



НЕДЕЛЯ 20-26 ОКТЯБРЯ 2026

Остров выходит из очереди

Ставка без изменений, рупия у отметки 18 000, губернатор заходит на кухню отелей. Неделя, в которую кризис сменился счётом.

5,75%

ставка Банка Индонезии,
решение 21 октября

18 080

рупий за доллар, закрытие
23 октября

22-24 тыс.

иностранных туристов в
день, оценка Dispar

299 МВт

запас мощности
энергосистемы Бали, PLN

Неделя, в которую кризис сменился счётом

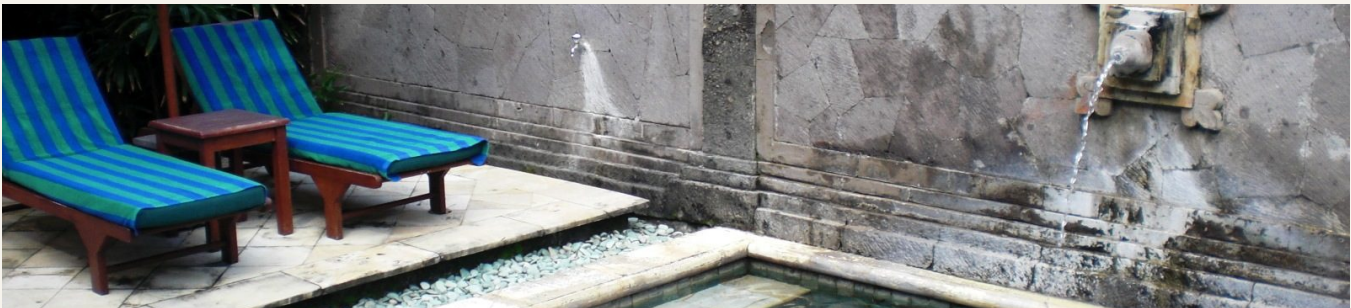
Прошлый номер застал Бали в очередях на заправках. На этой неделе срок схемы чёт-нечёт истёк, полиция задержала перекупщиков субсидированного бензина, а правительство заговорило о повышении квоты Pertalite. Очередь закончилась, начались расчёты: кто и сколько потерял и что из этого попадёт в октябрьский отчёт владельца.

Главные события недели - деньги. Банк Индонезии 21 октября оставил ставку 5,75%, но поднял ставку по депозитам до 5% и расширил стимулы для хеджирования, рупия закрыла неделю на уровне 18 080 за доллар. На острове губернатор предупредил отели о проверках кухонь на местные продукты и обсуждал требование поднять минимальную зарплату до 5,25 млн рупий.

Номер охватывает 20-26 октября 2026 года и подготовлен 27 октября. Там, где публикации приводят более раннюю статистику, период указан отдельно. Релиз BPS по прибытиям за сентябрь ожидается в начале ноября и в номер не вошёл.

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	После очереди: хронология недели
04	Туристы не заметили очередь
05	Банк Индонезии: ставка 5,75%, депозит 5%
06	Рупия: 18 022, 18 060, 18 080
07	Курс внутри октябрьского отчёта
08	Экономика Бали: рост 5,9% и инфляция 3,79%
09	Табанан: Танах-Лот и Джатилувих
10	Губернатор заходит на кухню
11	Минимальная зарплата: 3,4 или 5,25 млн
12	Фонд оплаты труда виллы: условный расчёт
13	Pansus TRAP: итоговый отчёт по зонированию
14	Посредники, визы и KITAS за пять дней
15	Энергия: запас 299 МВт и завод в Денпасаре
16	Вода на юге Бадунга и трафик в Улувату
17	Налоги: аудит Денпасара и возврат BPHTB
18	Бюджет Бали 2027: минус 58% капвложений
19	Кинтамани и Бедугул: фотодневник
20	Индонезия: жильё и капитал за рубежом
21	Поток: цели 2026 и новые рейсы
22	Отчёт за неделю восстановления
23	Паспорт закупок и поставщиков
24	Рынок в цифрах
25	Что вышло у нас и что посмотреть
26	Источники и методология



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

После очереди: хронология недели

Как топливная история закрывалась по дням. Даты указаны по самим событиям, а не по публикациям.

