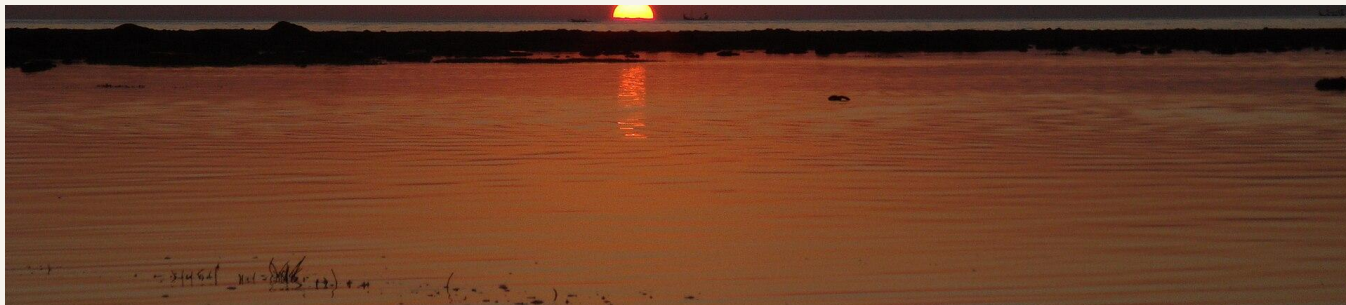
Букит: Улувату и Бингин

Полуостров на юге Бадунга на этой неделе был в новостях дважды: в Джимбаране выступал губернатор, на Пандаве проверяют статус земли. Фотографии архивные.



Улувату · CEphoto, Uwe Aranas · CC BY-SA 3.0

Улувату. Храм на скале и виллы вокруг него живут одной дорогой, которая ведёт к аэропорту через Джимбаран. В дни очередей на заправках у терминала эта дорога становилась самым длинным участком пути гостя. При выборе дома на Буките проверяйте время в пути в часы пик, а не расстояние по карте.



Бингин · Tuwuh · CC BY-SA 4.0

Бингин. пляж в скалах, где летом государство начало редевелопмент без отелей и вилл. История с киосками на соседней Пандаве продолжает ту же линию: постройка у воды проверяется по документам о прибрежной полосе, а не по тому, сколько лет она стоит.

Площадки и лицензии: призыв губернатора

16 октября Ваян Костер попросил платформы бронирования не продвигать виллы и гостевые дома без лицензии. Это заявление, а не новая норма.

На собрании Musyawarah Daerah XV ASITA Бали в Джимбаране губернатор сказал, что онлайн-платформы не должны продвигать виллы, арендные дома и гостиницы без разрешения на ведение бизнеса. По его словам, работа без лицензии создаёт неравную конкуренцию, а законопослушным предприятиям нужна определённость. Нелегальным объектам, добавил он, нужно помочь привести деятельность в порядок.

Новой нормы в заявлении нет, но у него есть контекст. Федеральный механизм уже работает: с 1 августа площадки снимают листинги, у которых не сходятся три поля с системой OSS, номер NIB, код KBLI 55193 и номер сертификата NKU. Два месяца на исправление, восстановление по правилам площадки. Призыв губернатора добавляет к этому провинциальный уровень давления.

Для владельца список проверки прежний: действующая бизнес-лицензия, соответствие здания выданным PBG и SLF, и на кого именно оформлена лицензия. Объект без этих документов может потерять доступ к площадкам, если призыв превратится в правило или если площадка решит действовать на опережение.

Полезно отделять три понятия, которые в разговорах смешиваются: разрешение на строительство, сертификат пригодности здания и лицензия на деятельность. Первые два относятся к дому, третье к бизнесу. Сдавать в аренду без третьего документа технически возможно, но с каждым заявлением такого рода становится дороже.

ДОКУМЕНТ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ	КТО ВИДИТ
NIB	Базовый номер бизнеса	Площадка, OSS
KBLI 55193	Код деятельности «вилла»	Площадка, OSS
NKU	Сертификат стандарта	Площадка, OSS
PBG и SLF	Разрешение на строительство и пригодность здания	Округ

Источники: Antara Bali · 16.10.2026 · механизм делистинга: Antara · 26.05.2026, TTG Asia · 03.06.2026

Бадунг: единое окно разрешений

13 октября власти округа объявили о полной интеграции выдачи разрешений в центр публичных услуг. Пока это заявление о намерении.

