

НЕДЕЛЯ 27 ОКТЯБРЯ - 2 НОЯБРЯ 2026

Сентябрь в цифрах и поля на продажу

Статистика прибытий, инфляция 3,87%, рупия у 18 150 и остановленные стройки в Джатилувихе. Неделя, когда вышли данные, которых ждали.

650 169
иностранных прибытий на Бали в сентябре, BPS

66,4%
загрузка звёздных отелей Бали в сентябре

3,87%
инфляция на Бали в октябре, год к году

18 147
рупий за доллар, закрытие 30 октября

Rarioj at English Wikipedia · Public domain
Кадрирование фото; градиент поверх изображения

Неделя, когда вышли данные, которых ждали

Два номера подряд мы писали, что релиз BPS за сентябрь не вошёл в обзор. 2 ноября он вышел: 650 169 иностранных прибытий, минус 5,2% к августу и плюс 2,4% к сентябрю прошлого года. За девять месяцев остров принял 5,24 млн гостей, на 1,15% меньше, чем годом ранее. Загрузка звёздных отелей опустилась до 66,4%.

Деньги тоже дали новые цифры: инфляция на Бали в октябре разогналась до 3,87% из-за топлива и овощей, рупия закрыла месяц на 18 147 за доллар, а Джакарта заговорила о Бали как о втором финансовом центре страны и площадке для семейных офисов.

На земле неделя прошла под знаком Табанана. В Джатилувихе остановили стройку ресторана в зелёном поясе и работы на берегу реки без разрешений, а BPS подтвердило, что рисовых полей на острове стало на 9,2% меньше, чем в 2019 году.

Номер охватывает 27 октября - 2 ноября 2026 года и подготовлен 4 ноября. 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 Сентябрь: 650 169 прибытий и минус 1,15% за год
04 Загрузка отелей: 66,4% и спад после лета
05 Инфляция 3,87%: топливо и овощи
06 Рупия: 18 135, 18 137, 18 147
07 Инфляция внутри отчёта: условный расчёт
08 Джатилувих: две остановленные стройки
09 Рисовые террасы: фотодневник
10 Полей стало меньше на 9,2%
11 Обменники без лицензии и фальшивые купюры
12 Налоги: Rp 12,69 трлн за квартал
13 Кредит и торговля: что видит Банк Индонезии
14 Бали как финансовый центр и семейные офисы
15 Вода Бадунга: Rp 150 млрд на трубы
16 Дожди опаздывают: что это значит для дома
17 Убуд: Кампухан и Лес обезьян
18 Отчёт за октябрь: что проверить
19 Паспорт сезона дождей
20 Рынки гостей: кто приехал за девять месяцев
21 Календарь: что ждать в ноябре
22 Рынок в цифрах
23 Что вышло у нас и что посмотреть
24 Источники и методология



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

Сентябрь: 650 169 прибытий и минус 1,15% за год

BPS Бали представило данные 2 ноября. Третий квартал оказался чуть лучше прошлогоднего, но девять месяцев всё ещё в минусе.

650 169
иностранных прибытий в сентябре

−5,22%
к августу, 685 994

+2,36%
к сентябрю 2025 года

5 237 128
прибытий за январь-сентябрь, −1,15% к 2025

В сентябре на Бали прибыло 650 169 иностранных гостей: 650 134 через аэропорт Нгурах-Рай и 35 морем. К августу это снижение на 5,22%, обычный сезонный спад после европейских каникул. К сентябрю прошлого года, по словам главы BPS Бали Агуса Геде Хендраяны Хермавана, рост 2,36%.

Третий квартал получился положительным по всем трём месяцам: июль 697 809 против 697 107 годом ранее, август 685 994 против 682 866, сентябрь выше прошлогоднего. Но первые полгода были слабее, поэтому за январь-сентябрь остров принял 5 237 128 гостей, на 1,15% меньше, чем за те же девять месяцев 2025 года.

Сильнее всего в сентябре просела Европа: минус 18,1% к августу. Это конец летнего сезона, а не разворот рынка. Австралия, напротив, прибавила 2,38% к августу и дала 165 100 прибытий, четверть сентябрьского потока.

Для владельца виллы эти цифры означают, что кризисная неделя середины октября прошла на фоне уже снижающегося сезонного потока. Октябрьские данные выйдут в начале декабря, и только по ним станет видно, отразились ли очереди на заправках на прибытиях. До этого ориентир - собственные брони.

Источники: BPS Бали · пресс-конференция 02.11.2026 · detikBali · 02.11.2026 · Antara Bali · 02.11.2026

Загрузка отелей: 66,4% и спад после лета

Звёздные отели Бали в сентябре заполнены на 66,42%. Это лучший показатель среди провинций и второй месяц снижения подряд.

МЕСЯЦ 2026	ЗАГРУЗКА ЗВЁЗДНЫХ ОТЕЛЕЙ БАЛИ	ИНДОНЕЗИЯ В ЦЕЛОМ
Июнь	54,28% (высший в стране)	около 50%
Июль	67,29%	школьные каникулы
Август	68,19%	52,52%
Сентябрь	66,42%	51,78%

По данным BPS, в сентябре загрузка звёздных отелей по стране составила 51,78%, на 0,74 процентного пункта ниже августа и на 1,62 пункта выше сентября 2025 года. Бали остался первым с 66,42%, далее Джакарта с 58,18% и Южное Папуа с 56,97%. Нештучные отели по стране заполнены на 25,57%.

Заместитель главы BPS Атенг Хартоно объяснил снижение концом школьных каникул и праздничного пика августа, а также дымом от лесных пожаров и вулканической активностью в отдельных регионах. Для Бали сентябрьское снижение с 68,19% до 66,42% укладывается в обычный сезонный рисунок.

Загрузка отелей и загрузка вилл - разные величины. Отельная статистика считается по звёздным объектам и не включает виллы на площадках. Но направление движения совпадает: сентябрь и октябрь между европейским летом и декабрьским пиком традиционно слабее, и это время для ремонта, а не для повышения тарифа.