19.10	Губернатор Ваян Костер продлевает схему чёт-нечёт для Peralite до пятницы 23 октября с оговоркой, что её снимут раньше, если ситуация нормализуется. Pertamina оценивает запасы на Бали в 5-11 дней в зависимости от вида топлива.
20.10	Департамент туризма Бали сообщает, что перебои прошлой недели не снизили поток: 22-24 тысячи иностранных туристов в день, на уровне сентября. Правительство объявляет о работе над ускорением поставок топлива в регионы вне Явы и Бали.
21.10	Банк Индонезии оставляет ставку 5,75% и поднимает ставку по депозитам до 5%. В Денпасаре губернатор встречается с профсоюзами, которые требуют минимальную зарплату 5,25 млн рупий.
23.10	Истекает срок схемы чёт-нечёт. Министр Бахлил Лахадалия заявляет, что квота субсидированного Peralite будет увеличена, цифра появится по итогам пересмотра в конце октября. Рупия закрывает неделю на 18 080 за доллар.
23.10	На диалоге с Банком Индонезии в Денпасаре губернатор предупреждает отели и рестораны о проверках происхождения продуктов на кухнях. PLN сообщает о запасе мощности 299 МВт в энергосистеме острова.
26.10	Полиция Денпасара объявляет о задержании четырёх человек за скупку субсидированного бензина через чужие QR-коды: изъято 795 литров, канистры продавали до 400 тысяч рупий. DPRD Бали передаёт исполнительной власти итоговый отчёт Pansus TRAP по зонированию и разрешениям.

Источники: NusaBali · 19.10 и 26.10.2026 · Antara Bali · 20.10 и 23.10.2026 · Bank Indonesia · 21.10.2026 · ANTARA · 23.10 и 26.10.2026 · Bali Discovery · 25.10.2026 · Kontan · 23.10.2026

Туристы не заметили очередь

Департамент туризма Бали говорит о 22-24 тысячах иностранных прибытий в день. Это оперативная оценка, а не статистика BPS.

22-24 тыс.

иностранных туристов в день, 20 октября, оценка Dispar

7

авиакомпаний на маршруте Бали - Мельбурн после запуска TransNusa

16-17,6 млн

цель по иностранным визитам в Индонезию на 2026 год

6

туристических особых экономических зон, включая Kura Kura Bali

20 октября глава департамента туризма Бали сообщил, что дефицит топлива не отразился на прибытиях: в день на остров въезжают 22-24 тысячи иностранцев, столько же, сколько в среднем в сентябре. Это оценка по оперативным данным иммиграции, итоговые цифры BPS за сентябрь и октябрь появятся позже и могут отличаться.

19 октября TransNusa открыла прямые рейсы Бали - Мельбурн и стала седьмым перевозчиком на маршруте. Австралия остаётся первым рынком острова, и новая ёмкость на направлении обычно давит на цены билетов, а не сразу на загрузку вилл. Добавлять заезды в модель из-за нового рейса стоит только после фактических данных по прибытиям.

На национальном уровне 21 октября координирующий министр по экономике назвал цель на 2026 год: 16-17,6 млн иностранных визитов в Индонезию. Вклад должны дать шесть туристических особых экономических зон, среди них Kura Kura Bali на острове Серанган у Денпасара. Это правительственный ориентир, а не данные по загрузке.

Для владельца виллы вывод прошлого номера остаётся в силе: смотреть на свои брони. Если отмен из-за очередей не было, кризисная неделя для объекта закончилась. Если были, их стоит отразить в отчёте как разовые расходы, а не пересматривать модель на год.

Источники: Antara Bali · 20.10.2026 · Dispar Bali · Antara Bali · 20.10.2026 · TransNusa · Antara English · 21.10.2026

Банк Индонезии: ставка 5,75%, депозит 5%

Решение 21 октября. Ставку не тронули, но изменили всё вокруг неё: ставку по депозитам, нормы резервирования и стимулы для хеджирования.

5,75%

BI-Rate, без изменений
пятое заседание подряд

5,00%

ставка по депозитам,
повышена на 25 б.п.

\$146,3 млрд

резервы на конец сентября,
5,3 месяца импорта

\$9,9 млрд

приток иностранного
капитала с июня, по данным
BI

Совет управляющих заседал 20-21 октября. BI-Rate остался 5,75%, ставка кредитования 6,50%, а ставка по депозитам поднята до 5,00%. Опрос Bloomberg перед заседанием разделился ровно пополам: 19 экономистов ждали повышения, 19 - сохранения. Регулятор выбрал середину: дороже держать рупию на депозите, дешевле хеджировать.

Стимулы для хеджирования расширены: скидка к премии по DNDF на шесть месяцев выросла с 25% до 40%, на двенадцать месяцев с 30% до 45%. Для импортёра и застройщика, который закупает материалы за валюту, это прямое снижение стоимости страховки от курса. Для частного покупателя виллы инструмент недоступен напрямую, но его используют банки и крупные подрядчики.

Вторая часть решения - ликвидность. Норма обязательного резервирования для обычных банков снижается с 9% до 7% двумя шагами 1 ноября и 1 декабря, для шариатских с 7,5% до 5,5%. Кредитование в 2026 году регулятор ждёт в диапазоне 8-12%. Льготное соотношение кредита к стоимости для жилья, 100%, продлено на весь 2027 год.

Для рынка недвижимости важна связка: ставка не растёт, ипотека для граждан остаётся доступной, а рупия защищается не ставкой, а интервенциями. Это означает, что при новом давлении на курс регулятор скорее продолжит продавать валюту, чем резко повысит ставку. Для иностранного покупателя с долларовым доходом курс остаётся главной переменной.