Бадунг, самый богатый округ острова с Чангу, Семиньяком, Улувату и Нуса-Дуа, переводит все процедуры выдачи разрешений в Mal Pelayanan Publik. Цель простая: заявителю не нужно ходить по нескольким ведомствам ради одного документа.

Для владельца виллы и покупателя земли в Бадунге это сигнал в пользу более предсказуемых процедур, но сроков и регламента обслуживания в сообщении нет. Когда появится SLA, сравните заявленные дни с реальной практикой и закладывайте запас по времени в график запуска объекта.

Единое окно не меняет состав документов. PBG, SLF, зонирование и статус земли проверяются так же, как раньше, просто в одном месте. Если продавец говорит, что «теперь всё быстро», попросите номер заявки и её статус: по ним видно, принят ли пакет и чего не хватает.

Сравните с реформой регистрации земли: с 24 сентября программа PERINTIS действует в 95 земельных офисах, включая Гианьяр, и обещает переход прав за десять рабочих дней. Обе инициативы ускоряют процедуру, но ни одна не заменяет проверку самого объекта.



Нуса-Дуа, Бадунг · Paradisus Bali · CC BY-SA 4.0

Источники: Antara Bali · 13.10.2026 · PERINTIS: ATR/BPN через Antara · 26-27.09.2026

Пятьдесят киосков на пляже Пандава

Издание NusaBali поставило вопрос о законности построек у воды. Власти Бадунга ищут решение, проверка не завершена.

На пляже Пандава в Кута-Селатан стоят 50 киосков и здание туалета. 15 октября NusaBali спросила, законно ли они расположены относительно границы прибрежной полосы. Власти округа ответили, что ищут решение, а проверка документов продолжается.

История не о киосках, а о методе. У любой постройки у воды три вопроса: право на участок, граница прибрежной полосы по плану зонирования и разрешение на само здание. Отдельно выясняется, не передана ли земля деревне или другим лицам. Ответы нужны в документах, не в разговоре.

Для покупателя виллы с видом на океан это готовый чек-лист. Чем ближе дом к воде, тем выше шанс, что часть территории попадает в зону ограничений. Красивая терраса на скале может оказаться именно тем элементом, по которому возникнут вопросы.

Полезно помнить и о сроках. Проверки такого рода идут месяцами, и всё это время объект живёт в неопределённости: сдавать можно, продать сложно. Если продавец связывает цену с береговой линией, попросите отдельно показать стоимость без этого предположения.

01 Право на участок

Сертификат, его цифровой статус, кому принадлежит земля под постройкой

02 Прибрежная полоса

Граница по RDTR и RTRW, расстояние от уреза воды, что попадает в зону

03 Разрешение на здание

PBG и SLF на каждую постройку, включая малые формы у воды

Источник: NusaBali · 15.10.2026

Рупия выше 18 000: что произошло

16 октября курс пробил 18 000 за доллар. Причина не на Бали, а в индексе MSCI и инфляции США.

18 021

открытие 16 октября, слабее на 0,46% к закрытию 17 938

−8,01%

индекс IHSG 16 октября, торги приостанавливались

\$146,3 млрд

международные резервы на конец сентября

21.10

решение Банка Индонезии по ставке, после выхода номера

16 октября MSCI предложил перевести Индонезию из категории развивающихся рынков в категорию Standalone. Поводом названы недостаточно устойчивые улучшения на фондовом рынке: подозрения в скоординированной торговле и отсутствие убедительных доказательств исполнения правил. Предложения принимаются до 30 апреля 2027 года, решение ожидается до 30 июня 2027 года.

Рынок отреагировал сразу: индекс IHSG упал на 469,86 пункта, или 8,01%, до 5 393,92, торги временно останавливались. Рупия открылась на 18 021 за доллар. Банк Индонезии заявил об интервенциях через форварды за рубежом и внутри страны, спот и покупку гособлигаций. 19 октября регулятор подтвердил, что усиливает меры по поручению президента.