Практический ориентир прост. Если ваша вилла в сентябре показала загрузку заметно ниже 60% при рыночной цене, вопрос к управляющему и к объекту, а не к сезону. Если выше 70%, тариф, возможно, занижен. Сравнивать стоит с соседями по району, а не с цифрой по острову.

Источники: BPS · 02.11.2026 · Kontan · 02.11.2026 · Pantau · данные за июль · RRI / BPS · данные за август

Инфляция 3,87%: топливо и овощи

Цены на Бали в октябре росли быстрее, чем в стране. Причины те же, что в заголовках прошлого номера.

3,87%
инфляция на Бали в октябре, год к году

0,25%
рост цен на Бали за месяц

3,23%
инфляция в Индонезии в октябре, год к году

3,79%
инфляция на Бали в сентябре, для сравнения

2 ноября BPS опубликовало октябрьские цены. По стране инфляция составила 3,23% в годовом выражении и 0,22% за месяц, главный вклад дали продукты и транспорт. На Бали рост цен выше: 3,87% за год и 0,25% за месяц. Представительство Банка Индонезии связывает это с перебоями в поставках топлива в середине октября и с подорожанием овощей.

Бали уже третий месяц выше верхней границы целевого диапазона 1,5-3,5%, который действует для региона. Власти отвечают точечно: 28 октября Гианьяр провёл дешёвый рынок основных продуктов, чтобы сбить цены на рис, яйца и масло. Это мера на неделю, а не на сезон.

Для владельца виллы инфляция - не макроэкономика, а индекс к смете. Уборка, стирка, продукты для гостей и зарплата персонала дорожают примерно на эту величину в год, а в месяцы с перебоями быстрее. Договор управления с возмещением расходов перенесёт рост на владельца в ноябрьском отчёте.

Второй вывод касается тарифа. Если цена ночи в долларах не менялась с начала года, а расходы в рупиях выросли на 3,9%, маржа сжалась, и ослабление рупии компенсировало это лишь частично. Расчёт на следующей странице показывает, сколько именно.

Источники: BPS · 02.11.2026 · Antara Bali · 02.11.2026 · Банк Индонезии, Бали · Antara Bali · 28.10.2026 · Гианьяр

Рупия: 18 135, 18 137, 18 147

Закрытие 26 октября стало худшим с июня. Неделя прошла в узком коридоре выше 18 100, октябрь закрыт на 18 147 за доллар.

В понедельник 26 октября рупия закрылась на 18 135 за доллар, по оценке Kontan это худшее закрытие с июня. В четверг 29 октября курс отыграл 0,26% до 18 137, в пятницу 30 октября снова ослаб до 18 147. Справочный курс Банка Индонезии JISDOR на 30 октября составил 18 143,4.

Для сравнения: неделей ранее пятничное закрытие было 18 080, а 20 октября регулятор отчитывался о 17 985. То есть за две недели рупия потеряла около 0,9% при сохранённой ставке 5,75% и расширенных стимулах хеджирования, о которых мы писали в выпуске 10. Интервенции сдерживают движение, но не разворачивают его.

Для покупателя виллы с долларами курс выше 18 100 продолжает удешевлять рупиевые платежи: стройматериалы, работы, зарплаты. Для владельца с рупиевой выручкой от местных гостей это минус к долларовому результату. Поэтому валюта цены и валюта платежей по этапам остаются главным вопросом в договоре.

Проверьте, зафиксирован ли в вашем договоре курс пересчёта и его дата. При движении в 60-70 рупий за неделю разница между датой счёта и датой оплаты даёт доли процента, но на платеже за этап стройки в $50 000 это уже сотни долларов.



Санур, рассвет на пляже · Liang SK from Taipei, Taiwan · CC BY-SA 2.0

Источники: Kontan · 26.10, 29.10, 30.10.2026 · Databoks / JISDOR · 30.10.2026 · Bank Indonesia · 21.10.2026

Инфляция внутри отчёта: условный расчёт

Условный расчёт DOMA. Вилла с долларовой выручкой и рупиевыми расходами, три сценария на год вперёд, курс 18 147.

СТРОКА МЕСЯЦА, USD	БАЗА	РАСХОДЫ +3,87%, ТАРИФ ПРЕЖНИЙ	РАСХОДЫ +3,87%, ТАРИФ +3,87%
Выручка: 18 ночей по $150	2 700	2 700	2 804
Комиссия управляющего 25%	−675	−675	−701
Расходы в рупиях, Rp 15,5 млн в месяц	−854	−887	−887
Итог месяца владельцу	1 171	1 138	1 216
Изменение к базе		−33	+45

Возьмём объект из прошлого номера: средний тариф $150, 18 оплаченных ночей, комиссия управляющего 25% от долларовой выручки и 15,5 млн рупий расходов в месяц на персонал, коммунальные платежи и закупки. При курсе 18 147 рупиевые расходы стоят $854, и владелец получает $1 171 в месяц.

Если за год расходы вырастут на 3,87%, как октябрьская инфляция на Бали, а тариф останется прежним, владелец потеряет $33 в месяц, около $400 в год. Если тариф поднять на те же 3,87%, до $155,8 за ночь, результат вырастет на $45 в месяц, потому что выручка в долларах больше расходов в рупиях.

Расчёт показывает, что при долларовой выручке инфляция в рупиях съедает маржу медленно, а индексация тарифа её с запасом возвращает. Вопрос в том, примет ли рынок повышение. В сезон с загрузкой 66% по острову пространство для роста цены есть не у всех объектов.

Для виллы с рупиевой выручкой картина обратная: расходы и доход растут вместе, а в долларах результат зависит только от курса. Такой объект инфляции не боится, но боится рупии. Обе переменные стоит показывать в отчёте отдельно.

Иллюстрация DOMA. Инфляция, курс и тариф условные, налоги, банковские комиссии и неуказанные затраты не учтены. Это не прогноз доходности и не рекомендация по ценообразованию.