Источники: Bank Indonesia · пресс-релиз · 21.10.2026 · ANTARA · 21.10.2026 · IDN Financials · 21.10.2026

Рупия: 18 022, 18 060, 18 080

Три закрытия подряд выше 18 000. Банк Индонезии отчитался о курсе 17 985 на 20 октября и о приверженности стабильности.

По данным Банка Индонезии, 20 октября рупия закрылась на 17 985 за доллар, на 0,61% слабее конца сентября. Затем три торговых дня подряд курс закрывался выше 18 000: 18 022 в среду, 18 060 в четверг и 18 080 в пятницу 23 октября по данным спот-рынка. С начала года рупия потеряла около 7,9%.

Причины те же, что неделей ранее: предложение MSCI вывести Индонезию из группы развивающихся рынков с решением 30 июня 2027 года, отток портфельных инвесторов и сильный доллар. Регулятор ответил не ставкой, а интервенциями на офшорном и внутреннем рынках и расширенными стимулами для хеджирования.

Для покупателя виллы с долларами курс выше 18 000 означает, что цена в рупиях при пересчёте стала ниже, а расходы в рупиях - дешевле в долларах. Для владельца с рупиевой выручкой от местных гостей всё наоборот. Поэтому в сделке важно, в какой валюте номинирована цена и в какой валюте идут платежи по этапам.

Проверьте в договоре три поля: валюту цены, курс пересчёта и момент его фиксации. Платёж за этап стройки, который привязан к рупии, при дальнейшем ослаблении станет дешевле в долларах, а при развороте - дороже. Это не прогноз, а описание механики.



Санур, рассвет · rheins · CC BY 3.0

Источники: Bank Indonesia · 21.10.2026 · Kontan · 21.10, 22.10, 23.10.2026 · IDN Financials · 21.10.2026 · Metro TV News · 16.10.2026

Курс внутри октябрьского отчёта

Условный расчёт ДОМА. Вилла с долларовой выручкой и рупиевыми расходами, один месяц, два курса.

СТРОКА МЕСЯЦА	КУРС 17 000	КУРС 18 080
Выручка: 18 ночей по \$150, в долларах	2 700	2 700
Комиссия управляющего 25%, в долларах	-675	-675
Персонал: 2 человека, Rp 8,0 млн в месяц	-471	-442
Электричество и вода, Rp 4,5 млн	-265	-249
Закупки и расходники, Rp 3,0 млн	-176	-166
Итог месяца владельцу, в долларах	1 113	1 168

Возьмём объект со средним тарифом \$150 и 18 оплаченными ночами в месяц. Выручка и комиссия управляющего считаются в долларах и от курса не зависят. Три строки расходов номинированы в рупиях: персонал, коммунальные платежи и закупки, всего 15,5 млн рупий в месяц.

При курсе 17 000 эти расходы стоят \$912, при 18 080 - \$857. Разница \$55 в месяц, около \$660 в год, это и есть эффект ослабления рупии для владельца с долларовой выручкой. Для объекта с рупиевой выручкой от местного рынка знак меняется: доход в долларах упал бы на 6%, а расходы остались прежними.

Расчёт не учитывает инфляцию расходов, которая на Бали в сентябре достигла 3,79% в годовом выражении. Если персонал и поставщики поднимут цены на величину инфляции, выгода от курса сократится примерно вдвое. Поэтому в отчёте имеет смысл показывать обе величины отдельно: эффект курса и эффект цен.

Главный вывод - не в сумме, а в структуре. Чем больше строк в рупиях, тем сильнее отчёт зависит от курса. Договор управления с фиксированным процентом от долларовой выручки переносит курсовой риск на управляющего, схема «процент плюс возмещение» оставляет его владельцу.

Иллюстрация ДОМА. Курсы условные, налоги, банковские комиссии и неуказанные затраты не учтены. Это не прогноз доходности и не рекомендация по валюте.

Экономика Бали: рост 5,9% и инфляция 3,79%

Представительство Банка Индонезии на Бали дало две цифры недели. Одна про перспективы, другая про цены сегодня.

до 5,9%

прогноз роста экономики
Бали на 2026 год

5,82%

рост экономики Бали в 2025
году

3,79%

инфляция на Бали в
сентябре, год к году

1,5-3,5%

целевой диапазон
инфляции для региона

23 октября на диалоге с участниками рынка представительство Банка Индонезии на Бали оценило рост экономики острова в 2026 году до 5,9% против 5,82% в 2025 году. Туризм, по той же оценке, формирует около 66% экономики провинции, поэтому прогноз опирается на поток гостей и их расходы.

Вторая цифра менее приятная. Инфляция на Бали в сентябре составила 3,79% в годовом выражении, выше целевого диапазона 1,5-3,5% и выше национальной 3,28%. Банк Индонезии вместе с властями провинции работает над стабилизацией цен, в первую очередь на продукты.

Для владельца виллы прогноз роста - не прогноз цен на недвижимость и не прогноз загрузки его объекта. Это ориентир для экономики в целом. Инфляция, напротив, напрямую касается сметы: уборка, стирка, продукты и зарплаты растут быстрее, чем заложено в бюджете на год.

