

ДВЕ НЕДЕЛИ 3 - 16 НОЯБРЯ 2026

Рупия на минимуме, остров на плюсе

Исторический минимум рупии, отставка вице-президента, рост экономики Бали 5,85% и трамвай до Чангу. Сдвоенный номер за две недели.

18 239
рупий за доллар 12 ноября, минимум за всю историю

5,85%
рост экономики Бали в III квартале, год к году

Rp 2 трлн
на трамвай аэропорт - Чангу, по словам KAI

21.11
срок объявления минимальной зарплаты на 2027 год

Chainwit. · CC BY 4.0
Кадрирование фото, градиент поверх изображения

Две недели, которые сдвинули курс и повестку

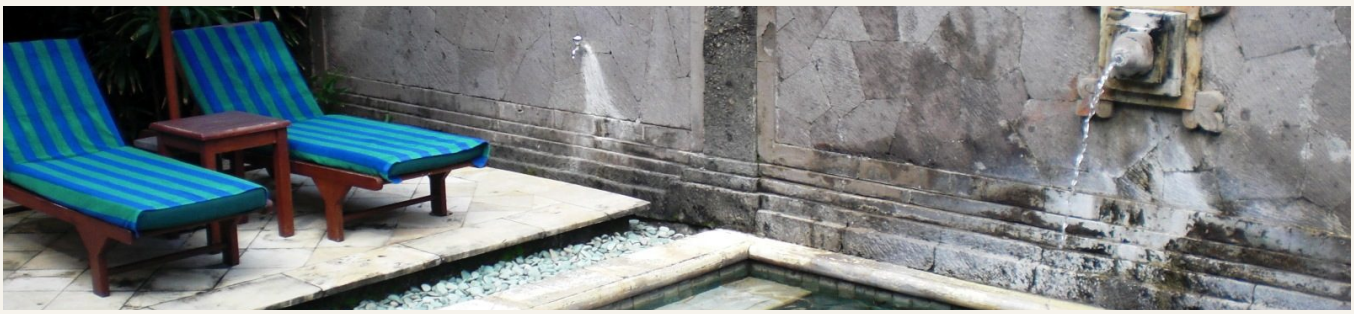
Этот номер сдвоенный: он охватывает 3-16 ноября. Главное событие - рупия. 12 ноября курс закрылся на 18 239 за доллар, худшем уровне за всю историю валюты. Причины внешние, инфляция в США и жёсткая риторика ФРС, и внутренние: пересмотр MSCI и отставка вице-президента Гибрана Ракабуминга Раки, которую президент Прабово принял в тот же день.

Экономика при этом росла. BPS насчитало 5,85% роста Бали в третьем квартале, быстрее страны с её 5,47%, но медленнее прошлого года. Сектор размещения и питания замедлился вдвое, строительство выросло на 8,9%. За девять месяцев иностранных гостей на 1,15% меньше, и отельеры всё ещё ждут 7 млн к концу года.

На острове две недели дали трамвай от аэропорта до Чангу за 2 трлн рупий по словам KAI, бесплатные электробусы на год, 723 из 1 100 свай на станции переработки отходов, 28 иностранцев из виллы в Унгасане под депортацию и новый закон о труде, по которому до 21 ноября объявят минимальную зарплату на 2027 год.

Номер подготовлен 19 ноября. Решение Банка Индонезии по ставке 18-19 ноября в обзор не входит. Обе языковые версии содержат одинаковые статьи и расчёты. Фотографии показывают локации, а не объекты из новостей. Модели условные и не являются прогнозом доходности.

03 Рупия: 18 239, минимум за всю историю
04 Отставка вице-президента: факты и сроки
05 Экономика Бали: 5,85% в III квартале
06 Туризм: минус 1,15% и цель 7 млн
07 Курс 18 239 внутри сделки: условный расчёт
08 Закон о труде и минимальная зарплата 2027
09 Букит: Улувату и Бингин
10 Вилла в Унгасане и 28 депортаций
11 Земля: наложения, оползень и разрешения
12 Трамвай до Чангу и бесплатные электробусы
13 Отходы: 723 сваи и 130 грузовиков в день
14 Индонезия: 5,47%, резервы и ставка ФРС
15 Бедугул и Тегаллаланг: фотодневник
16 Фонд оплаты труда 2027: три сценария
17 Бадунг и Денпасар: деревни и торговый центр
18 Отчёт за ноябрь: что проверить
19 Паспорт долгосрочного арендатора
20 Четвёртый квартал: арифметика 7 миллионов
21 Календарь: конец ноября и декабрь
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

Рупия: 18 239, минимум за всю историю

12 ноября курс закрылся ниже июньского рекорда. Банк Индонезии вышел на рынок, но объяснил движение ожиданиями по ставке ФРС.

18 239
закрытие спот-рынка 12 ноября, JISDOR 18 241

18 206
закрытие 13 ноября, +0,18% за день

−0,65%
за неделю 9-13 ноября, с 18 089

$146,8 млрд
резервы Индонезии на конец октября

Ноябрь начался спокойно: 4 ноября рупия закрылась на 18 168, 6 ноября укрепилась до 18 089. Затем давление вернулось. 11 ноября курс ослаб на 0,48% до 18 149, а 12 ноября в первые минуты торгов дошёл до 18 247 и закрылся на 18 239 за доллар. Это ниже рекорда начала июня в районе 18 190. В пятницу 13 ноября рупия отыграла 33 пункта до 18 206.

Банк Индонезии в официальном заявлении 12 ноября назвал главной причиной рост ожиданий повышения ставки ФРС: инфляция в США вышла выше прогнозов, индекс доллара поднялся до максимума с марта 2025 года, доходность десятилетних казначейских бумаг США превысила 5,1%. Регулятор ждёт повышения ставки ФРС в декабре и давления на валюты развивающихся рынков в 2027 году.

Внутренние причины регулятор перечислил осторожно: опасения по пересмотру классификации Индонезии в индексах MSCI, внутренняя экономическая ситуация и спрос на валюту перед концом года. Издания добавляют к этому отставку вице-президента 12 ноября, о которой на следующей странице. Доходность индонезийских десятилетних облигаций выросла до 7,62%, максимума за шесть лет, индекс IHSG опускался к 5 000.