Джатилувих: две остановленные стройки

Власти Табанана остановили ресторан в зелёном поясе и работы на берегу реки без разрешений. Террасы в списке ЮНЕСКО становятся полигоном контроля зонирования.

По сообщению detikBali от 2 ноября, в деревне Джатилувих остановлено строительство двухэтажного ресторана в зелёном поясе: постройка нарушает план пространственного развития и действующий мораторий на строительство. Днём позже NusaBali сообщила о второй остановке: отряд общественного порядка Табанана прервал подготовку участка у реки рядом с входом на террасы, потому что рабочие не смогли показать разрешения и назначение земли.

Контекст у обеих историй один. Джатилувих - объект всемирного наследия, вокруг которого в последние годы выросли кафе и смотровые площадки. 16 октября управляющий террасами говорил, что в дни топливного кризиса поток гостей упал почти на 50%. Доходы от туризма делают землю у террас дорогой, а зелёный пояс и прибрежная полоса делают её незастраиваемой.

Для покупателя земли в сельском Табанане это два прямых вопроса до подписания: какая зона у участка по RTRW и есть ли выписка ITR о назначении, и как далеко граница участка от реки. Остановка работ - это не только штраф, но и простой, снос и возврат к стройке с нуля.

Третий вопрос - мораторий. В Табанане, как и в других округах, действуют ограничения на новое строительство в отдельных зонах. Продавец, который говорит, что «все строят», не отвечает за то, что проверка придёт именно к вам. Проверяет юрист по документам, а не по словам.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ	ГДЕ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ
Зона участка по RTRW и выписка ITR	Округ, отдел пространственного планирования	Можно ли строить и что именно
Отступ от реки и прибрежная полоса	Нормы провинции, план участка	Участок не в защитной полосе
Статус LP2B и аграрное назначение	ATR/BPN, округ	Земля не защищённое рисовое поле
Действующий мораторий	Постановления округа и провинции	Новая стройка разрешена сейчас

Источники: detikBali · 02.11.2026 · NusaBali · 03.11.2026 · Bali Discovery · 21.10.2026 · ASITA Bali

Рисовые террасы: фотодневник

Поля Убуда и Табанана на этой неделе были в двух новостях сразу: остановленные стройки в Джатилувихе и статистика о сокращении посевов. Фотографии архивные.



Рассвет над рисовыми полями, Убуд · Sustainable Intentions · CC BY-SA 4.0

Убуд. Поля вокруг города - то, за чем сюда едут гости и то, что первым уходит под виллы. Провинциальное постановление № 4 от 2026 года ограничило перевод продуктивной земли под застройку и запретило номинальное владение. Участок с видом на поле стоит дороже, но сам статус поля проверяется в ATR/BPN, а не по виду.



Террасы Джатилувих, Табанан · Imacim · CC BY-SA 4.0

Джатилувих. Террасы субака в списке ЮНЕСКО с 2012 года и зелёный пояс вокруг них. Здесь на этой неделе остановили две стройки. Для инвестора это иллюстрация простого правила: чем известнее вид, тем строже контроль над землёй рядом с ним.

Полей стало меньше на 9,2%

BPS Бали: 64 774 гектара рисовых полей в 2024 году против 2019-го. Губернатор ищет способ сделать поле выгоднее виллы.

64 774 га
рисовых полей на Бали в 2024 году, BPS

−9,19%
к площади 2019 года

10–20
урожаев: столько стоит участок в предложениях инвесторов, по словам губернатора

№ 4 / 2026
постановление провинции об ограничении перевода земли

3 ноября NusaBali привела данные BPS Бали: площадь рисовых полей на острове сократилась до примерно 64 774 гектаров в 2024 году, на 9,19% меньше, чем в 2019-м. Прогноз урожая на 2026 год слегка положительный, но предварительный. Пять лет и почти десятая часть полей - это темп, который власти называют угрозой.

Ответ провинции известен с сентября. На семинаре 20 сентября губернатор Ваян Костер говорил, что запрета на перевод земли недостаточно: инвесторы предлагают фермерам цену, равную 10-20 годам урожая, и запрет без стимулов не работает. Среди обсуждаемых мер - освобождение защищённых полей LP2B от земельного налога, повышенный налог при продаже под застройку и отказ в подключении электричества постройкам на LP2B.

Для покупателя земли ключевой документ - статус участка в ATR/BPN и в плане округа. Поле со статусом LP2B перевести под виллу нельзя, и обещание продавца «переведём» здесь не стоит ничего. Поле без статуса LP2B перевести можно, но процедура стала дольше и дороже, а постановление № 4 добавило контроль нотариусов.

Есть и бытовая сторона. Вилла рядом с работающим полем получает воду из субака по его графику, шум техники и дым от сжигания соломы после уборки. Это не аргумент против, а строки в описании объекта для гостя и в смете владельца.

Источники: NusaBali · 03.11.2026 · BPS Бали · Bali Discovery · 24.09.2026 · семинар 20.09.2026 · Perda Bali № 4 / 2026

Обменники без лицензии и фальшивые купюры

В Тегаллаланге 10 из 13 обменников работали без лицензии, в Денпасаре уничтожили 3 731 фальшивую купюру. Две новости об одном: наличные на Бали - зона риска.

3 ноября detikBali сообщила о проверке в Тегаллаланге, округ Гианьяр: из 13 пунктов обмена валюты лицензию показали только три, десять признаны нелегальными. Тегаллаланг - это террасы Чекинг и дорога из Убуда на север, одно из самых туристических мест острова, и обменники там рассчитаны именно на гостей.

Неделей раньше, 27 октября, полиция Бали и Банк Индонезии уничтожили 3 731 фальшивую купюру на 341,5 млн рупий. Банкноты были изъяты из оборота через банки, то есть успели пройти через кассы. Обе истории не про недвижимость напрямую, но про то, как на острове двигаются наличные деньги.