Практический шаг - проверить договор управления на условия индексации. Если комиссия считается от выручки, рост затрат остаётся внутри комиссии. Если расходы возмещаются по факту, октябрьский отчёт покажет рост по каждой строке, и к этому лучше быть готовым заранее.

Источники: Antara Bali · 23.10.2026 · Bank Indonesia Bali · Antara Bali · 21.10.2026 · Bank Indonesia · 21.10.2026

Табанан: Танах-Лот и Джатилувих

Округ к западу от Бадунга на этой неделе прозвучал в двух новостях: губернатор назвал табананский рис примером местного продукта для отелей, а прогноз минимальной зарплаты для округа - 3,53 млн рупий. Фотографии архивные.



Танах-Лот · Jakub Hafun · CC BY-SA 4.0

Танах-Лот. Храм на скале у берега Табанана - одно из самых посещаемых мест острова. Вокруг него растёт малоэтажная застройка, и именно здесь покупатели чаще всего сталкиваются с вопросом прибрежной полосы и зелёной зоны. Вид на храм не отменяет проверку зонирования участка.



Джатилових · rheins · CC BY 3.0

Джатилових. Террасы в списке ЮНЕСКО и рисовые поля, которые губернатор хочет видеть на кухнях отелей вместо импорта. Для владельца виллы с питанием это новая строка в проверке поставщиков: откуда рис, яйца и овощи и есть ли документы на происхождение.

Губернатор заходит на кухню

23 октября Ваян Костер предупредил отели и рестораны: за отказ закупать местные продукты - три предупреждения, затем пересмотр лицензии. Норма существует с 2018 года, новое - контроль.

На диалоге с Банком Индонезии в Денпасаре губернатор напомнил о постановлении № 99 от 2018 года о сбыте и использовании балийской сельхозпродукции, рыбы и промышленных товаров. Отели и рестораны обязаны закупать рис, яйца, овощи, фрукты, соль и мясо у местных производителей. По словам губернатора, он направил сотрудников проверять происхождение продуктов прямо на кухнях.

Санкции описаны последовательно: три формальных предупреждения, затем пересмотр бизнес-лицензии. Губернатор также говорил о многоуровневой системе санкций, детали которой пока не опубликованы. Логика та же, что в заявлении о площадках бронирования недель ранее: провинция усиливает контроль над туристическим бизнесом через лицензии.

Для виллы без ресторана требование напрямую не действует, но управляющие компании с завтраками, поварами и кейтерингом попадают в зону внимания. Если объект сдаётся с питанием, спросите управляющего, кто поставщик продуктов и есть ли у него документы о происхождении. Это пока вопрос порядка, а не штрафа.

Обратная сторона - цены. Местные продукты не всегда дешевле импортных, а инфляция на Бали уже выше цели. Если управляющий закладывает рост закупок, попросите разложить его на две части: инфляция и смена поставщиков. Так в отчёте будет видно, что изменилось по требованию властей, а что по рынку.

ЧТО ПРОВЕРЯЮТ	НОРМА	САНКЦИЯ
Происхождение риса, яиц, овощей, фруктов, соли, мяса	Pergub 99/2018	Три предупреждения, затем пересмотр лицензии
Лицензия на размещение у объектов на площадках	Призыв губернатора 16.10	Делистинг по правилам площадок, OSS
Соответствие постройки зонированию	Отчёт Pansus TRAP 26.10	Рекомендации, не нормы

Источники: Bali Discovery · 25.10.2026 по материалу NusaBali · выступление 23.10.2026 · Antara Bali · 16.10.2026

Минимальная зарплата: 3,4 или 5,25 млн

21 октября профсоюзы и студенты потребовали поднять минимальную зарплату провинции до 5,25 млн рупий. Губернатор назвал нынешний уровень слишком низким, но попросил время.

Встреча прошла в офисе губернатора в Денпасаре. Федерация работников туризма, отелей и ресторанов FSPM и альянс Aksi Kamisan Bali требуют минимальную зарплату 5,25 млн рупий в месяц против нынешних 3,4 млн. Губернатор согласился, что 3,4 млн - мало, но напомнил, что провинция связана формулой постановления PP 51/2023.

По предварительному расчёту губернатора с максимальным коэффициентом формулы минимальная зарплата составит около 3,45 млн рупий. Он открыт к подходу через показатель достойного уровня жизни, который изучает исследовательское агентство провинции, но предупредил о рисках: без законной базы решение станет предметом аудита, а резкий рост зарплат поднимет цены.

Прогнозы по округам, которые приводит издание: Бадунг 4,0 млн, Денпасар 3,76 млн, Гианьяр 3,56 млн, Табанан 3,53 млн рупий. Это предварительные цифры, совет по зарплате ещё будет их обсуждать, и дата решения не названа. Профсоюзы обещали вернуться к офису губернатора, когда цифра будет утверждена.