Банк Индонезии проводил интервенции на офшорном рынке NDF, на внутреннем рынке DNDF и спот, а также выкупал гособлигации. Резервы на конец октября составили $146,8 млрд против $146,3 млрд месяцем ранее. С начала года рупия потеряла 8-9%, больше всех среди валют развивающихся рынков Азии. Для покупателя виллы с долларами это самая дешёвая рупия в истории. Для владельца с рупиевой выручкой - самый слабый доллар отчёта.

Источники: Kontan · 04.11, 06.11, 12.11, 13.11.2026 · CNBC Indonesia · 12.11.2026 · заявление Bank Indonesia · Suara · 12.11.2026 · MUFG

Отставка вице-президента: факты и сроки

12 ноября Гибран Ракабуминг Рака подал в отставку, президент принял её в тот же день. Мы излагаем только факты и то, что они значат для инвестора.

11.11	По сообщениям СМИ, вице-президент передал президенту письмо об отставке. Рупия слабеет на 0,48% за день на фоне данных по инфляции в США и этих сообщений.
12.11	Президент Прабово Субианто сообщает, что получил письмо в 10:15, и на пресс-конференции во дворце Мердека принимает отставку, назвав решение государственным. Во второй половине дня президент встречается с руководством MPR и DPR и министрами. Рупия закрывается на историческом минимуме 18 239.
13.11	Правительство заверяет инвесторов в стабильности политической обстановки. Рупия укрепляется до 18 206.
16.11	MPR, народный консультативный конгресс, переносит пленарное заседание по избранию нового вице-президента со 2 на 9 декабря. До избрания президент исполняет полномочия единолично, кандидатов, двух, вносит президент после саммитов АСЕАН и АТЭС.

Для рынка недвижимости на Бали событие важно не само по себе, а через курс и ожидания. Аналитик MUFG Ллойд Чан отмечал, что затянувшаяся политическая неопределённость повышает страновую премию за риск, и рупия особенно уязвима на фоне жёсткой позиции ФРС. Издания упоминают риск пересмотра суверенного рейтинга и рост расходов на топливные субсидии при дорогой нефти.

При этом процедура определена: вакансия заполняется голосованием MPR по двум кандидатам от президента, дата назначена на 9 декабря. Правительство продолжает работать, бюджет на 2027 год обсуждается, Банк Индонезии проводит заседание 18-19 ноября по графику. Это не кризис власти, а смена одного лица в заданной процедуре.

Практический вывод для покупателя: курс выше 18 200 делает рупиевые платежи дешевле, но волатильность выросла, и дата фиксации курса в договоре стала важнее, чем месяц назад. Для владельца: если выручка в рупиях, ноябрьский отчёт в долларах будет слабее при той же загрузке. Обе стороны описаны в модели на странице 07.

Мы не даём политических оценок и не прогнозируем, кто займёт пост. Для инвестора важны три даты: 18-19 ноября, 21 ноября и 9 декабря. Все они в календаре на странице 21.

Источники: ANTARA · 12.11.2026 · пресс-конференция президента · Suara · 12.11.2026 · MUFG · Bernama, The Star · 12.11.2026 · MPR · 16.11.2026

Экономика Бали: 5,85% в III квартале

BPS Бали представило данные 5 ноября. Остров растёт быстрее страны, но сектор размещения замедлился вдвое.

5,85%
рост экономики Бали в III квартале, год к году

5,88%
для сравнения: III квартал 2025 года

5,74%
рост за девять месяцев 2026 года

5,47%
рост экономики Индонезии в III квартале

СЕКТОР БАЛИ, III КВАРТАЛ 2026	РОСТ Г/Г	КОММЕНТАРИЙ BPS
Размещение и питание	6,23%	годом ранее 10,94%, замедление из-за слабого роста иностранных гостей
Строительство	8,91%	в тройке лидеров роста
Сельское хозяйство	2,55%	рост после засушливого периода
Транспорт и складирование	1,20%	самый слабый сектор, снижение авиаперевозок
Потребление домохозяйств	5,43%	51,44% экономики острова

Глава BPS Бали Агус Геде Хендраяна Хермаван назвал 5,85% результатом, который «нужно оценить по достоинству», но прямо указал на причину замедления: число иностранных визитов выросло всего на 0,94%, а экспорт на 3,39%. Третий квартал - высокий сезон, поэтому ссылка на сезонность не работает. Внутренний туризм при этом вырос на 4%.

Квартал за кварталом год выглядит ровно: 5,58% в первом, 5,78% во втором, 5,85% в третьем, итого 5,74% за девять месяцев. Банк Индонезии в октябре прогнозировал рост до 5,9% за год, и пока прогноз держится. По стране рост составил 5,47% против 5,29% во втором квартале.

Для владельца виллы две цифры важнее остальных. Замедление сектора размещения с 10,94% до 6,23% означает, что доходы отелей и вилл растут медленнее, чем год назад, при тех же ценах. Рост строительства на 8,91% означает, что предложение продолжает прибавляться, и конкуренция за гостя в 2027 году будет выше.

Загрузка пятизвёздочных отелей при этом выросла, и BPS трактует это как рост расходов иностранного гостя. Дорогой сегмент держится лучше среднего, и это аргумент в пользу качества объекта, а не количества ночей.

Источники: BPS Бали · 05.11.2026 · ANTARA · 05.11 и 06.11.2026 · Kontan · 05.11.2026 · BPS

Туризм: минус 1,15% и цель 7 млн

За девять месяцев остров принял 5,24 млн иностранных гостей. Ассоциация отелей всё ещё ждёт 7 млн к концу года.

6 ноября detikBali повторила итог BPS: прямые иностранные прибытия за январь-сентябрь составили около 5,24 млн, на 1,15% меньше, чем годом ранее. Ассоциация отелей и ресторанов PHRI при этом сохраняет цель 7 млн за год. Арифметика цели на странице 20: для неё в четвёртом квартале нужно принимать около 588 тысяч гостей в месяц.

Данные по ВВП объясняют, почему цель выглядит натянутой: в третьем квартале, в высокий сезон, иностранных визитов стало больше лишь на 0,94%. Авиаперевозки снижались, и аэропорт Нгурах-Рай отчитался о падении пассажиропотока в сентябре. Внутренний турист растёт быстрее иностранного, но тратит меньше.