Для владельца виллы вывод касается партнёров. Если управляющий, водитель или «помощник» принимает оплату от гостей наличными и меняет валюту, спросите, где и по какой лицензии. Нелегальный обменник может закрыться вместе с деньгами, а фальшивая купюра в кассе виллы становится проблемой владельца.

Для покупателя вывод ещё проще и он повторяет нашу статью об эскроу: крупные суммы идут через банк, с назначением платежа и привязкой к этапу сделки. Наличные на сделке - это потеря следа, а на Бали ещё и риск встретить то, что уничтожали 27 октября.



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

Источники: detikBali · 03.11.2026 · Гианьяр · Antara Bali · 28.10.2026 · Polda Bali и Bank Indonesia

Налоги: Rp 12,69 трлн за квартал

Сборы на Бали за третий квартал выросли на 8,91%, частично за счёт списания штрафов. Денпасар перевёл в цифру больше половины плательщиков земельного налога.

Rp 12,69 трлн
налоговые сборы на Бали за III квартал 2026

+8,91%
к III кварталу 2025

+109,74%
рост числа плательщиков PBB-P2 через цифровые каналы в Денпасаре

Rp 10,12 млрд
недоимка, найденная Денпасаром в октябре, выпуск 10

1 ноября Antara Bali сообщила, что налоговые сборы на Бали за третий квартал достигли 12,69 трлн рупий, на 8,91% больше, чем годом ранее. Региональное налоговое управление частично объясняет рост программой списания штрафов и пеней: плательщики закрывали старые долги, пока действовала льгота.

27 октября Денпасар отчитался о росте числа плательщиков земельного налога PBB-P2 через цифровые каналы на 109,74%. Это продолжение истории прошлого номера, когда город нашёл 10,12 млрд рупий недоимки и 575 объектов в зелёной зоне, сменивших назначение. Цифровая оплата упрощает контроль обеих сторон.

Для владельца виллы здесь два практических шага. Первый: спросить бухгалтера, нет ли по объекту начисленных штрафов и пеней и действует ли ещё льгота на их списание. Основной налог при этом никуда не девается, и в расчёте доходности нужно использовать полную сумму.

Второй: получить справку об отсутствии задолженности по PBB-P2 до сделки, а после сделки перевести оплату на цифровой канал, чтобы история платежей была видна в любой момент. Справку выдаёт Bapenda округа, и в Денпасаре она теперь оформляется быстрее.

Источники: Antara Bali · 01.11.2026 · налоговое управление Бали · Antara Bali · 27.10.2026 · Pemkot Denpasar · NusaBali · 26.10.2026

Кредит и торговля: что видит Банк Индонезии

Льготные госкредиты на Бали выросли на треть, регулятор ждёт подъёма торговли к праздникам. Это про экономику острова, а не про цены на виллы.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК, ДАТА
Приоритетные госкредиты на Бали, I-III кв. 2026	Rp 10,82 трлн, +35% г/г	Минфин через Antara Bali, 02.11
Число заёмщиков	+5,46% г/г	Минфин через Antara Bali, 02.11
Прогноз BI Bali на IV квартал	рост оптовой и розничной торговли	Antara Bali, 03.11
Кредитные программы по стране, октябрь	Rp 294,6 трлн, 4,27 млн заёмщиков	Antara, 03.11

По данным Минфина, за три квартала 2026 года на Бали выдано 10,82 трлн рупий приоритетных государственных кредитов, почти на 35% больше, чем годом ранее, а число заёмщиков выросло на 5,46%. 29 октября в Нуса-Дуа прошёл международный форум по госкредитам, на котором эти цифры и прозвучали.

Представительство Банка Индонезии ждёт, что в четвёртом квартале экономику острова поддержат оптовая и розничная торговля на фоне праздничного сезона. Это ожидание, а не прогноз загрузки: доход виллы зависит от локации, цены и управления, а не от средней по острову.

Для владельца виллы дешёвый кредит малому бизнесу означает, что поставщики услуг - прачечные, транспорт, ремонтные бригады - получают оборотные средства и могут держать цены. Это косвенный эффект, но в месяцы с инфляцией 3,87% он заметен.

Для покупателя, который думает о финансировании, напоминание из нашей статьи об ипотеке: иностранцу кредит на виллу в индонезийском банке почти недоступен, а льготные программы рассчитаны на граждан и местный бизнес. Сравнивать предложения стоит, но источник финансирования чаще остаётся за пределами острова.

Источники: Antara Bali · 02.11 и 03.11.2026 · Минфин Индонезии · Банк Индонезии, Бали · ANTARA · 03.11.2026

Бали как финансовый центр и семейные офисы

Две недели подряд Джакарта говорит о Бали как о площадке для капитала. Пока это заявления, но направление для инвестора важное.

27.10	Глава Национального экономического совета Лухут Панджаитан на пресс-конференции допускает размещение семейных офисов на Бали. Правительство изучает практику восьми стран, включая Сингапур, Абу-Даби, Дубай и Гуджарат. Решение о месте за президентом.
29.10	Координирующий министр по экономике Эрланга Хартарто на форуме в Нуса-Дуа: Бали готовят как второй финансовый центр страны после Джакарты, регуляторная часть на финальной стадии. Губернатор Костер отвечает, что остров даст площадку, если центр решит.
03.11	Bali Discovery по материалам BeritaBali: Лухут настаивает на правовой определённости для инвесторов, пересмотр регуляторики ведётся с участием прокуратуры, KPK и парламента, результаты в течение недели уйдут президенту.

Семейный офис - это структура, которая управляет капиталом одной состоятельной семьи. Сингапур, по данным, которые приводил Лухут, привлёк в такие структуры до $30 млрд за один квартал. Индонезия хочет часть этого потока и рассматривает Бали как место, куда такие семьи готовы переехать.