Второй фактор внешний. Инфляция в США за сентябрь составила 3,7% в годовом выражении против ожидавшихся 3,6%, и рынок не исключает повышения ставки ФРС до конца года. Доллар дорожает ко всем валютам региона, и BI отмечает, что ослабление рупии с начала квартала, 0,28%, соответствует соседям.

20 октября курс держится около 18 002-18 046 за доллар, годовой максимум 18 197,5. Заседание Банка Индонезии проходит 20-21 октября, решение объявят 21 октября. Консенсус ожидает сохранения 5,75%, часть экономистов допускает повышение ради удержания иностранных инвесторов.

Источники: VOI · 16.10.2026 · Antara English · 19.10.2026 · Pintu News · 20.10.2026 · Bloomberg Technoz · консенсус по ставке

Курс внутри сделки: условный расчёт

Как движение с 17 700 до 18 000 меняет платежи по одной и той же вилле. Все суммы условные.

СТАТЬЯ	ПРИ 17 700	ПРИ 18 000	РАЗНИЦА
Цена виллы \$139 000 в рупиях	Rp 2,46 млрд	Rp 2,50 млрд	+Rp 41,7 млн
Строительный транш 40%, зафиксирован в USD	\$55 600	\$55 600	0
Тот же транш, зафиксирован в рупиях Rp 984 млн	\$55 600	\$54 667	−\$933 для покупателя
Месячная выручка Rp 45 млн в долларах	\$2 542	\$2 500	−\$42
Зарплаты персонала Rp 12 млн в долларах	\$678	\$667	−\$11 расходов

Движение курса на 1,7% выглядит небольшим, пока не разложено по строкам. Если цена объекта зафиксирована в долларах, для покупателя с долларом ничего не меняется, а продавец получает больше рупий. Если транш зафиксирован в рупиях, покупатель с долларом платит меньше, но только в день платежа по этому курсу.

Доход от аренды чаще приходит в рупиях, даже когда тариф объявлен в долларах: площадки и местные гости платят в местной валюте. При слабой рупии выручка в долларах сокращается, но сокращаются и местные расходы: зарплаты, коммунальные, обслуживание. Для владельца, который считает в долларах, оба эффекта идут вместе.

В договоре стоит зафиксировать три вещи: валюту цены, валюту каждого платежа и курс, по которому он пересчитывается, если валюты не совпадают. Формулировка «по курсу банка на день оплаты» требует указать, какого банка и какого курса: покупки, продажи или среднего.

Прогнозировать курс не нужно. Достаточно посчитать модель при двух-трёх значениях и увидеть, какие строки чувствительны. Если разница в сотни долларов на транше и в десятки на месяце, это рабочая погрешность, а не риск. Если транши крупные и растянуты на год, курсовая оговорка важнее скидки.

Иллюстрация ДОМА. Округление до целых. Налоги, комиссии банков и сроки конвертации не учтены. Мы не финансовые консультанты, сверяйте условия со своим советником.

Аэропорт и 16,3 млн визитов

Два набора цифр одной недели: квартал аэропорта и годовые итоги, названные губернатором на открытии ITMW.



14 октября генеральный менеджер аэропорта Нгурах-Рай Нугрохо Джати сообщил о 6,6 млн пассажиров за июль-сентябрь, рост около 16% к прошлому году. Это все пассажиры, прилёт и вылет, внутренние и международные, а не прибытия иностранных туристов по методике BPS.

17 октября на открытии Indonesia Tourism Marketing Week в Сануре губернатор назвал итоги 2025 года: 16,3 млн визитов на Бали, внутренних и иностранных вместе, Rp 176 трлн валютной выручки от туризма, около 55% национальной, и 66% вклада туризма в экономику острова. Он попросил центр выделять Бали не менее 5% от этой выручки на инфраструктуру.

Между пассажиром аэропорта и оплаченной ночью в вилле несколько ступеней: остров, район, формат жилья, даты и цена. Рост первого показателя не говорит, какая доля спроса дойдёт до последней ступени. Поэтому квартальный рекорд полезен как фон, а не как аргумент в расчёте загрузки.