Для владельца виллы зарплата персонала - вторая по величине строка расходов после комиссии управляющего. Минимальная зарплата задаёт нижнюю планку, фактические ставки на рынке выше, особенно в Бадунге. Но требование 5,25 млн, если оно будет принято хотя бы частично, сдвинет весь рынок, включая уборку, охрану и садовников по договорам подряда.



Семейный храм, церемония · Adimelali Bali · CC BY-SA 3.0

Источники: Bali Discovery · 25.10.2026 · встреча 21.10.2026 · Федерация FSPM Бали · PP 51/2023

Фонд оплаты труда виллы: условный расчёт

Условный расчёт ДОМА. Три сотрудника в Бадунге, три сценария минимальной зарплаты, курс 18 080.

СЦЕНАРИЙ	СТАВКА, RP МЛН	ТРОЕ В МЕСЯЦ, RP МЛН	В ДОЛЛАРАХ В МЕСЯЦ
Текущий уровень провинции	3,40	10,20	564
Прогноз для Бадунга по формуле	4,00	12,00	664
Требование профсоюзов	5,25	15,75	871
Разница: требование против прогноза Бадунга	+1,25	+3,75	+207

Возьмём виллу с тремя штатными сотрудниками: управляющий на объекте, уборщица и садовник. Для простоты каждому платится ровно минимальная зарплата, без надбавок, бонусов и взносов в BPJS. В реальности ставки в Бадунге выше минимума, поэтому расчёт показывает направление, а не сумму.

При прогнозной минимальной зарплате Бадунга 4,0 млн рупий фонд оплаты труда составляет 12 млн рупий, или \$664 в месяц при курсе 18 080. Если бы требование профсоюзов 5,25 млн было принято полностью, фонд вырос бы до 15,75 млн рупий, на \$207 в месяц или около \$2 500 в год.

Для объекта с выручкой \$2 700 в месяц из модели на странице 07 это 7,7% выручки, или примерно 18% чистого дохода владельца. Такой сдвиг не разрушает экономику виллы, но меняет её заметно. Частичное повышение, например до 4,5 млн, даст половину эффекта.

Практический вывод: в договоре управления стоит заранее описать, как пересматриваются ставки персонала при изменении минимальной зарплаты и кто платит разницу. Решение совета по зарплате обычно выходит в ноябре-декабре и действует с января, времени договориться достаточно.

Иллюстрация ДОМА. Цифры минимальной зарплаты по публикациям, взносы BPJS, тринадцатая зарплата и надбавки не учтены. Это не прогноз и не юридическая консультация.

Pansus TRAP: итоговый отчёт по зонированию

26 октября специальный комитет парламента Бали по пространственному планированию, активам и разрешениям передал исполнительной власти итоговые рекомендации. Это рекомендации, а не нормы.

Комитет Pansus TRAP работал два срока и завершил полномочия в начале октября. На пленарном заседании 26 октября его председатель Маде Супарта передал итоговый отчёт председателю парламента Дева Маде Махаядня, а тот - вице-губернатору Ньоману Гири Прасте. По данным NusaBali, в отчёте пять рекомендаций по землепользованию, зонированию, разрешениям и возможным санкциям.

Контекст известен по первому отчёту в июне: тогда комитет разобрал особую экономическую зону Kura Kura Bali и постройки на государственной и лесной земле в деревне Педжаракан в Булеленге, а также требовал привлекать к ответственности чиновников, допустивших нарушения. Второй срок был посвящён накопленным нарушениям пространственного планирования по острову.

Исполнительная власть ещё в июне обещала техническую оценку и работу с правоохранительными органами, но не торопиться. Что из новых рекомендаций станет распоряжением губернатора или решением округа, пока неизвестно. Поэтому моделировать штрафы как расходы рано, а вот проверку документов откладывать не стоит.

Для покупателя список прежний и короткий: соответствие участка зонированию, наличие разрешения на строительство PBG и сертификата SLF, лицензия на размещение гостей, если вилла сдаётся. Объект, у которого всё это есть, от рекомендаций не пострадает. Объект без документов рискует попасть в список при следующей проверке.

01 Зонирование

Запросите выписку о назначении участка и сверьте с фактической постройкой.

02 PBG и SLF

Проверьте номера и даты, а не только наличие бумаг. Несоответствие площади - частая находка.

03 Прибрежная и речная полоса

Для объектов у воды - отдельная проверка отступов по нормам провинции.

04 Лицензия на деятельность

NIB, код KBLI 55193 и сертификат стандарта, если вилла в аренде.

Источники: NusaBali · 26.10.2026 · Bali Post · 26.10.2026 · Antara Bali · 20.06.2026 · Radar Bali · 08.10.2026

Посредники, визы и KITAS за пять дней

Две новости о статусе иностранцев: депортация за продажу виллы по туристической визе и обещание ускорить рабочие разрешения.