Для рынка вилл это не завтрашний спрос, а сигнал о том, какую аудиторию государство планирует привести на остров. Если программа состоится, вырастет спрос на долгосрочную аренду и покупку дорогих объектов в Нуса-Дуа, Сануре и на Буките, а также на услуги: школы, клиники, юристов. Первые шаги уже есть: особая зона здравоохранения в Сануре и Kura Kura Bali.

Оговорка такая же, как во всех наших материалах о госпрограммах: пока нет постановления, нет и программы. Регуляторика «на финальной стадии» может обсуждаться месяцами, а правовая определённость, о которой говорит Лухут, важна и для нынешних покупателей вилл не меньше, чем для будущих семейных офисов.

Практический вывод: следить за постановлением, а не за заголовками, и не закладывать «финансовый центр» в цену объекта. Когда документ выйдет, мы разберём его отдельно.

Источники: Bali Discovery · 03.11.2026 по BeritaBali · пресс-конференция DEN 27.10.2026 · Antara Bali · 29.10.2026 · форум в Нуса-Дуа

Вода Бадунга: Rp 150 млрд на трубы

Парламент округа одобрил докапитализацию водоканала вдвое больше первоначальной заявки. Дефицит на юге - 1 115 литров в секунду.

Rp 150 млрд
новый капитал водоканала Tirta Mangutama, одобрен DPRD Бадунга

Rp 73 млрд
первоначальная заявка

1 115 л/с
нехватка воды в сети, по оценке водоканала

2029
горизонт плана, выпуск 10

1 ноября NusaBali сообщила, что парламент Бадунга одобрил вливание 150 млрд рупий в муниципальный водоканал Tirta Mangutama. Первоначально предлагалось 73 млрд. Деньги пойдут на трубы и сети для Южной Куты: Джимбаран, Улувату, Пекату, Унгасан. Водоканал оценивает дефицит примерно в 1 115 литров в секунду.

В прошлом номере мы писали о намерении округа докапитализировать водоканал с планом до 2029 года. Теперь есть одобренная сумма, но платежи должны пройти бюджетную процедуру, а работы - получить график и подрядчика. До этого момента, как и в случае с любым инфраструктурным обещанием, в модель доходности улучшение не закладывают.

Для владельца виллы на Буките вопрос остаётся прежним: подключён ли объект к сети, а если нет, сколько стоит скважина и привозная вода в сухой сезон. Нынешний год к тому же дал затяжную засуху: BMKG перенёс начало дождей на ноябрь, и водовозы на юге работали дольше обычного.

Для покупателя 150 млрд рупий на юг Бадунга - это аргумент в пользу района на горизонте трёх лет, но не аргумент платить больше сегодня. Договор на подключение, последние счета и история вызовов водовоза по-прежнему важнее планов округа.

Источники: NusaBali · 01.11.2026 · DPRD Badung, PDAM Tirta Mangutama · detikBali · 23.10.2026 · Bali Discovery · 03.11.2026 · BMKG

Дожди опаздывают: что это значит для дома

BMKG перенёс начало сезона дождей на Бали на ноябрь и связывает задержку с Эль-Ниньо. Сухой октябрь - это не только вода, но и первый ливень по сухой земле.

3 ноября Bali Discovery со ссылкой на метеослужбу BMKG сообщила, что сезон дождей на Бали в этом году запаздывает: обычно он начинается в октябре, в 2026 году старт ожидается в ноябре. Причина - Эль-Ниньо, который сдвигает влажный сезон по всей Индонезии.

Для виллы задержка дождей означает три вещи. Первая: сухой сезон длиннее, расход привозной воды и воды из скважины выше, а счёт за октябрь будет больше обычного. Вторая: первые ливни после долгой засухи идут по уплотнённой земле и забитым каналам, и именно в этот момент выясняется, работает ли дренаж.

Третья: кровля, желоба и водостоки за долгий сухой сезон забиваются листьями и пылью. Чистить их нужно до первого ливня, а не после. На этой неделе мы опубликовали подробный разбор дренажа и сезона дождей, его чек-лист мы повторяем на странице 19 как паспорт сезона.

Есть и плюс для аренды: сухой и солнечный октябрь продлевает высокий сезон для гостей из Австралии и Азии. Но отзывы о «затопленной террасе» в первую неделю дождей обнуляют этот плюс быстрее, чем он накопился.



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

Источники: Bali Discovery · 03.11.2026 · BMKG · блог DOMA · 27.10.2026 · дренаж и сезон дождей

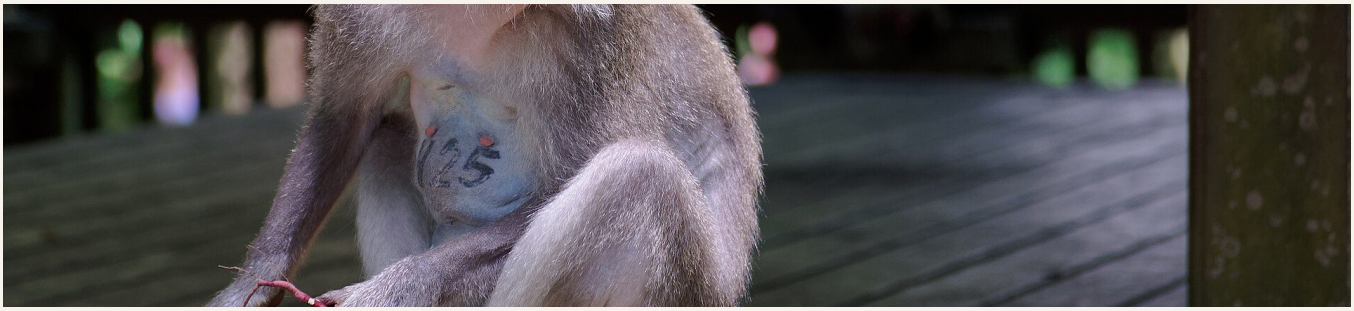
Убуд: Кампухан и Лес обезьян

Два самых посещаемых места города и два разных типа соседства для виллы. Фотографии архивные.