Список проблем, который губернатор назвал вместе с цифрами, важнее самих цифр: потеря сельхозземель, мусор, пробки, нехватка инфраструктуры и транспорта. Это ровно те темы, на которые провинция будет тратить деньги и выпускать правила в ближайшие годы. Владельцу виллы стоит читать их как карту будущих требований.

Источники: Antara Bali Ekonomi · 14.10.2026 · Bali Viral News · 17.10.2026 · ITMW 2026, Prama Sanur Beach

Гианьяр: бюджет 2027 и дороги

Округ, куда входит Убуд, обсуждает доходы Rp 3,75 трлн и Rp 155,4 млрд на дороги. Пока это проект.

Rp 3,75 трлн

доходы округа в проекте бюджета 2027

Rp 155,4 млрд

на строительство и ремонт дорог

12.10

проект принят к рассмотрению парламентом

14.10

заявление вице-регента о дорогах

12 октября парламент Гианьяра принял к рассмотрению проект бюджета 2027 года. Депутаты требуют дорог, ирригации и ремонта школ, а доходы предлагают наращивать за счёт туризма, сборов и муниципального имущества. 14 октября вице-регент Анак Агунг Где Маян назвал сумму на дороги: Rp 155,4 млрд.

Для Убуда это две новости в одной. Первая: подъездные дороги к виллам в деревнях вокруг центра попадают или не попадают в приоритетный список округа, и это стоит узнать до покупки. Плохой подъезд увеличивает стоимость стройки и снижает удобство для гостей, а ремонт за свой счёт редко окупается.

Вторая: округ прямо называет туризм источником доходов. Для владельца это означает внимание к местному налогу на проживание РВJT, прежнему РНР. Если вилла в Убуде сдаётся, убедитесь, что объект зарегистрирован как жильё для гостей и налог платится регулярно, а подтверждения за прошлые годы сохранены.

При покупке готовой виллы долги по местным налогам переходят в разговор с новым владельцем. Запросите выписку по платежам у продавца и проверьте её с нотариусом. Бюджет пока не утверждён, поэтому не закладывайте в расчёт ни срок, ни результат ремонта дорог.



Кадеватан, Убуд · Wikimedia Commons · CC BY-SA 3.0

Источники: Antara Bali · 12.10.2026 · detikBali · 14.10.2026

ВРНТВ: возврат, который ждут

Налоговая Бадунга запросила возврат переплаты по налогу на приобретение для 12 плательщиков. Деньги пока не выплачены.

Varenda Бадунга направила запрос на возврат переплаты по ВРНТВ на сумму Rp 439 127 985 для двенадцати налогоплательщиков. 19 октября финансовое управление округа сообщило, что документов ещё не получало. Между решением налоговой и выплатой проходят месяцы.

ВРНТВ - налог покупателя на приобретение земли и зданий, 5% от базы после необлагаемого минимума. Он платится до оформления акта, и именно его проверяет первый этап программы PERINTIS. Переплата возникает, когда сделка не состоялась, налог уплачен дважды или база пересмотрена.

Практический вывод для покупателя: сохраняйте платёжное поручение, договор и документы об отмене. Возврат идёт через заявление и решение налоговой, и эта история показывает, что выплата может задержаться даже после положительного решения. Договоритесь заранее, кто обращается за возвратом, продавец, покупатель или нотариус, и в какие сроки.

В бюджете сделки ВРНТВ стоит считать расходом без расчёта на быстрый возврат. Если сделка срывается на этапе после уплаты налога, возврат становится отдельным проектом с собственным календарём. Это ещё один довод платить налог как можно ближе к подписанию акта, а не заранее «чтобы быстрее».

ЭТАП СДЕЛКИ	ЧТО ПРОИСХОДИТ С ВРНТВ
До акта	Расчёт базы, уплата, проверка в налоговой (3 дня по PERINTIS)
Акт у РРАТ	Подтверждение уплаты, подготовка акта (2 дня)
Регистрация	Внесение в реестр, выдача сертификата (5 дней)
Сделка не состоялась	Заявление на возврат, решение налоговой, выплата финансовым управлением

Источники: NusaBali · 19.10.2026 · ATR/BPN о программе PERINTIS · VOI · 13.08.2026. Мы не налоговые консультанты, сверяйте расчёт со своим советником.