16 октября иммиграционная служба Булеленга депортировала гражданку Чехии 46 лет, которая въехала по визе по прибытии и занималась маркетингом виллы в Карангасеме. Сообщение вышло 23 октября. Работа по туристической визе, включая посредничество в сделках, остаётся основанием для депортации и запрета на въезд.

Для покупателя это напоминание о проверке посредника. Если сделку ведёт иностранец, попросите его разрешение на работу и письменное полномочие от продавца. Агент без статуса не несёт ответственности по договору и может исчезнуть в любой момент, а деньги, переданные ему, вернуть будет сложно.

Вторая новость из Джакарты. 20 октября министр инвестиций сообщил, что через новый интегрированный механизм выдано около 328 разрешений, и правительство хочет сократить оформление KITAS до пяти рабочих дней. Это заявление о цели, а не изменение правил: сроки, по которым работает иммиграция сегодня, стоит уточнять у юриста.

Для владельца виллы, который живёт на острове, KITAS - это основание для резидентства, работы и открытия счёта в банке. Ускорение выдачи сократит паузу между покупкой и легальным проживанием, но не изменит перечень документов. Разрешения на строительство и аренду, напомним, выдают местные власти, а не иммиграция.

СТАТУС ПОСРЕДНИКА	ЧТО СПРОСИТЬ	РИСК
Индонезийское агентство с NIB	Номер NIB, договор с продавцом	Низкий
Иностранец с KITAS и разрешением на работу	Копия KITAS, IMTA/RPTKA, полномочие	Средний
Иностранец по туристической визе	Ничего не подтверждает	Высокий: депортация, сделка без ответчика

Источники: detikBali · 23.10.2026 · иммиграция Булеленга · Antara English · 20.10.2026 · Министерство инвестиций

Энергия: запас 299 МВт и завод в Денпасаре

PLN отчиталась о запасе мощности, а Danantara - о готовности станции «мусор в энергию» на 20%. Обе цифры относятся к острову, а не к конкретной улице.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК
Располагаемая мощность энергосистемы Бали	1 678 МВт	PLN, 23.10
Пиковая нагрузка	1 379 МВт	PLN, 23.10
Запас мощности	299 МВт, около 22%	Расчёт по данным PLN
Станция PSEL в Денпасаре, готовность	около 20%	Danantara, 26.10
Плановый запуск станции	первое полугодие 2028	Danantara, 26.10

23 октября PLN сообщила, что энергосистема Бали может выдать 1 678 МВт при пиковой нагрузке 1 379 МВт. Запас 299 МВт - это около 22% от пика, что для островной системы считается нормальным. При этом компания не исключает локальных отключений: сеть и подстанции в отдельных районах изнашиваются быстрее, чем общий баланс мощности.

26 октября Danantara, государственный инвестиционный фонд, оценил готовность станции переработки отходов в энергию в Денпасаре примерно в 20% и назвал цель запуска - первое полугодие 2028 года. В прошлом номере мы приводили более ранний ориентир 2027 года: сроки сдвигаются, а договор на покупку электроэнергии ещё не подписан.

Для владельца виллы запас мощности острова не отменяет проверку конкретного объекта. Важны три вещи: подключённая мощность по договору с PLN, история отключений на этой линии и стоимость резервного питания. В кризисную неделю выяснилось, что генератор без топлива - не резерв, и этот урок стоит зафиксировать в энергопаспорте, о котором мы писали в выпуске 09.

Если планируете зарядку электромобиля или кондиционирование большой площади, спросите у PLN о возможности увеличения мощности на вашем участке сети до покупки. В некоторых районах юга лимит исчерпан, и обещание «добавим позже» ничего не стоит без письма от компании.

Источники: NusaBali · 23.10.2026 · PLN UID Bali · Antara Bali · 26.10.2026 · Danantara · detikBali · 16.10.2026

Вода на юге Бадунга и трафик в Улувату

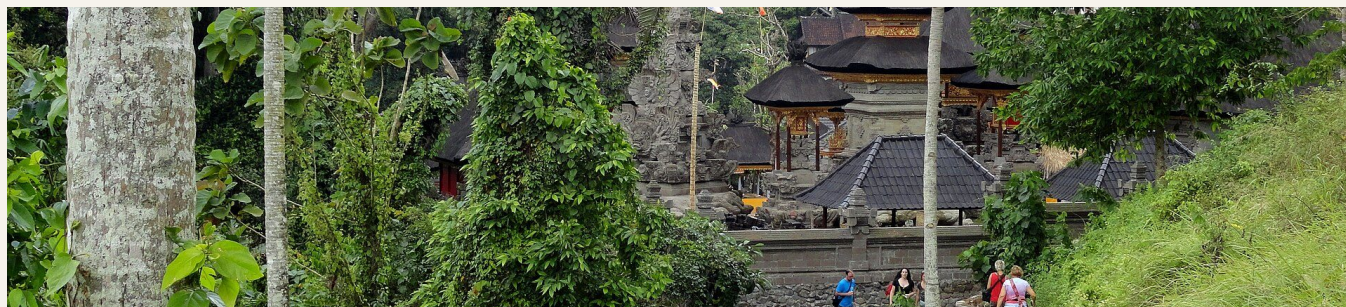
Два сообщения из самого дорогого округа острова: докапитализация водоканала для Южной Куты и обещание деревни Печату навести порядок у храма Улувату.