Тропа Кампухан, Убуд · Fabio Achilli from Milano, Italy · CC BY 2.0

Кампухан. Хребет между двумя реками с тропой для утренних прогулок. Виллы вдоль тропы продаются с «видом на хребет», и это тот случай, когда вид защищён: по обе стороны речные долины и склоны, где строить нельзя. Но склон означает дренаж, подпорные стены и дорогу, по которой не проедет грузовик с водой.



Лес обезьян, Убуд · Jakub Hałun · CC BY-SA 4.0

Лес обезьян. Храмовый лес в центре Убуда, куда приходят тысячи гостей в день. Виллы в пешей доступности от него загружены круглый год, но живут с трафиком, парковкой и теми самыми обезьянами, которые заходят на террасу. Управляющий, который предупреждает об этом гостя заранее, получает отзыв лучше, чем тот, кто молчит.

Отчёт за октябрь: что проверить

Октябрь дал кризисную неделю, инфляцию выше цели и рупию выше 18 100. Шесть строк, которые управляющий должен показать отдельно.

СТРОКА	ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ В ОТЧЁТЕ	С ЧЕМ СРАВНИТЬ
Загрузка и тариф	Ночи, средний тариф, отмены 12-23 октября отдельной строкой	Сентябрь и октябрь прошлого года, 66,4% по звёздным отелям
Закупки	Цены поставщиков против сентября, список с происхождением продуктов	Инфляция на Бали 3,87%
Персонал	Переработки кризисной недели, компенсация дороги	Договор и правило при изменении минимальной зарплаты
Курс	Курс по каждому платежу в рупиях, дата фиксации	18 080 на 23.10, 18 147 на 30.10
Вода и энергия	Счета PLN и воды, вызовы водовоза за сухой октябрь	Сентябрь, с поправкой на задержку дождей
Налоги	PBB-P2 уплачен, штрафов и пеней нет, справка Bapenda	Льгота на списание штрафов, Q3

Октябрьский отчёт - первый, в котором видны все три события месяца сразу: неделя очередей на заправках, рост цен и ослабление рупии. Главная задача владельца - разделить разовое и постоянное. Отмены и топливо для генератора - разовые строки, рост закупок и курс - постоянные.

Попросите управляющего показать загрузку октября против октября прошлого года, а не против сентября. Сезонный спад после лета нормален, а вот отставание от прошлогоднего октября - это либо кризисная неделя, либо вопрос к объекту. Разница видна только при правильном сравнении.

По закупкам запросите две цифры: сколько вырос чек у прежних поставщиков и появились ли новые. Проверки кухонь на местные продукты, о которых губернатор предупредил 23 октября, пока не стали штрафами, но список поставщиков с происхождением лучше иметь до того, как спросят.

И последнее: если в отчёте нет строки про воду за сухой октябрь, спросите. Долгий сухой сезон на юге означал больше рейсов водовоза, и эта сумма должна быть видна, а не растворена в «прочих расходах».

Редакционная методика DOMA. Состав отчёта зависит от договора управления и площадок, через которые сдаётся объект.

Паспорт сезона дождей

Пять блоков, которые стоит проверить до первого ливня. В этом году у владельца на это есть ещё несколько дней.

БЛОК	ЧТО ПРОВЕРИТЬ И ЗАФИКСИРОВАТЬ
Кровля и желоба	Состояние кровли, чистота желобов и водостоков, куда уходит вода с крыши, дата последней чистки
Участок	Уклоны от дома, ливнёвка и каналы прочищены, точки сброса свободны, следы прошлогодних подтоплений
Склон	Подпорные стены без трещин, их водоотвод работает, озеленение против эрозии на месте
Дом	Гидроизоляция влажных зон, окна и двери закрываются плотно, электрика вне зон затекания
Люди и техника	Кто реагирует на затопление ночью, где насос и генератор, текст предупреждения гостю о сезоне

Паспорт сезона дождей продолжает серию паспортов виллы: топливный, энергетический, закупок. Смысл тот же: зафиксировать базовое состояние до события, чтобы потом сравнивать и спорить по фактам. Повод конкретный: BMKG ждёт начало дождей в ноябре, и каждый сухой день сейчас - время на подготовку.

Начните с крыши. За сухой сезон желоба забиваются листьями и пылью, и первый ливень переливается через край прямо на стены и фундамент. Чистка желобов стоит дешевле любого ремонта отделки, но делать её надо до дождя. Дата чистки в паспорте - простой способ проверить управляющего.

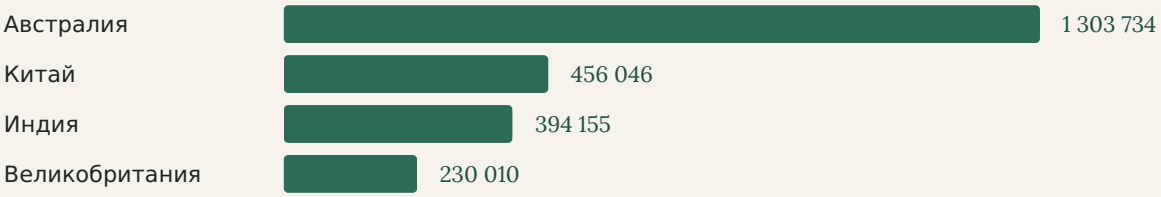
Дальше участок и склон. Вода после засухи идёт по уплотнённой земле и не впитывается, поэтому уклоны и каналы работают на пределе. На склоне осмотрите подпорные стены: трещина, которая не изменилась за сухой сезон, может расти за одну неделю дождей.

Последний блок - люди. Затопление случается ночью, когда гость звонит управляющему, а не владельцу. В паспорте должно быть записано, кто приезжает, где стоит насос и что гость получает в сообщении о сезоне до заезда. Это дешевле, чем компенсация за испорченный отпуск.

Редакционная методика DOMA. Технические решения по дренажу и кровле определяет профильный специалист, а состав мер зависит от участка.