Мусор, энергия и электромобили

Три сообщения недели о том, куда провинция направляет деньги и правила. Ни одно пока не стало требованием к конкретному объекту.

ТЕМА	ЧТО ИЗВЕСТНО	СТАТУС
Станция «мусор в энергию», Денпасар	1 500 тонн отходов в сутки, электричество для ~50 тыс. домов, площадка в Педунгане	Запуск в 2027 году названа как ожидание министра, 15.10
Электротранспорт	Губернатор усилит кампанию, готов к падению налога на транспорт, 90% загрязнения воздуха дают машины и электростанции	Заявление 11.10, документа нет
Зоны низких выбросов	Убуд: солнечная энергетика в заведениях, Кута: электрошаттлы и парковка	Обсуждение, из выпуска 08

15 октября министр-координатор Зулкифли Хасан в Денпасаре сказал, что надеется на запуск станции переработки мусора в электричество в 2027 году. Проект рассчитан на 1 500 тонн в сутки. Срок остаётся пожеланием, не графиком. Для объектов рядом с площадкой в Педунгане вопросы о запахе, шуме и движении грузовиков стоит задать уже сейчас.

11 октября губернатор заявил, что усилит кампанию за электротранспорт и готов мириться с падением налога на транспорт. Прямого влияния на недвижимость заявление не имеет, но после недели без бензина аргумент в пользу электробайка для персонала и зарядной точки на территории стал заметно сильнее.

Вместе три новости рисуют одно направление: провинция будет требовать от туристических объектов больше по отходам, энергии и транспорту. Сортировка отходов уже обязательна с 1 января 2026 года. Солнечные панели и зарядка пока обсуждаются. Владельцу выгодно собрать исходные данные сейчас: счета за электричество, площадь крыши, договор на вывоз мусора.

Уведомление о новой норме полезно только тогда, когда за ним следует действие и срок. Определите, кто в вашей связке отслеживает такие изменения: управляющий, собственник или консультант.

Источники: detikBali · 12.10 и 16.10.2026 · выпуск 08 журнала

Убуд и Гианьяр

Центр острова готовится к фестивалю, округ обсуждает бюджет на дороги. Фотографии архивные.



Убуд, подношения · mckaysavage · CC BY 2.0

Убуд. С 21 по 25 октября здесь пройдёт писательский фестиваль, а до 23 октября действует схема чёт-нечёт. Гости приедут в разгар ограничений. Управляющему стоит подготовить текст о дороге и трансфере заранее, а не отвечать на вопросы в день заезда.



Тирта-Эмпул, Тампаксиринг, Гианьяр · Saranabhi · CC BY-SA 3.0

Гианьяр. Округ, в который входит Убуд, обсуждает Rp 155,4 млрд на дороги в 2027 году. Для деревень вокруг центра это вопрос подъезда к конкретному дому: попадает ли он в приоритетный список, узнать стоит до покупки, а не после первого сезона дождей.

Жилищная политика страны

Четыре новости о субсидируемом жилье. Для иностранца они ничего не меняют напрямую, но показывают, где слабое место рынка.

12.10	Ассоциация застройщиков Himperra просит поднять потолок цены субсидируемого жилья до Rp 500 млн, свести разрешения в одно министерство и дать Rp 20 млн помощи на дом: продажи просели.
13.10	Министр жилья Маруарар Сирайт просит агентство аграрной реформы BRAN определить, где можно строить: бюджет готов, но неясно, на каких участках разрешено.
14.10	BP Tariga: по программе субсидируемой ипотеки в 2026 году профинансировано 181 307 домов при квоте 350 тысяч. С начала 2025 года по 14 октября 2026 года 459 468 единиц.
16.10	Правительство готовит ипотеку под 6% для зарплат до Rp 17 млн в месяц. Документа с датой запуска нет.

Ни одна из этих программ не доступна иностранному покупателю и не меняет правил покупки виллы. Но вместе они показывают две вещи. Первая: внутренний спрос в доступном сегменте слаб, квота ипотеки выполнена наполовину. Вторая: даже министр признаёт, что трудно понять, где можно строить.