Для владельца виллы четвёртый квартал - это декабрьский пик и слабый ноябрь перед ним. Задержка сезона дождей, о которой мы писали, продлила сухой октябрь, но к середине ноября BPBD Бали уже сообщало о локальных подтоплениях в переходный период. Это рабочие недели для проверки дренажа, а не для повышения тарифа.

Структура спроса осталась прежней: Австралия даёт четверть потока, Европа вернётся к декабрю. Если ваши брони на декабрь отстают от прошлогодних, вопрос к цене и каналу, а не к острову: декабрьский спрос на Бали устойчив даже в слабые годы.



Закат на побережье Бадунга · Simon_sees from Australia · CC BY 2.0

Источники: detikBali · 06.11.2026 · BPS Бали, PHRI · ANTARA · 05.11.2026 · Antara Bali · BPBD Bali · ноябрь 2026

Курс 18 239 внутри сделки: условный расчёт

Условный расчёт DOMA. Три платежа по этапам стройки, цена в рупиях, покупатель платит долларами. Что меняет движение курса с 17 985 до 18 239.

ЭТАП, ЦЕНА RP 900 МЛН ЗА ЭТАП	КУРС 17 985 (20.10)	КУРС 18 080 (23.10)	КУРС 18 239 (12.11)
Платёж за этап в долларах	50 042	49 779	49 345
Три этапа, Rp 2,7 млрд	150 125	149 336	148 035
Экономия к курсу 20 октября	0	789	2 090

Возьмём виллу с ценой 2,7 млрд рупий, которая платится тремя равными этапами по 900 млн. Если все три платежа пройти по курсу 20 октября, покупатель с долларами отдаст $150 125. По курсу 12 ноября те же три этапа стоят $148 035, на $2 090 меньше. Это не доход, а разница в цене одного и того же дома в зависимости от даты платежа.

Обратная сторона - продавец и застройщик. Если их расходы в рупиях, они получают ту же сумму в рупиях и ничего не теряют. Если цена зафиксирована в долларах, а стройка идёт в рупиях, застройщик выигрывает при ослаблении рупии, а покупатель ничего не экономит. Поэтому валюта цены в договоре определяет, кому достаётся движение курса.

Третий сценарий - цена в долларах, платежи в рупиях по курсу банка на дату. Тогда покупатель переводит доллары, конвертирует и платит рупии, и его расход фиксирован в долларах, а риск курса между датой счёта и датой оплаты измеряется днями. На неделе с движением 150 рупий за день это уже заметные суммы.

Для владельца готовой виллы та же механика работает в обратную сторону: рупиевая выручка от местных гостей за ноябрь в долларах будет на 1,4% ниже, чем при курсе 20 октября, при той же загрузке. Долларовая выручка от площадок не изменится, а рупиевые расходы станут на те же 1,4% дешевле.

Иллюстрация DOMA. Курсы по закрытиям спот-рынка, комиссии банков и спред при конвертации не учтены. Это не прогноз курса и не рекомендация по валюте договора.

Закон о труде и минимальная зарплата 2027

С 28 октября действует закон № 27 / 2026 о защите труда. По нему минимальную зарплату на 2027 год объявят до 21 ноября.

№ 27 / 2026
закон о защите труда, в силе с 28 октября

0,5–1
диапазон индекса в формуле минимальной зарплаты

9,5%
требование профсоюзов по росту на 2027 год

21.11
срок объявления минимальной зарплаты провинций

9 ноября министр труда Яссиерли сообщил, что расчёт минимальной зарплаты на 2027 год пойдёт по новому закону № 27 от 2026 года, вступившему в силу 28 октября. Статья 139 закона требует учитывать рост экономики, инфляцию и индекс в диапазоне от 0,5 до 1. Итоговая зарплата не может быть ниже показателя достойного уровня жизни, согласованного региональным советом по зарплате.

Это существенное изменение. По прежней формуле PP 51/2023 губернатор Бали считал около 3,45 млн рупий, на 1,5% выше текущих 3,4 млн. Новый закон добавляет нижнюю планку по уровню жизни, именно тот механизм, которым профсоюзы обосновывали требование 5,25 млн для Бали. Профсоюз KSPI требует рост на 9,5% по стране, OPSI предлагает 7,5%, работодатели выступают за формулу.

По регламенту провинции объявляют минимальную зарплату до 21 ноября, затем до конца месяца утверждаются ставки по округам и отраслям. Для Бали это означает, что в следующем номере мы увидим реальную цифру для Бадунга и Гианьяра, а не прогноз. Три сценария для фонда оплаты труда виллы на странице 16.

Напоминание из прошлых номеров: минимальная зарплата - это нижняя планка, рыночные ставки на юге выше. Но повышение планки сдвигает весь рынок, включая подрядчиков по уборке и охране. Договор управления должен описывать, как пересматриваются ставки персонала и кто платит разницу.

Источники: CNN Indonesia · 10.11.2026 · Министерство труда · detikFinance · ноябрь 2026 · Bisnis · 03.11 и 16.11.2026 · KSPI, OPSI · Bali Discovery · 25.10.2026

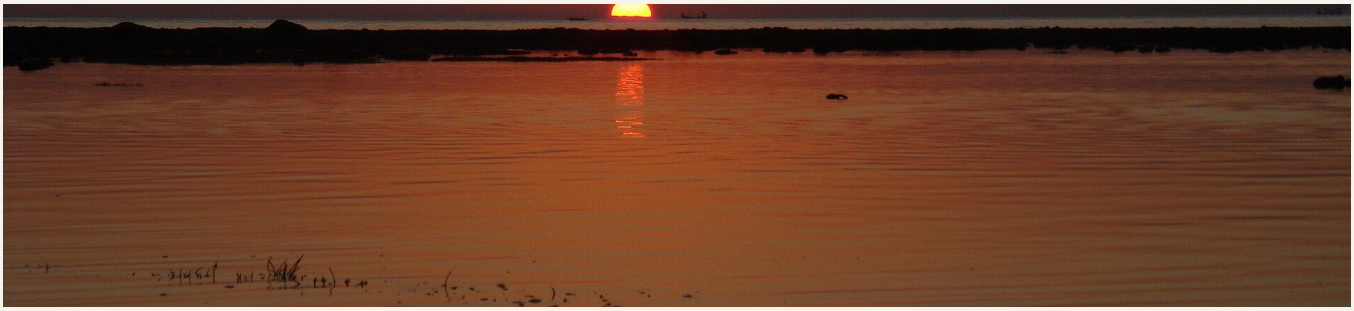
Букит: Улувату и Бингин

Юг Бадунга в этом номере в трёх новостях: вилла в Унгасане как база мошенников, водное такси у Беравы и трамвай до Чангу. Фотографии архивные.