Рынки гостей: кто приехал за девять месяцев

Австралия даёт четверть потока, Китай и Индия борются за второе место, Великобритания впереди Франции по итогам года. Данные BPS за январь-сентябрь.

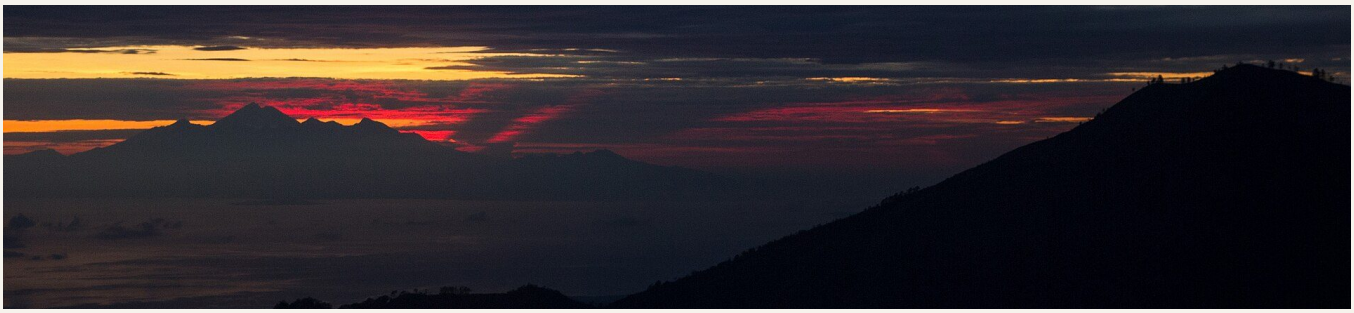


За январь-сентябрь 2026 года Австралия дала 1 303 734 прибытия, каждое четвёртое. Китай второй с 456 046, Индия третья с 394 155, Великобритания четвёртая с 230 010. В сентябре пятёрка выглядела так: Австралия 165 100, Китай 54 284, Индия 41 645, Япония 30 322, Франция 28 405.

Для владельца виллы структура потока важнее общей цифры. Австралийцы едут круглый год и короткими поездками, им нужны объекты у пляжей юга и рядом с аэропортом. Европейцы приезжают летом и на длинный срок, и именно их отъезд в сентябре дал минус 18,1% по региону. Китайский и индийский гости чаще едут группами и выбирают отели, а не виллы.

Новый рейс TransNusa в Мельбурн, о котором мы писали в прошлом номере, добавляет ёмкость на главном рынке. Консульство Южной Кореи в Денпасаре и прямые рейсы из Азии работают на второй эшелон. Европа после сентября вернётся только к декабрю.

Практический вывод для цены: объект, рассчитанный на европейского гостя, в октябре-ноябре держит тариф хуже, чем объект, рассчитанный на австралийца. Сравнивайте свои брони по странам с этой структурой, и если доля Европы выше 40%, ноябрь стоит закладывать слабым.



Вулкан Батур на рассвете · Alexey Komarov · CC BY 3.0

Источники: BPS Бали через Antara Bali · 02.11.2026 · detikBali · 02.11.2026

Календарь: что ждать в ноябре

Шесть событий, которые изменят цифры в следующих номерах. Даты по графикам ведомств, где график не опубликован, указан обычный срок.

5,75%
ставка Банка Индонезии перед ноябрьским заседанием

18 147
курс рупии к доллару на 30 октября

3,45–5,25 млн
вилка по минимальной зарплате 2027, рупий в месяц

−58,1%
капвложения в проекте бюджета Бали 2027

Начало ноября	BPS публикует ВВП за III квартал по стране и по Бали. Для острова это первая проверка прогноза роста до 5,9%, о котором говорил Банк Индонезии.
Ноябрь	Пересмотр квоты субсидированного Pertalite. Министр Бахлил обещал цифру по итогам конца октября, к 2 ноября она не опубликована.
Середина ноября	Заседание совета управляющих Банка Индонезии по ставке. После 5,75% и повышения депозитной ставки в октябре рынок будет смотреть на рупию выше 18 100.
До конца ноября	Решение по минимальной зарплате на 2027 год. Требование профсоюзов 5,25 млн рупий, расчёт губернатора по формуле около 3,45 млн, прогноз для Бадунга 4,0 млн.
Ноябрь	Утверждение бюджета Бали на 2027 год: капвложения в проекте сокращены на 58,1%, депутаты требуют список отложенных проектов и обсуждают цель сбора с туристов.
Ноябрь	Начало сезона дождей по прогнозу BMKG. Первые ливни проверят дренаж, а статистика октябрьских прибытий выйдет в начале декабря.

Ноябрь - месяц, когда цифры октября становятся официальными. ВВП за квартал покажет, насколько кризисная неделя и инфляция сказались на экономике острова, а решение по минимальной зарплате определит фонд оплаты труда виллы на весь 2027 год.

Решение Банка Индонезии по ставке важно для курса, а курс - для каждого платежа по этапам стройки. Если регулятор снова оставит 5,75% при рупии выше 18 100, давление на валюту сохранится, и покупателям с долларами это на руку, а владельцам с рупиевой выручкой нет.

Бюджет провинции и квота Pertalite касаются владельца косвенно, но заметно: первый определяет, какие дороги и водопроводы будут строиться в 2027 году, вторая - повторится ли октябрьская очередь на заправках. Сезон дождей, напротив, касается каждого дома напрямую, и к нему готовятся сейчас, а не по факту.

Мы вернёмся к каждому из этих событий в недельных номерах, а в первом декабрьском выпуске сведём их в одну таблицу вместе с октябрьскими прибытиями.