Для Бали это напоминание о том, что статус земли и зонирование остаются слабым местом по всей стране. Проверка RDTR, статуса участка и разрешения на строительство до покупки - не формальность, а защита от истории, в которой государство само не может определить границы.

Косвенный эффект возможен позже: если доступ к жилью для местных упростят, давление на локальный рынок аренды и покупки изменится. Цифр для такого вывода пока нет, и мы его не делаем. Отслеживайте появление регламентов, а не заявления министров.

Источники: detikProperti · 12.10, 13.10, 14.10, 17.10.2026

Календарь: фестиваль и чёт-нечёт

Ubud Writers and Readers Festival 21-25 октября совпадает с ограничениями на топливо до 23 октября. Что это меняет для заезда.

21-25.10

фестиваль, 200+ программ, 49 презентаций

до 23.10

чёт-нечёт, 20 л на машину

21.10

решение BI по ставке

нач. ноября

релиз BPS за сентябрь

Прошлый номер разбирал фестиваль как окно спроса: пять дней, более 200 программ, 49 книжных презентаций. На этой неделе к окну добавилось условие: первые три дня фестиваля проходят при действующей схеме чёт-нечёт, а продление после 23 октября не исключено.

Для управляющего это значит три действия. Проверить подтверждённые заезды на 20-26 октября и написать гостям заранее: как добраться, сколько занимает дорога из аэропорта, есть ли трансфер. Уточнить у водителя, какой у него номер и в какие дни он заправляется. Договориться, кто встречает гостей, если машина стоит в очереди.

Модель прошлого выпуска напоминала: пять дорогих ночей добавляют к условному году 1,39% выручки. Один сорванный заезд из-за дороги отнимает больше. Поэтому в фестивальную неделю приоритет не тарифу, а исполнению: гость, который доехал без приключений, вернётся и напишет отзыв.

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

Источники: ANTARA · 08.10.2026 · UWRF · NusaBali · 19.10.2026 · Pintu News · 20.10.2026

Отчёт за кризисную неделю

Шесть строк, которые стоит попросить у управляющего за 12-19 октября. Каждая с подтверждением.

СТРОКА	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ
Отмены и переносы	Даты, причина, возврат, удержание площадки
Трансферы	Поездки, время в пути, доплаты, кто оплатил
Генератор	Часы работы, литры, стоимость, откуда топливо
Персонал	Опоздания, переработка, такси, компенсации
Закупки	Что подорожало, на сколько, кто согласовал
Открытые вопросы	Исполнитель и срок по каждому

Обычный отчёт покажет сумму расходов за октябрь выше сентябрьской. Он не объяснит, какая часть разницы связана с неделей ограничений, а какая с сезоном. Добавьте к каждой строке измеритель: литры, часы, поездки. Тогда рост цены можно отделить от роста потребления.

Событие должно иметь запись: дата, причина, затронутые брони, затраты и способ закрытия. Семь дней ограничений - это семь записей, а не одна строка «кризис». По ним видно, где процесс сработал, а где решение принималось на ходу.

Редакционная методика ДОМА.

Согласуйте, какие расходы управляющий принимает сам и когда связывается с владельцем. Лимит, подтверждающий документ и контакт на случай отсутствия собственника сокращают неопределённость. В такую неделю лимит на срочные решения полезнее, чем согласование каждой канистры.

Отчёт завершается открытыми вопросами с исполнителями и датами. Если среди них есть «купить канистры» и «переписать правила отмены», это нормальный итог недели. Если список пуст, вероятно, он просто не составлен.

Энергопаспорт виллы

Сеть, резерв и смета. Три варианта автономии, которые стоит сравнить до покупки, а не после первого отключения.