Храм Улувату на закате · CEphoto, Uwe Aranas · CC BY-SA 3.0

Улувату. Храм на скале, Кечак на закате и деревня Печату, которая в октябре обещала навести порядок с трафиком. Виллы полуострова живут на привозной воде и дороге к аэропорту. Докапитализация водоканала на 150 млрд рупий, о которой мы писали, пока на бумаге, а значит, скважина и водовоз остаются в смете.



Пляж Бингин · Tuwuh · CC BY-SA 4.0

Бингин. Пляж, где летом государство снесло постройки у воды. Унгасан рядом - это та самая деревня, где 5 ноября иммиграция задержала 28 иностранцев в жилом доме. Для владельца виллы на Буките это напоминание: долгосрочный арендатор требует такой же проверки, как покупатель.

Вилла в Унгасане и 28 депортаций

5 ноября иммиграция Нгурах-Рай и полиция задержали 28 иностранцев в жилом доме в Унгасане. По версии следствия, оттуда работала схема фальшивых инвестиций.

Сообщение вышло 12 ноября. В операции участвовали иммиграция Нгурах-Рай, региональное управление иммиграции Бали и киберподразделение полиции. Задержаны 24 гражданина Камеруна, трое граждан Туркменистана и гражданин Грузии. По предварительным данным, гражданин Грузии управлял группой, камерунцы работали операторами и администраторами, туркмены охраняли дом.

Большинство въехали по многократной визе посетителя D12, у троих разрешения на пребывание уже не действовали. Ко всем 28 применена административная мера - депортация за нарушение условий пребывания и ложные сведения при получении визы. Глава иммиграции Нгурах-Рай Мухамад Новьяндри заявил, что надзор за иностранцами в туристических районах усилят.

Для владельца виллы это история не про мошенников, а про арендатора. Дом в Унгасане кто-то сдал на длительный срок группе из 28 человек, и собственник теперь будет объяснять, кому и на каких условиях. Долгосрочная аренда иностранцам на Бали требует проверки паспорта, типа визы, цели пребывания и числа проживающих, а также уведомления местного банджара.

Это уже второй случай за месяц, когда иммиграция приходит в жилой сектор: в октябре в Карангасеме депортировали гражданку Чехии за маркетинг виллы по туристической визе. Паспорт долгосрочного арендатора, который мы предлагаем на странице 19, - это способ не оказаться в таком сообщении в роли собственника.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ У ДОЛГОСРОЧНОГО АРЕНДАТОРА	ЗАЧЕМ
Паспорт и тип визы или разрешения на пребывание	Виза D12 не даёт права работать и вести бизнес из дома
Цель аренды и число проживающих	Жилой дом не офис и не общежитие для 28 человек
Уведомление банджара и регистрация проживания	Обязанность арендодателя по местным правилам
Кто платит и откуда	Платёж через банк с назначением, а не наличными

Источники: Antara Bali · 12.11.2026 · иммиграция Нгурах-Рай · detikBali · 23.10.2026 · Журнал DOMA · выпуск 10

Земля: наложения, оползень и разрешения

Провинция призналась KPK, что оформление госземли займёт годы, а в Булеленге участки жителей накладываются на государственные. В Бадунге после оползня у глэмпинга не нашлось PBG и SLF.

5 ноября региональный секретарь Бали сообщил антикоррупционной комиссии KPK, что сертификация земли, принадлежащей провинции, займёт больше года-двух. В Булеленге выявлены наложения: сертификаты жителей пересекаются с сертификатами правительства на одни и те же участки. Это не единичный случай, а системная проблема учёта.

Для покупателя вывод прямой: история сертификата, границы и тип права проверяются в BPN до сделки, а соседство с государственной землёй, лесом или берегом - отдельный пункт. Наложение выявляется только при сверке с кадастром, по документам продавца его не видно.

Вторая история - Бадунг. 1 ноября на территории глэмпинга Pelaga Eco Park произошёл оползень, и округ начал проверку разрешений. Оператор показал лишь два регистрационных номера бизнеса от 2018 года, разрешения на строительство PBG и сертификата пригодности SLF предъявить не смог. Владельца вызывают для объяснений.

Сельский объект размещения на склоне без PBG и SLF - типичная картина для глэмпингов и «эко»-проектов, которые строились быстро. Для инвестора, который рассматривает такой формат, проверка проста: полный пакет разрешений и сравнение зоны участка с фактически застроенной площадью. После оползня эти вопросы задаёт округ, лучше задать их раньше.

ПРОВЕРКА	ГДЕ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ
История сертификата и границы	BPN, кадастровая карта	Нет наложения с соседями и госземлёй
PBG и SLF постройки	Округ, PUPR	Строение законно и пригодно к эксплуатации
Зона участка и фактическая застройка	RTRW, план участка	Построено то и там, где разрешено
Склон и дренаж	Инженер, паспорт сезона дождей	Объект переживёт ливень без оползня

Источники: Antara Bali · 05.11.2026 · KPK, Setda Bali · detikBali · 04.11.2026 · Pemkab Badung

Трамвай до Чангу и бесплатные электробусы

KAI называет сумму 2 трлн рупий на рельсовый транспорт от аэропорта до Чангу. Электробусы Trans Sarbagita уже ездят и год будут бесплатными.

Rp 2 трлн
«с небольшим» на трамвай, по словам главы KAI 5 ноября

2
этапа: аэропорт - Легиан, Легиан - Чангу

~2 года
ожидаемый срок строительства

1 год
бесплатного проезда на электробусах Trans Sarbagita

5 ноября после встречи с президентом глава KAI Бобби Расьидин сообщил журналистам, что правительство готовит «чуть больше 2 трлн рупий» на рельсовый проект на Бали. Речь о трамвае от аэропорта Нгурах-Рай до Легиана первым этапом и до Чангу вторым, строительство около двух лет. Длина, станции и статус технико-экономического обоснования не названы.

