

ДОМА

ЕЖЕНЕДЕЛЬНЫЙ ИНВЕСТ-ЖУРНАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ БАЛИ

ВЫПУСК 02 · 27 ИЮЛЯ–8 АВГУСТА 2026



ДОМА · Ubud Canyon

ГЛАВНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

Турпоток вышел на плато. Инфраструктура ускоряется

Планы поддерживают долгосрочный фон, но доход сегодня создают существующий спрос, управление и юридически корректный объект.

3,2 млн

иностранных гостей за полугодие, −2,42%
г/г

\$85 млн

инвестиции в Sira Village на Серангане

188

яхт — проектная вместимость марины
Беноа

В этом выпуске

- | | | |
|----|----------------------|---------------------------------------|
| 03 | Главное за период | Пять сигналов и одно решение |
| 04 | Спрос и турпоток | Рынок на плато; кто реально приезжает |
| 05 | Карта капитала | Kura Kura, Беноа и аэропорт севера |
| 06 | Право и побережье | Бингин, Улувату и Villa Vedas |
| 07 | Деньги и мобильность | Рупия, визы и контроль деятельности |
| 08 | Матрица решений | Сейчас / 1–3 года / наблюдать |
| 09 | Практика | Чек-лист до задатка |
| 10 | Объект и методология | Mirador и правила редакции |
-

РЕДАКЦИОННЫЙ ТЕЗИС

Не капитализировать обещания инфраструктуры в сегодняшнюю цену. Базовый сценарий строить на текущем спросе, документах и управлении.

hybridnighthawk · Unsplash

Главное за период

01

Турпоток вышел на плато

Около 3,2 млн иностранных гостей за январь—июнь: −2,42% год к году. Это не провал, а сигнал считать загрузку без автоматического роста рынка.

02

Юг притягивает капитал

Sira Village открылся с инвестициями около \$85 млн; в Kura Kura создают AI-центр; Беноа строит марину на 188 яхт.

03

Побережье — зона контроля

Бингин переходит в государственный редевелопмент без вилл и отелей; в Улувату укрепляют берег; спор вокруг Villa Vedas решают документами.

04

Север остаётся опционом

Президент поддержал частный международный аэропорт в Кубутамбахане, но без сроков и бюджета. Платить премию за него сегодня рано.

05

Регуляторика становится операционной

Бадунг формализует контроль мероприятий иностранцев; туристическая виза не покрывает работу, а продление требует личной биометрии.

Решение недели: в базовую модель доходности включать только действующий спрос и подтверждённые расходы. Инфраструктурные планы — отдельный upside-сценарий с нулевой стоимостью сегодня.

Спрос и турпоток

ПОДТВЕРЖДЁННАЯ СТАТИСТИКА

3,2 млн гостей за полугодие: рынок зрелый, а не бумовый

За январь–июнь 2026 года Бали принял около 3,2 млн иностранных туристов против 3,28 млн годом ранее. Снижение — 2,42%. Почти весь поток пришёл по воздуху: 3,18 млн человек; морем — 15 590.

Что делать: Не повышать прогноз загрузки только из-за общего роста популярности Бали. Проверять спрос конкретной локации и сегмента.

Страна	Визитов	Доля
Австралия	802 837	25,1%
Китай	285 120	8,9%
Индия	278 056	8,7%
Великобритания	138 164	4,3%
США	134 519	4,2%
Южная Корея	134 021	4,2%
Россия	109 595	3,4%

Австралия и Россия подтверждают ценность EN- и RU-коммуникации. Но страна происхождения — только первый слой: для продукта важны длительность поездки, состав группы, бюджет и причина визита.



Источники: BPS Bali / Databoks, 04.08.2026; DOMA daily brief, 06.08.2026.

Карта капитала

ОТКРЫТО

Sira Village: \$85 млн в премиальную инфраструктуру юга

Первый на Бали outlet-молл открылся 1 августа в Kura Kura: 4,7 га, более 100 брендов, около 1000 рабочих мест. Девелопер — совместное предприятие BTID и Mitsubishi Estate.

Что делать: Учитывать как подтверждение силы южного кластера, но не как доказательство доходности отдельной виллы.

СТРОИТСЯ · ДО КОНЦА 2028

Беноа: марина на 188 яхт и до пяти лайнеров в день

Bali Maritime Tourism Hub заявляет 24,77 га, причалы под суда до 90 м, торговую и рекреационную инфраструктуру. Целевой сегмент — состоятельные яхтенные и круизные туристы.