Источники: графики BPS и Bank Indonesia · ANTARA · 23.10.2026 · Bali Discovery · 25.10 и 03.11.2026 · NusaBali · 26.10.2026

Рынок в цифрах

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

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК, ДАТА
Прибытия иностранцев, сентябрь	650 169, −5,22% м/м, +2,36% г/г	BPS Бали, 02.11
Прибытия, январь-сентябрь	5 237 128, −1,15% г/г	BPS Бали, 02.11
Прибытия, июль / август	697 809 / 685 994	BPS Бали, 02.11
Австралия / Китай / Индия, сентябрь	165 100 / 54 284 / 41 645	BPS Бали, 02.11
Европа, сентябрь к августу	−18,1%	BPS Бали, 02.11
Загрузка звёздных отелей Бали, сентябрь	66,42%, август 68,19%	BPS, 02.11
Загрузка звёздных отелей, Индонезия	51,78%	BPS, 02.11
Инфляция на Бали, октябрь	3,87% г/г, 0,25% м/м	Antara Bali, 02.11
Инфляция в Индонезии, октябрь	3,23% г/г, 0,22% м/м	BPS, 02.11
Курс USD/IDR, закрытие 26.10 / 29.10 / 30.10	18 135 / 18 137 / 18 147	Kontan, 26-30.10
JISDOR, 30.10	18 143,4	Bank Indonesia / Databoks, 30.10
Налоговые сборы на Бали, III кв.	Rp 12,69 трлн, +8,91%	Antara Bali, 01.11
Приоритетные госкредиты на Бали, I-III кв.	Rp 10,82 трлн, +35%	Antara Bali, 02.11
Капитал водоканала Бадунга	Rp 150 млрд, дефицит 1 115 л/с	NusaBali, 01.11
Рисовые поля Бали, 2024	64 774 га, −9,19% к 2019	NusaBali / BPS, 03.11
Обменники Тегаллаланга без лицензии	10 из 13	detikBali, 03.11
Уничтожено фальшивых купюр	3 731 на Rp 341,5 млн	Antara Bali, 28.10
Плательщики PBB-P2 онлайн, Денпасар	+109,74%	Antara Bali, 27.10
Начало сезона дождей	ноябрь, с задержкой	Bali Discovery / BMKG, 03.11
Семейные офисы: ориентир Сингапура	до $30 млрд за квартал	Bali Discovery, 03.11

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 **Дренаж и сезон дождей на вилле**
Риски затопления и эрозии, система водоотвода, склон, чек-лист перед покупкой.

02 **Эскроу и безопасные расчёты**
Деньги по этапам, привязка к PPJB и AJB, прослеживаемые переводы.

03 **Golden Visa Индонезии**
Пороги E28C от $350 000, путь через жильё, почему вилла это не виза.

04 **Безопасность арендной виллы**
Пожар, проникновение, камеры и приватность, бассейн.

05 **Как инвестировать $500 000**
Архитектура портфеля, прямая недвижимость, валютный и страновой риск.

Раздел DOMA News публикует 3-4 новости каждое утро: domabali.com/news. Все разборы: domabali.com/blog, более 110 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 - инвест-партнёр на Бали с 2022 года. Ведём проект виллы на Бали на вашей стороне: земля, разрешения, стройка, передача под управление. Материал не является публичной офертой и инвестиционной рекомендацией. Условия проектов уточняйте на момент обращения.

Как читать этот выпуск

Период обзора: 27 октября - 2 ноября 2026. Подготовлено 4 ноября. Даты событий и публикаций различаются, статистика относится к указанному в статье периоду. Две новости от 3 ноября включены, потому что описывают события конца периода. ВВП за III квартал и решение по минимальной зарплате в номер не вошли.

Новости пересказаны по открытым публикациям. Практические выводы - редакционная интерпретация DOMA. Модель на странице 07 условная, не прогноз доходности. Налоги, комиссии банков и неуказанные затраты в ней не учтены. Мы не налоговые и не финансовые консультанты.

Источники

01 · BPS Бали · пресс-конференция 02.11.2026 · прибытия за сентябрь · BPS · 02.11.2026 · загрузка отелей, инфляция за октябрь

02 · Antara Bali · 27.10 · PBB-P2 Денпасар · 28.10 · фальшивые купюры, рынок Гианьяра · 29.10 · финансовый центр · 01.11 · налоги III кв. · 02.11 · прибытия, кредиты, инфляция · 03.11 · прогноз BI

03 · detikBali · 02.11.2026 · прибытия, Джатилувих · 03.11.2026 · обменники Тегаллаланга

04 · NusaBali · 01.11.2026 · водоканал Бадунга · 03.11.2026 · Джатилувих, рисовые поля

05 · Kontan · 26.10, 29.10, 30.10.2026 · курс рупии · 02.11.2026 · загрузка отелей · Databoks · 30.10.2026 · JISDOR

06 · Bali Discovery · 21.10.2026 · Джатилувих −50% · 24.09.2026 · рисовые поля · 03.11.2026 · семейные офисы, сезон дождей

07 · ANTARA · 23.10.2026 · квота Pertalite · Bank Indonesia · 21.10.2026 · решение по ставке · Perda Bali № 4 / 2026

08 · Блог DOMA · 27.10.2026 · дренаж, эскроу, Golden Visa, безопасность, $500 000 · Журнал DOMA · выпуск 10

Фотографии и права

Rice terraces, Ubud · Rarioj at English Wikipedia · Public domain

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

Sanur · Liang SK from Taipei, Taiwan · CC BY-SA 2.0

Rice paddies, Ubud · Sustainable Intentions · CC BY-SA 4.0

Jatiluwih · Imacim · CC BY-SA 4.0

Tirta Empul · Saranabhi · CC BY-SA 3.0

Kadewatan · Wikimedia Commons · CC BY-SA 3.0

Campuhan, Ubud · Fabio Achilli from Milano, Italy · CC BY 2.0

Monkey Forest, Ubud · Jakub Hałun · CC BY-SA 4.0

Mount Batur · Alexey Komarov · CC BY 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 DOMA.

DOMA Journal 11 · 24 страницы
Русская и английская редакции · 4 ноября 2026

Архив журнала · Калькулятор доходности · Связаться с DOMA