Это самая конкретная цифра по проекту, который обсуждают много лет. Но до постановления, контракта и первой сваи это намерение, и в модель доходности виллы в Чангу или Беравы его закладывать рано. Если проект пойдёт, выиграют объекты в пешей доступности от станций, а на время стройки дорога через Легиан станет хуже.

Реальная новость недели скромнее: 9 ноября электробусы Trans Sarbagita вышли на линию и будут бесплатными в течение года, а пробный маршрут от стадиона Нгурах-Рай до GWK работает с 9 ноября до декабря. Для гостей вилл это пока не альтернатива скутеру, но направление движения видно.

Третий транспортный сюжет - водное такси от Беравы до Перанчака: фракция Golkar в парламенте Бадунга потребовала полного исследования, опасаясь за волны для сёрферов. Как и трамвай, это план, а не стройка. В прогнозы по объектам у Беравы ни сроки запуска, ни эффект закладывать не стоит.



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

Источники: Antara Bali · 06.11.2026 · KAI · Antara Bali · 09.11.2026 · Trans Sarbagita · detikBali · 05.11.2026 · DPRD Badung

Отходы: 723 сваи и 130 грузовиков в день

Danantara проверила станцию переработки отходов в Денпасаре, а NusaBali посчитала, сколько ассенизаторских машин принимает единственная станция очистки.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК, ДАТА
Сваи на площадке PSEL, Южный Денпасар	723 из 1 100	Antara Bali, 06.11
Мощность станции	1 500 тонн отходов в сутки	оператор, 06.11
Срок завершения по оператору	в течение 24 месяцев	оператор, 06.11
Ассенизаторские машины на станции Суунг	около 130 в день	NusaBali, 06.11
Машин в работе по оценке ассоциации	около 210 в день	NusaBali, 06.11

5 ноября заместитель председателя совета Danantara осмотрел площадку станции переработки отходов в энергию в Южном Денпасаре. Забито 723 из 1 100 свай, оператор обещает завершить станцию мощностью 1 500 тонн в сутки в течение 24 месяцев. В прошлом номере мы приводили оценку готовности 20% и срок первой половины 2028 года, новые цифры с ней совпадают.

Вторая новость менее заметная, но для виллы важнее. Провинциальная станция очистки в Суунге принимает около 130 ассенизаторских машин в день, тогда как ассоциация насчитывает около 210 работающих. Куда едут остальные 80, статистика не знает. Власти хотят вновь открыть частную станцию в Сидакарье, простаивающую с пандемии.

Для владельца виллы это означает, что откачка септика - не только расход, но и риск. Попросите управляющего назвать график откачки и лицензированную станцию, куда подрядчик сдаёт стоки. Нелицензированный сброс - это штраф округа и история в новостях с адресом вашего объекта.

Для покупателя вблизи площадки PSEL напоминание прежнее: это заявленный план, а не работающая станция. Запросите проектные документы и экологические заключения, посмотрите подъездные пути и розу ветров. Два года стройки и грузовики с отходами - реальность ближайших районов до запуска.

Источники: Antara Bali Ekonomi · 06.11.2026 · Danantara · NusaBali · 06.11.2026 · Antara Bali · 06.11.2026 · PSEL как модель

Индонезия: 5,47%, резервы и ставка ФРС

Экономика страны ускорилась в третьем квартале, но рынок смотрит на декабрьское заседание ФРС и на доходность облигаций.

5,47%
рост ВВП Индонезии в III квартале, год к году

1,59%
рост к предыдущему кварталу

7,62%
доходность 10-летних гособлигаций 12 ноября, максимум за 6 лет

~5 000
уровень индекса IHSG 12 ноября, минимум с 2020 года

5 ноября BPS сообщило, что экономика Индонезии выросла на 5,47% в третьем квартале против 5,29% во втором. ВВП в текущих ценах составил 6 741 трлн рупий. Квартальный рост 1,59% укладывается в сезонный рисунок прошлых лет. Это лучший квартал года, и он совпал с худшей неделей для рупии.

Противоречие объясняется тем, что курс сейчас двигают не внутренние темпы, а разница ставок. Банк Индонезии ждёт повышения ставки ФРС в декабре и давления на валюты развивающихся рынков в 2027 году. Своё заседание регулятор проводит 18-19 ноября. В октябре он сохранил 5,75% и поднял депозитную ставку до 5%, в ноябре рынок обсуждает, хватит ли этого при рупии выше 18 200.

Долговой рынок уже отреагировал: доходность десятилетних облигаций выросла до 7,62%, максимума за шесть лет, фондовый индекс опускался к 5 000, минимуму с 2020 года. Goldman Sachs оценивал возможный отток из индонезийских акций при выводе из индекса MSCI в $5,6 млрд. Решение MSCI ожидается в июне 2027 года.

Для инвестора в недвижимость это фон, а не сигнал. Дорогие облигации означают дорогой кредит для застройщиков и покупателей-граждан, слабая рупия - дешёвый вход для покупателя с долларами. Обе силы действуют одновременно, и рынок вилл чувствует вторую сильнее.

Источники: Kontan · 05.11.2026 · BPS · CNBC Indonesia · 12.11.2026 · Bank Indonesia · Suara · 12.11.2026 · Goldman Sachs, MUFG

Бедугул и Тегаллаланг: фотодневник

Озеро, которое поит юг, и террасы, где в прошлом номере закрыли обменники. Фотографии архивные.



Храм Улун Дану на озере Братан, Бедугул · Manuae · CC BY-SA 3.0

Бедугул. Озеро Братан в кальдере на высоте 1 200 метров и храм на воде. Отсюда вода расходится по субакам Табанана и дальше на юг. Когда BPBD Бали сообщает о подтоплениях в переходный сезон, речь о низинах, а не о горах, но именно здесь сезон дождей начинается первым.



Террасы Тегаллаланга, Гианьяр · chensiyuan · CC BY-SA 4.0

Тегаллаланг. Террасы Чекинг, кафе на краю обрыва и дорога из Убуда на север. В прошлом номере здесь нашли 10 обменников без лицензии из 13. Для виллы в окрестностях это место с устойчивым дневным потоком гостей и с ценами на землю, которые считаются по виду, а не по статусу поля.