23 октября власти Бадунга сообщили о плане увеличить капитал муниципального водоканала Tirta Mangutama, чтобы решить проблему нехватки воды в Южной Куте: это Джимбаран, Улувату, Пекату и весь полуостров Букит. План и график до 2029 года ещё не утверждены, поэтому сроки стоит читать как намерение.

Для вилл на Буките вода давно считается отдельной строкой сметы. Часть объектов подключена к сети, часть живёт на скважинах и привозной воде. Перед покупкой попросите договор на подключение, последние счета и спросите управляющего, сколько раз за сезон вызывали водовоз. Пока сеть не достроена, этот расход остаётся в бюджете.

25 октября традиционная деревня Печату пообещала усилить управление движением у храма Улувату, где после вечернего представления Кечак образуется затор. Это решение деревни, а не округа, и оно может затронуть парковку, подъезд и платный доступ. Виллы вдоль этой дороги получают гостей именно в вечерние часы.

Практический вопрос управляющему: какими маршрутами возят гостей и поставщиков вечером и что меняется, если деревня закроет подъезд. Решения деревень на Бали иногда работают строже, чем решения округа, потому что их исполняют на месте. Следить за ними стоит так же, как за официальными постановлениями.



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

Источники: detikBali · 23.10.2026 · правительство Бадунга · NusaBali · 25.10.2026 · деревня Печату

Налоги: аудит Денпасара и возврат ВРНТВ

Город нашёл 10,12 млрд рупий недоимки и 575 объектов в зелёной зоне, сменивших назначение. Бадунг всё ещё не вернул переплату по налогу на сделки.

26 октября налоговое управление Денпасара сообщило о результатах проверки: 10,12 млрд рупий неуплаченных региональных налогов и 575 объектов в зелёной зоне, которые изменили функцию. Второе важнее первого: это постройки на земле, где по зонированию строить нельзя или можно не то, что построено.

Для покупателя в Денпасаре, включая Санур и Серанган, это сигнал проверять две вещи до сделки: совпадает ли налоговая запись с фактическим использованием объекта и уплачен ли земельный налог PBB-P2 за прошлые годы. Справку об отсутствии задолженности выдаёт Bapenda, и её стоит получить до подписания.

Вторая история тянется с прошлой недели. Налоговое управление Бадунга запросило возврат 439 млн рупий ВРНТВ для двенадцати плательщиков, которые переплатили налог на сделку, но финансовое управление округа файл ещё не получило, и деньги не выплачены. Переплата возникает, когда сделка срывается после уплаты налога или цена пересматривается.

Чтобы не оказаться в такой очереди, договоритесь заранее, кто подаёт на возврат и в какие сроки, и сохраняйте все платёжные документы и соглашение о расторжении. Возврат - право плательщика, но сроки его реализации в округах заметно различаются, и на них стоит закладывать месяцы.

ПРОВЕРКА ДО СДЕЛКИ	ГДЕ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ
Справка об отсутствии задолженности по PBB-P2	Bapenda округа	Налог на землю уплачен за прошлые годы
Соответствие назначения объекта налоговой записи	Bapenda, отдел зонирования	Объект не в списке сменивших функцию
Расчёт ВРНТВ и порядок возврата	Нотариус PPAT, Bapenda	Кто платит и кто возвращает при срыве сделки

Источники: NusaBali · 26.10.2026 · Bapenda Денпасара · NusaBali · 19.10.2026 · Bapenda Бадунга

Бюджет Бали 2027: минус 58% капвложений

Проект бюджета провинции сокращает капитальные расходы до 337,8 млрд рупий. Депутаты просят объяснений. Это проект, а не утверждённый документ.

Rp 337,8
млрд

капитальные расходы в
проекте бюджета Бали на
2027 год

–58,1%

к уровню 2026 года

Rp 3,75 трлн

для сравнения: доходы
Гианьяра в проекте 2027,
выпуск 09

2029

горизонт плана по воде в
Бадунге, не утверждён

26 октября NusaBali сообщила, что проект бюджета провинции на 2027 год сокращает капитальные расходы на 58,1% до 337,8 млрд рупий. Депутаты парламента Бали потребовали объяснить, какие проекты откладываются. Источник не говорит, что текущие стройки отменяются, речь о новых вложениях.

Провинциальный бюджет - это не весь бюджет острова. Дороги, вода и разрешения в основном финансируют округа: Бадунг, Гианьяр, Денпасар. Гианьяр, напомним, заложил на дороги 155,4 млрд рупий на 2027 год. Поэтому сокращение на уровне провинции бьёт прежде всего по крупным межрайонным проектам, а не по улице перед виллой.