ВАРИАНТ	ЧТО ДАЁТ	ЧТО ПРОВЕРИТЬ
Генератор	Полная автономия на часы и дни	Тип топлива, расход, шум, запас, обслуживание
Солнечные панели с батареями	Дневная выработка, вечерний резерв	Площадь крыши, ёмкость батареи, окупаемость, разрешения
ИБП на критичные линии	Минуты для роутера, ворот, холодильника	Что подключено, время автономии, замена батарей

Сеть PLN на Бали даёт основную энергию, но перебои случаются, а на этой неделе к ним добавилась зависимость генераторов от топлива. У каждого варианта резерва своя роль. Генератор держит дом сутками, но требует топлива, которое на этой неделе стояло в очереди. Панели с батареями не зависят от заправки, но дают ограниченный вечерний запас. ИБП защищает только критичные линии.

Перед покупкой попросите историю: сколько раз за год отключали сеть, на сколько часов, что делал персонал. Проверьте мощность подключения PLN в киловаттах и сравните с суммарной нагрузкой кондиционеров, насоса бассейна и кухни. Недостаточная мощность - частая причина «перебоев», которые не имеют отношения к сети.

В смету заложите не оборудование, а систему: установку, обслуживание, замену батарей через несколько лет и топливо. Генератор без запаса в канистрах на этой неделе был просто тяжёлым предметом во дворе. Разбор вариантов с цифрами - в статье об электричестве и энергии виллы на domabali.com.

Технические решения и расчёт мощности делает профильный специалист. Задача владельца - получить ответы на вопросы из таблицы в письменном виде и приложить их к техническому паспорту объекта вместе с водным и топливным.

Источник: разбор «Электричество и энергия виллы на Бали» · domabali.com · 16.10.2026

Рынок в цифрах

Только подтверждённые данные с датой и источником. Период статистики указан отдельно от даты публикации.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК, ДАТА
Топливо, завезено 14-17.10	57,9 млн л	Bali Discovery, 15.10
Лимит чёт-нечёт, автомобиль / мотоцикл	20 л / 3 л	Bali Discovery, 17.10
Круглосуточных АЗС	66 (42 Денпасар, 24 Бадунг)	Bali Discovery, 17.10
Запас топлива, дней	5-11 по видам	NusaBali, 19.10
Эффект на рост / инфляцию Бали	−0,019% / +0,018%	NusaBali, 13.10
Подорожавшие продукты	7 из 20	Antara Bali, 15.10
Пассажиры Нгурах-Рай, III кв.	6,6 млн, около +16%	Antara Bali, 14.10
Визиты на Бали, 2025	16,3 млн	ITMW, 17.10
Валютная выручка туризма, 2025	Rp 176 трлн, ~55% нац.	ITMW, 17.10
Вклад туризма в экономику Бали	66%	ITMW, 17.10
Курс USD/IDR, 16.10 открытие	18 021	VOI, 16.10
Курс USD/IDR, 20.10	18 002-18 046	Pintu News, 20.10
Индекс IHSG, 16.10	−8,01%, 5 393,92	VOI, 16.10
Резервы Индонезии, конец сентября	\$146,3 млрд	VOI, 16.10
Ставка Банка Индонезии	5,75%, решение 21.10	BI, 23.09
Инфляция в Индонезии, сентябрь	3,28% г/г	BI, 01.10
Бюджет Гианьяра 2027, доходы	Rp 3,75 трлн	Antara Bali, 12.10
Дороги Гианьяра 2027	Rp 155,4 млрд	detikBali, 14.10
Возврат ВРНТВ, Бадунг	Rp 439,1 млн, 12 плательщиков	NusaBali, 19.10
Субсидируемая ипотека 2026	181 307 из 350 000	detikProperti, 14.10
Станция «мусор в энергию»	1 500 т/сут, 2027	detikBali, 16.10
Прибытия иностранцев, август	685 994, +0,46% г/г	BPS через ANTARA, 01.10
Загрузка звёздных отелей, август	68,19%	RRI / BPS, 06.10

Квартальные и годовые показатели относятся ко всему острову или стране и не переносятся на отдельные виллы.

Что вышло у нас и что посмотреть

Разборы недели

01 Топливный кризис на Бали 2026

Что произошло, причины, меры и что это значит владельцу. Развивающаяся тема, статус обновляется.

02 Электричество и энергия виллы

Сеть PLN, перебои, генератор, солнце, ИБП и смета.