Фонд оплаты труда 2027: три сценария

Условный расчёт DOMA. Три сотрудника, ставка равна минимальной зарплате Бали, курс 18 206. Решение объявят до 21 ноября.

СЦЕНАРИЙ НА 2027 ГОД	СТАВКА, RP МЛН	ТРОЕ В МЕСЯЦ, RP МЛН	В ДОЛЛАРАХ	К БАЗЕ
База: 3,40 млн, уровень 2026 года	3,40	10,20	560	
Предложение OPSI, +7,5%	3,66	10,97	602	+42
Требование KSPI, +9,5%	3,72	11,17	613	+53
Прогноз для Бадунга из выпуска 10	4,00	12,00	659	+99

Модель повторяет расчёт из выпуска 10, но с новыми вводными: закон № 27/2026 и два предложения по стране. При росте на 7,5% фонд оплаты труда трёх сотрудников вырастет на $42 в месяц, при 9,5% на $53, при прогнозной ставке Бадунга 4,0 млн на $99. В год это от $500 до $1 200 для небольшой виллы.

Требование профсоюзов Бали 5,25 млн в таблицу не включено: при нём фонд вырос бы до $865, на $305 в месяц, и это уже 11% выручки объекта из нашей модели. Новый закон с планкой достойного уровня жизни делает такой сценарий возможным в принципе, но ни одна провинция пока не объявила цифр.

Рупия работает в обратную сторону: при курсе 18 206 те же рупиевые зарплаты стоят в долларах на 1,2% меньше, чем при курсе 20 октября. Для владельца с долларовой выручкой ослабление рупии частично компенсирует рост ставок, для владельца с рупиевой выручкой - нет.

Что делать до 21 ноября: перечитать договор управления на предмет пересмотра ставок и заложить в бюджет 2027 года верхний сценарий, а не нижний. Если цифра окажется меньше, разница останется в резерве.

Иллюстрация DOMA. Ставки по публикациям, взносы BPJS, надбавки и тринадцатая зарплата не учтены. Это не прогноз и не юридическая консультация.

Бадунг и Денпасар: деревни и торговый центр

Бадунг закладывает 33,86 млрд рупий на туристические деревни в 2027 году, Денпасар перестраивает торговый центр Level 21.

4 ноября detikBali сообщила, что Бадунг заложил в бюджет 2027 года 33,86 млрд рупий на обновление туристических деревень и достопримечательностей. Готовые объекты передадут традиционным деревенским общинам. Это продолжение политики округа: доходы от туризма возвращаются в деревни, а деревни управляют доступом, парковкой и потоком гостей.

Для владельца виллы в такой деревне это двусторонний эффект. С одной стороны, благоустройство и поток гостей, с другой - решения общины о парковке, въезде и сборах, которые на Бали исполняются строже, чем постановления округа. Узнать, попадает ли объект в зону обновления, можно в администрации округа до покупки.

В Денпасаре 11 ноября объявили о перестройке торгового центра Level 21 в ICON 21. Деталей и сумм не названо, но сама тема показательна: город вкладывается в торговлю и услуги для жителей, а не только в туризм. Санур и Ренон как районы для долгосрочной аренды от этого выигрывают.

Обе новости относятся к категории «что меняется вокруг объекта». Они не двигают цены напрямую, но меняют то, за что гость или арендатор готов платить: удобство, инфраструктуру, предсказуемость. Проверять их стоит так же, как дорогу к участку.

Rp 33,86 млрд
на туристические деревни Бадунга в 2027 году

2027
год исполнения, объекты переходят общинам

ICON 21
новое название торгового центра Level 21 в Денпасаре

Rp 10,82 трлн
госкредиты на Бали за три квартала, выпуск 11

Источники: detikBali · 04.11.2026 · Pemkab Badung · Antara Bali · 11.11.2026 · Antara Bali · 02.11.2026

Отчёт за ноябрь: что проверить

Ноябрь дал рекордно слабую рупию, начало дождей и новости о зарплатах. Шесть строк, которые управляющий должен показать отдельно.

СТРОКА	ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ В ОТЧЁТЕ	С ЧЕМ СРАВНИТЬ
Курс	Курс по каждому рупиевому платежу, дата фиксации, разница к курсу счёта	18 089 на 06.11, 18 239 на 12.11, 18 206 на 13.11
Загрузка и тариф	Ноябрь против ноября прошлого года, доля Европы и Австралии	Иностранных визитов в III кв. +0,94%
Персонал	Текущие ставки, дата пересмотра, правило на 2027 год	Решение по минимальной зарплате до 21.11
Дренаж и дожди	Дата чистки желобов, первые ливни, следы подтоплений	Паспорт сезона дождей, выпуск 11
Септик и вода	График откачки, станция приёма, вызовы водовоза	Суунг 130 машин в день, Сидакарья закрыта
Арендаторы	Кто живёт на объекте, тип визы, уведомление банджара	Паспорт арендатора, страница 19

Ноябрьский отчёт впервые покажет курс ниже 18 200 на реальных платежах. Попросите управляющего указывать курс и дату по каждой строке в рупиях. Разница между 18 089 и 18 239 на одном платеже за электричество незаметна, на зарплатах трёх сотрудников за месяц это уже около $5, за год с учётом всех строк - сотни.

Вторая новая строка - арендаторы. После Унгасана вопрос «кто живёт в доме» перестал быть формальностью. Если объект сдаётся на месяц и дольше, в отчёте должны быть данные арендатора и отметка об уведомлении банджара. Управляющий, который этого не делает, перекладывает риск на владельца.

Третья - септик. Спросите, какая компания откачивает стоки и на какую станцию сдаёт. Ответ «как обычно» после публикации NusaBali уже не ответ: 80 машин в день едут не на лицензированную станцию, и вы хотите знать, что ваш подрядчик не среди них.

По загрузке сравнивайте ноябрь с ноябрём прошлого года и отдельно смотрите декабрьские брони: они должны быть видны уже сейчас. Если их мало, причина в цене или канале, а не в сезоне.