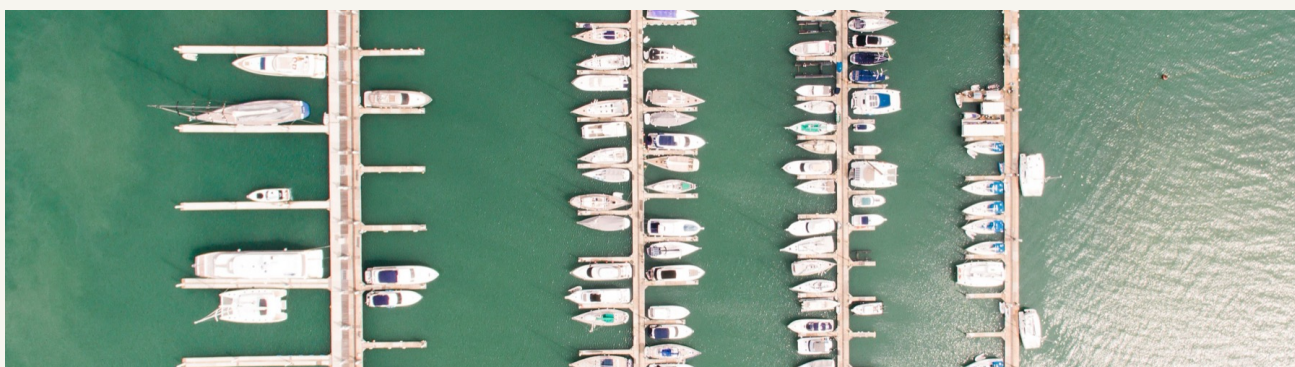
Что делать: Держать в среднесрочном upside-сценарии; не включать в базовую загрузку сегодня.

НАБЛЮДАТЬ

Аэропорт Северного Бали: политическая поддержка без сроков

Проект в Кубутамбахане поддержан президентом и планируется на частные деньги. Первичный дизайн и ТЭО одобрены, но сроки и сумма инвестиций не объявлены.

Что делать: Не платить премию за будущий аэропорт до появления финансирования, разрешений и календарного плана.



Mikhail Nilov · Pexels

Источники: Bali Discovery, 30.07, 01.08 и 05.08.2026; Jakarta Globe; DOMA daily briefs.

Право и побережье

БИНГИН

Популярность локации не защищает от сноса

В 2025 году на прибрежных скалах снесли более 40 кафе, гестхаусов и варунгов. В 2026-м начинается государственный редевелопмент: публичный доступ, дороги, вода, санузлы и F&B; — без отелей и вилл на охранной государственной земле.

УЛУВАТУ

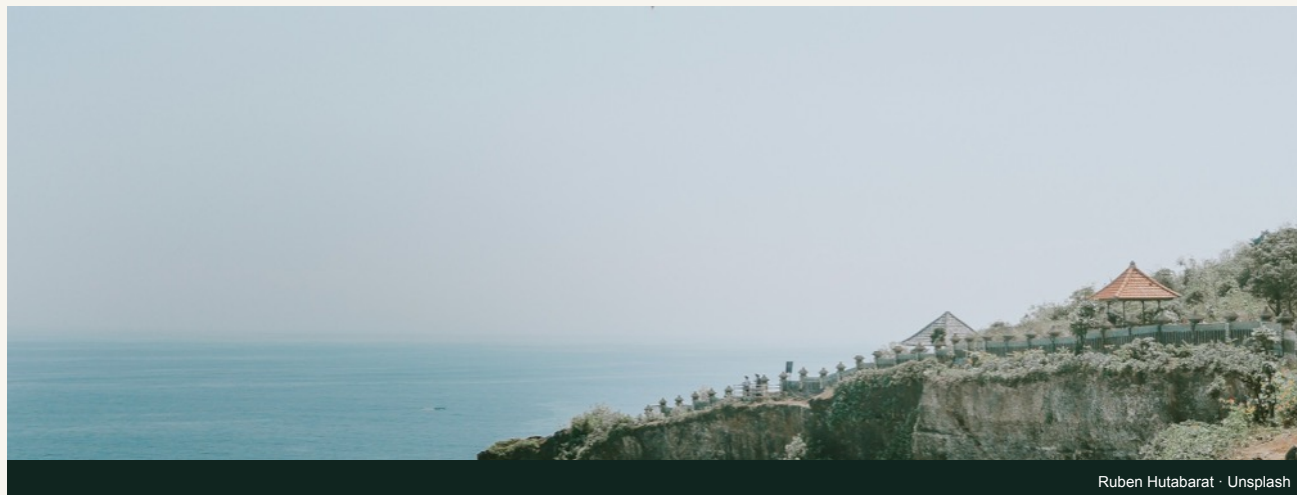
Берегоукрепление подтверждает приоритет охранной функции

Под храмом Пура Лухур Улувату укрепляют скальный обрыв. Дорожка вдоль стены — инспекционный и церемониальный проход, а не новая публичная дорога. Это инфраструктурная защита берега, не сигнал под частную застройку.

VILLA VEDAS

Рекомендация проверяющих — не окончательный вердикт

После спора о seawall и береговом отступе соответствие объекта правилам было подтверждено, и вилла продолжила работу. Кейс показывает: проверки реальны, но решающим остаётся корректный пакет документов и посадка объекта.



ПРОВЕРИТЬ ДО ЗАДАТКА

Зону участка · береговые и речные отступы · KKPR · PBG · статус SLF · соответствие фактической посадки утверждённому плану.