03 Виза пенсионера на Бали

E33F, E33E и Second Home. Виза не равна недвижимости.

04 Инвест-воронка

Рента или перепродажа, налоги за рубежом, как начать с нуля, \$100 000: куда и как.

Раздел DOMA News публикует 3-4 новости каждое утро: domabali.com/news. Все разборы: domabali.com/blog, 106 статей на двух языках.

Что можно посмотреть сейчас

Mirador Canyon Villas, Лодтундух, Убуд

от \$139 000 · свободны 5 из 7

Семь вилл на краю каньона, десять минут от центра Убуда. Четыре планировки с двумя спальнями, участки 112-118 м², приватный бассейн. Жёлтая зона, аренда легальна. Лисхолд 29 + 10 + 30 лет. Плановая сдача - сентябрь 2027, оплата по актам этапов.

Forma, Петулу, Убуд

\$179 000 · последняя вилла

Проект распродан, остался один объект с готовностью по графику проекта.

Калькулятор и конфигуратор

бесплатно

domabali.com/roi и domabali.com/config: свой сценарий по своим цифрам.

DOMA - агентство недвижимости на Бали с 2022 года. Мы подбираем объект, проверяем документы, ведём сделку и передаём виллу под управление. Материал не является публичной офертой и инвестиционной рекомендацией. Условия проектов уточняйте на момент обращения.

Как читать этот выпуск

Период обзора: 12-19 октября 2026. Подготовлено 20 октября. Даты событий и публикаций различаются, статистика относится к указанному в статье периоду. Решение Банка Индонезии 21 октября и релиз BPS за сентябрь в номер не вошли.

Новости пересказаны по открытым публикациям. Практические выводы - редакционная интерпретация ДОМА. Модели на страницах 07 и 14 условные, не прогноз доходности. Налоги, комиссии банков и неуказанные затраты в них не учтены. Мы не налоговые и не финансовые консультанты.

Источники

- 01 · Bali Discovery · 15.10.2026 · Fuel crisis, WFH · 17.10.2026 · Odd-even scheme
- 02 · ANTARA · 15.10.2026 · Pertamina deliveries · Antara Bali · 15.10, 16.10, 17.10.2026
- 03 · detikBali · 12.10.2026 · Queues · 12.10 · EV · 14.10 · Gianyar roads · 16.10 · Waste-to-energy
- 04 · NusaBali · 13.10.2026 · BI estimate · 15.10 · Pandawa · 19.10 · Odd-even extended, BPHTB refund
- 05 · Antara Bali · 12.10.2026 · Gianyar budget · 13.10 · Badung MPP · 14.10 · Airport Q3 · 16.10 · Koster, platforms
- 06 · VOI · 16.10.2026 · Rupiah, MSCI · Antara English · 19.10.2026 · BI intervention · Pintu News · 20.10.2026
- 07 · Bali Viral News · 17.10.2026 · ITMW 2026 · detikProperti · 12-17.10.2026 · Housing policy
- 08 · Antara · 26.05.2026 и TTG Asia · 03.06.2026 · Delisting mechanism · ATR/BPN via Antara · 26-27.09.2026 · PERINTIS

Фотографии и права

Beach sunset, Badung · Simon_sees from Australia · CC BY 2.0

Villa pool · Matt @ PEK from Taipei, Taiwan · CC BY-SA 2.0

Uluwatu · CEphoto, Uwe Aranas · CC BY-SA 3.0

Bingin · Tuwuh · CC BY-SA 4.0

Nusa Dua · Paradisus Bali · CC BY-SA 4.0

Kadewatan · Wikimedia Commons · CC BY-SA 3.0

Ubud · mckaysavage · CC BY 2.0

Tirta Empul · Saranabhi · CC BY-SA 3.0

Фотографии архивные, они не иллюстрируют состояние конкретной виллы. Использованы кадрирование и тонирование. Производные изображения CC BY-SA сохраняют ту же лицензию. Инфографика и схемы подготовлены ДОМА.

ДОМА Journal 09 · 26 страниц

Русская и английская редакции · 20 октября 2026

[Архив журнала](#) · [Калькулятор доходности](#) · [Связаться с ДОМА](#)