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

Паспорт долгосрочного арендатора

Пять блоков, которые стоит собрать до того, как отдать ключи от виллы на месяц и дольше. Повод - 28 человек в доме в Унгасане.

БЛОК	ЧТО ЗАФИКСИРОВАТЬ
Личность	Копия паспорта, тип визы или разрешения на пребывание, срок его действия, контакт в стране гражданства
Цель и состав	Для чего снимают дом, сколько человек живёт, запрет на коммерческую деятельность и субаренду в договоре
Регистрация	Уведомление банджара о проживании иностранца, кто и когда подал, копия отметки
Деньги	Платёж через банк с назначением, депозит, валюта и курс, кто оплачивает коммунальные услуги
Контроль	Периодичность осмотра объекта, право входа для обслуживания, контакт управляющего для соседей

Паспорт арендатора продолжает серию паспортов виллы. Смысл прежний: зафиксировать базу до события, чтобы при проверке иммиграции, полиции или банджара у владельца были документы, а не объяснения. Случай в Унгасане показал, что дом сдали группе из 28 человек, и вопросы теперь задают собственнику.

Начните с визы. Многократная виза посетителя D12, по которой въехало большинство задержанных, не даёт права работать и вести бизнес, в том числе из дома. Арендатор с рабочим KITAS или инвесторской визой - другая категория. Тип визы и срок действия должны быть в договоре, а не в памяти управляющего.

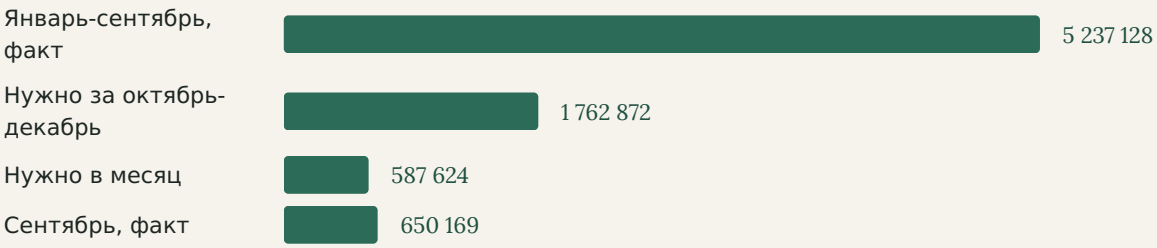
Регистрация проживания иностранца в банджаре - обязанность, о которой многие владельцы узнают после жалобы соседей. Сделайте её частью заселения: кто подаёт, когда, где копия. Это дешевле, чем разговор с деревней после инцидента.

Деньги и контроль закрывают остальное. Оплата через банк с назначением платежа, депозит, правило осмотра раз в месяц и контакт управляющего для соседей. Арендатор, который отказывается от этих условий, сам отвечает на вопрос, стоит ли ему сдавать дом.

Редакционная методика DOMA. Требования к регистрации иностранцев и форма уведомления различаются по деревням, порядок уточняет управляющий или юрист.

Четвёртый квартал: арифметика 7 миллионов

Ассоциация отелей ждёт 7 млн иностранных гостей за год. Считаем, что для этого нужно, по фактическим данным BPS.



Цель PHRI в 7 млн гостей требует 1 762 872 прибытия за три последних месяца, или около 588 тысяч в месяц. Сентябрь дал 650 тысяч, август 686 тысяч, то есть темп, нужный для цели, ниже летнего. Декабрь на Бали традиционно сильный месяц, октябрь и ноябрь слабее. Цель достижима, если октябрьская неделя очередей не срезала поток и если ноябрь не провалится.

Ответ появится 1-3 декабря, когда BPS опубликует октябрь. Пока единственный ориентир - оценка департамента туризма в 22-24 тысячи иностранцев в день в октябре, что даёт 680-740 тысяч за месяц. Если она подтвердится, цель на год станет реальной даже при слабом ноябре.

Для владельца виллы цифра 7 млн означает одно: год закроется примерно на уровне прошлого, без роста. Предложение при этом выросло, строительство дало 8,91% за квартал. Тот же поток гостей делится на большее число объектов, и загрузка средней виллы при прочих равных снижается.

Поэтому стратегия на 2027 год - не ждать роста рынка, а забирать долю: качество, отзывы, прямые брони и правильная цена под конкретный рынок. Пятизвёздочный сегмент в третьем квартале показал, что дорогой и хорошо управляемый объект держится лучше среднего.



Подношения, Убуд · mckaysavage · CC BY 2.0

Источники: BPS Бали · 02.11 и 05.11.2026 · detikBali · 06.11.2026 · PHRI · Antara Bali · 20.10.2026 · Dispar Bali

Календарь: конец ноября и декабрь

Шесть дат, которые изменят цифры в следующих номерах. Где график не опубликован, указан обычный срок.

18–19.11
заседание Банка Индонезии по ставке

21.11
срок объявления минимальной зарплаты провинций

9.12
пленарное заседание MPR по избранию вице-президента

1–3.12
BPS: прибытия за октябрь и инфляция за ноябрь

18–19.11	Заседание совета управляющих Банка Индонезии. Ставка 5,75% при рупии выше 18 200 и ожидании повышения ставки ФРС в декабре. Решение выйдет после подготовки этого номера.
21.11	Провинции объявляют минимальную зарплату на 2027 год по закону № 27/2026. Для Бали это первая цифра между 3,45 млн по старой формуле и 5,25 млн по требованию профсоюзов. Ставки округов и отраслей - до конца ноября.
Конец ноября	Утверждение бюджета Бали на 2027 год: капвложения в проекте сокращены на 58,1%, список отложенных проектов и цель сбора с туристов обсуждаются.
1–3.12	BPS публикует прибытия за октябрь, загрузку отелей и инфляцию за ноябрь. Первая проверка эффекта топливной недели и ответ на вопрос о 7 млн за год.
9.12	MPR избирает нового вице-президента из двух кандидатов президента. До этого дня политическая премия в курсе сохраняется.
Декабрь	Заседание ФРС, на котором Банк Индонезии ждёт повышения ставки. Декабрьский пик сезона на Бали и начало сезона дождей в полную силу.

Две недели до конца ноября решат, с какими ставками и зарплатами остров войдёт в 2027 год. Для владельца виллы важнее всего 21 ноября: цифра по минимальной зарплате прямо попадает в бюджет следующего года, а сценарии на странице 16 позволяют подставить её сразу.