Источники: The Bali Sun, 29.07.2026; Indonesia Expat; Bali Discovery, 27.07 и 05.08.2026.

Деньги и мобильность

ВАЛЮТА

Рупия около 18 000 за доллар: плюс для расходов, не сигнал к покупке

После отставки главы Bank Indonesia Пеппи Варджийо 27 июля рупия ослабла примерно к 17 990 IDR/USD и затем торговалась выше 18 000. Покупателю с валютой дешевле расходиться в IDR, но долларовые цены и транши этого эффекта не дают.

Что делать: Составить график платежей с валютой каждого транша и стресс-тестом курса; не строить решение вокруг одного дня.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИНОСТРАНЦЕВ

Бадунг формализует контроль мероприятий

Механизм охватывает Чангу, Куту, Легиан, Семиньяк и Улувату. Власти проверяют лицензии, разрешения и влияние на сообщества. Туристическая виза не разрешает работу, промо и деятельность с экономической выгодой.

Что делать: Разделять владение объектом, его профессиональное управление и личную работу владельца на острове.

ВИЗЫ

Продление требует личной биометрии

Документы подаются онлайн, но фото, отпечатки и короткое интервью проходят лично. Агент может подготовить пакет, но не заменить владельца паспорта. Просрочка — 1 млн IDR в день и риск депортации.

Что делать: Закладывать визит в иммиграцию за 7–14 дней до окончания срока или заранее выбирать подходящий долгосрочный статус.



Источники: ANTARA, Bloomberg, Bank Indonesia, The Bali Sun, Hey Bali; DOMA daily briefs 28–30.07.2026.

Матрица решений

Сигнал	Статус	Горизонт	Действие
Турпоток 3,2 млн	Подтверждено	Сейчас	Считать без роста рынка
Sira Village	Открыт	Сейчас	Фон юга, не доход объекта
Марина Беноа	Строится	До 2028	Upside, не базовый сценарий
Аэропорт севера	Поддержан	Долгий	Наблюдать; без премии
Бингин / Улувату	Правоприменение	Сейчас	Проверить зону и отступы
Слабая рупия	Рыночный факт	Сейчас	Считать валюту траншей
Визы / мероприятия	Правило / механизм	Сейчас	Отделить владение от работы

Как читать: «подтверждено» не означает «положительно». Статус показывает качество факта; решение зависит от цены входа, документов, текущего спроса и горизонта инвестора.

Чек-лист до задатка

01

Право и срок

Основание владения/leasehold, срок, продление и передача прав.

02

Зонирование

Назначение участка и допустимость коммерческой аренды.

03

Разрешения

KKPR, PBG и статус SLF; соответствие проекта фактической стройке.

04

Отступы

Береговая линия, река, храмовые и охранные зоны.

05

Валюта

Цена и валюта каждого транша, налогов и эксплуатационных расходов.

06

Спрос

ADR, загрузка и расходы по месяцам; отдельно низкий и высокий сезон.

07

Управление

Лицензия УК, договор, комиссия, резерв на ремонт и отчётность.

08

Выход

Передача leasehold, налоги, комиссия и сценарий без будущих проектов.

ПРАВИЛО НЕДЕЛИ

Красивый вид и будущая инфраструктура не компенсируют ошибку в зоне, разрешениях или структуре права. Самая дешёвая проверка — до задатка; самая дорогая — после сделки.

ОБЪЕКТ ВЫПУСКА

Mirador Canyon Villas, Убуд

Семь vill в Лодтундухе, десять минут от центра Убуда.
Пример логики выпуска: действующий спрос плюс
проверяемая структура сделки.



Tom Fisk · Pexels

ФОРМАТ

2 спальни · 2 этажа · 72 м²

УЧАСТОК

112–118 м² · частный бассейн

ЦЕНА

от \$139 000

ГОТОВНОСТЬ

сентябрь 2027 · off-plan

ПРАВО

leasehold 29 + 10 + 30 лет

ЗОНА

R3 · аренда разрешена

ДОКУМЕНТЫ

KKPR получен · PBG в оформлении

ОПЛАТА

4 транша по актам этапов

МЕТОДОЛОГИЯ

Мы отделяем действующее правило от проекта, введенный объект от стройки, а заявление — от подтвержденного решения. Цифры публикуются с датой и источником. Инфраструктура без срока и финансирования не включается в базовую модель доходности.

Источники выпуска: ежедневные материалы DOMA 27–31.07 и 02–06.08.2026; BPS Bali / Databoks; ANTARA; Bali Discovery; Bank Indonesia; The Bali Sun; Indonesia Expat; Jakarta Globe.

Фото: Unsplash — hybridnighthawk, Radoslav Bali, Ruben Hutabarat; Pexels — Mikhail Nilov, Taryn Elliott, Tom Fisk. Используются по бесплатным лицензиям соответствующих стоков. Не является инвестиционной или юридической рекомендацией.

Посчитать свой сценарий: domabali.com

Вопросы по документам и структуре сделки — WhatsApp или Telegram на сайте.