Для покупателя важнее курс и 9 декабря. Пока вице-президентский пост вакантен, премия за политический риск остаётся в курсе, и рупия выше 18 200 даёт самый дешёвый вход в рупиевую цену за всю историю. После избрания и декабрьского решения ФРС картина может измениться в любую сторону, и фиксировать курс в договоре лучше по дате, а не по ожиданию.

Мы вернёмся к каждому событию в следующих номерах, а в первом январском выпуске сведём итоги года: прибытия, загрузку, курс, инфляцию и зарплаты в одной таблице.

Источники: графики Bank Indonesia, BPS, Кемнакер · ANTARA · 12.11 и 16.11.2026 · MPR · 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
Курс USD/IDR, закрытие 04.11 / 06.11	18 168 / 18 089	Kontan, 04-06.11
Курс USD/IDR, закрытие 11.11 / 12.11 / 13.11	18 149 / 18 239 / 18 206	Kontan, 11-13.11
JISDOR 12.11 / 13.11	18 241 / 18 218	Bank Indonesia, 12-13.11
Рупия с начала года	около −8-9%	Suara / Bloomberg, 12.11
Резервы Индонезии, конец октября	$146,8 млрд	Bank Indonesia, 12.11
Доходность 10-летних облигаций, 12.11	7,62%	Suara, 12.11
Рост ВВП Индонезии, III кв.	5,47% г/г, 1,59% к/к	BPS, 05.11
Рост экономики Бали, III кв.	5,85% г/г, 9 мес. 5,74%	BPS Бали, 05.11
Размещение и питание Бали, III кв.	6,23% (было 10,94%)	BPS Бали, 05.11
Строительство Бали, III кв.	8,91%	BPS Бали, 05.11
Иностранные визиты на Бали, III кв.	+0,94%	BPS Бали, 05.11
Прибытия, январь-сентябрь	5 237 128, −1,15%	BPS Бали, 02.11
Цель PHRI на 2026 год	7 млн гостей	detikBali, 06.11
Трамвай аэропорт - Чангу	Rp 2 трлн, ~2 года, 2 этапа	Antara Bali / KAI, 06.11
Сваи на станции PSEL	723 из 1 100, 1 500 т/сут	Antara Bali, 06.11
Ассенизаторские машины, Суунг	130 из ~210 в день	NusaBali, 06.11
Депортация из Унгасана	28 человек, визы D12	Antara Bali, 12.11
Бадунг: туристические деревни 2027	Rp 33,86 млрд	detikBali, 04.11
Минимальная зарплата 2027: требования	KSPI +9,5%, OPSI +7,5%	Bisnis, 03.11 и 16.11
Закон о защите труда	№ 27/2026, в силе с 28.10	CNN Indonesia, 10.11

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

Что вышло у нас и что посмотреть

Разборы и номера

01 **Журнал DOMA № 11**
Сентябрь в цифрах: прибытия, загрузка 66,4%, инфляция 3,87%, Джатилувих, паспорт сезона дождей.

02 **Эскроу и безопасные расчёты**
Деньги по этапам, привязка к PPJB и AJB, прослеживаемые переводы. Актуально при курсе 18 200.

03 **Курсовая оговорка в договоре**
Валюта цены и платежа, курс и дата фиксации, кто несёт риск.

04 **Дренаж и сезон дождей**
Риски затопления и эрозии, система водоотвода, чек-лист перед дождями.

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

Раздел DOMA News: 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: 3-16 ноября 2026, сдвоенный номер. Подготовлено 19 ноября. Даты событий и публикаций различаются, статистика относится к указанному в статье периоду. Решение Банка Индонезии 18-19 ноября и минимальная зарплата на 2027 год в номер не вошли.

Новости пересказаны по открытым публикациям. Политические события изложены по официальным сообщениям без оценок. Практические выводы - редакционная интерпретация DOMA. Модели на страницах 07 и 16 условные, не прогноз доходности. Налоги, комиссии банков и неуказанные затраты в них не учтены. Мы не налоговые и не финансовые консультанты.

Источники

01 · Kontan · 04.11, 06.11, 12.11, 13.11.2026 · курс рупии · 05.11.2026 · ВВП Индонезии · CNBC Indonesia · 12.11.2026 · заявление Bank Indonesia

02 · Suara · 12.11.2026 · рупия, MSCI, MUFG, Goldman Sachs · ANTARA · 12.11.2026 · отставка вице-президента · Bernama, The Star · 12.11.2026 · MPR · 16.11.2026

03 · BPS Бали · 05.11.2026 · ВВП Бали III кв. · ANTARA · 05.11 и 06.11.2026 · detikBali · 06.11.2026 · прибытия и цель PHRI

04 · Antara Bali · 05.11 · госземля, KPK · 06.11 · трамвай KAI, PSEL · 09.11 · электробусы · 11.11 · ICON 21 · 12.11 · депортация из Унгасана

05 · detikBali · 04.11.2026 · Pelaga Eco Park, туристические деревни Бадунга · 05.11.2026 · водное такси Берава

06 · NusaBali · 06.11.2026 · станция Суунг · CNN Indonesia · 10.11.2026 · закон № 27/2026 · Bisnis · 03.11 и 16.11.2026 · KSPI, OPSI

07 · Bank Indonesia · 21.10.2026 · решение по ставке · Antara Bali · 20.10.2026 · Dispar · Bali Discovery · 25.10.2026 · минимальная зарплата

08 · Журнал DOMA · выпуски 10 и 11 · блог DOMA · 25.10 и 27.10.2026

Фотографии и права

Kelingking, Nusa Penida · Chainwit. · CC BY 4.0

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

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

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

Bingin · Tuwuh · CC BY-SA 4.0

Kadewatan, Ubud · Wikimedia Commons · CC BY-SA 3.0

Ulun Danu Bratan · Manuae · CC BY-SA 3.0

Tegallalang · chensiyuan · CC BY-SA 4.0

Ubud, offerings · mckaysavage · CC BY 2.0

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 12 · 24 страницы
Русская и английская редакции · 19 ноября 2026
Архив журнала · Калькулятор доходности · Связаться с DOMA