Для инвестора правило простое: ценить районы с финансируемыми проектами и подрядчиками на площадке выше районов с обещаниями. Обещанный мост, дорога или водопровод в презентации застройщика не имеют цены, пока нет строки в утверждённом бюджете и подрядчика с графиком.

Проект бюджета будет обсуждаться до конца года и может измениться. Мы вернёмся к нему, когда появятся постатейные цифры и список отложенных проектов. До этого стоит считать провинциальные стройки на 2027 год неопределёнными.

Источники: NusaBali · 26.10.2026 · DPRD Bali · Antara Bali · 12.10.2026 · detikBali · 14.10.2026

Кинтамани и Бедугул: фотодневник

Горная часть острова: вулкан Батур и озеро Братан. Отсюда идёт вода, которой не хватает на юге. Фотографии архивные.



Рассвет на вулкане Батур · Alexey Komarov · CC BY 3.0

Батур. Вулкан и кальдера с озером в округе Бангли, самая популярная точка для рассветных восхождений. Земля вокруг кальдеры - охраняемая геопарковая зона, и объекты здесь продаются редко и со сложным статусом. Если предлагают «виллу с видом на вулкан», первый вопрос - назначение участка.



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

Братан. Озеро в Бедугуле, Табанан, и храм на воде, посвящённый богине озёр. Вода отсюда питает ирригацию рисовых террас, в том числе Джатилувих. Когда Бадунг докапитализирует водоканал для Южной Куты, речь идёт именно о доставке воды с севера и из центра острова на сухой полуостров.

Индонезия: жильё и капитал за рубежом

Две национальные новости, которые не описывают рынок вилл на Бали, но показывают, куда движется политика.

15.10	Министерство жилищного строительства отчиталось о 937 671 построенном или отремонтированном доме за 2026 год. Большая часть профинансирована вне государственного бюджета. Сообщение вышло 25 октября.
21.10	Координирующий министр по экономике назвал цель по иностранным визитам 16-17,6 млн в 2026 году и шесть туристических особых экономических зон как инструмент её достижения.
25.10	Danantara завершила покупку отеля Novotel Thakher на 1 461 номер в Мекке. По данным издания, Индонезия стала первой иностранной страной, купившей недвижимость в Саудовской Аравии после смягчения правил. Цена не раскрыта.

Жилищная программа - продолжение политики, о которой мы писали в выпуске 09: 181 307 субсидируемых ипотек из плана 350 000 к середине октября и ставка на жильё для граждан. Цифра 937 671 относится ко всей стране и к сегменту доступного жилья. На экономику вилл для аренды она не переносится.

Покупка отеля в Мекке государственным фондом интересна другим: Danantara одновременно строит станцию в Денпасаре, покупает зарубежные активы и управляет портфелем госкомпаний. Это тот же фонд, от которого зависят сроки инфраструктурных проектов на Бали. Его приоритеты - часть риска любого «обещанного» проекта.

Цель по туристам 16-17,6 млн на страну сопоставима с цифрой, которую губернатор Бали назвал для острова за год: 7 млн иностранных и 9,3 млн внутренних гостей, 16,3 млн всего. Совпадение порядков не случайно: Бали остаётся главной точкой входа, и национальные цели во многом считаются от него.

Для владельца виллы из всего этого важно одно: государство продолжает вкладывать в туризм и жильё, но считает их по-своему. Национальные цифры годятся для понимания направления, а не для расчёта доходности конкретного дома.

Источники: detikProperti · 25.10.2026 · Министерство жилищного строительства · detikProperti · 25.10.2026 · Danantara · Antara English · 21.10.2026 · Bali Discovery · 25.10.2026

Поток: цели 2026 и новые рейсы

Как соотносятся цифры недели: оценка департамента туризма, слова губернатора и цель правительства.

Иностранные гости

Бали за год, по словам губернатора 7,0 млн

Внутренние гости

Бали за год, по словам губернатора 9,3 млн

Цель по

иностранным

визитам в

Индонезию, 2026,

нижняя граница 16,0 млн

Цель по

иностранным

визитам в

Индонезию, 2026,

верхняя граница 17,6 млн

Оценка 22-24 тысяч иностранных прибытий в день соответствует примерно 660-720 тысячам в месяц. Для сравнения, BPS насчитало 685 994 прибытия в августе. Если октябрь удержится в этом диапазоне, кризисная неделя в статистике не будет видна, что и утверждает департамент туризма.

Новые рейсы добавляют ёмкость, а не спрос.

TransNusa на Мельбурне стала седьмым перевозчиком, и первый эффект обычно - снижение тарифов на направлении. Для вилл это означает чуть более дешёвую дорогу для гостей из Австралии, а не автоматический рост загрузки.

На той же неделе Бали снова назван одним из ведущих свадебных направлений Азии на World Travel Awards, а Южная Корея объявила о планах открыть консульство в Денпасаре. Оба сообщения относятся к репутации и удобству, а не к цифрам, но консульство - признак устойчивого потока из страны, который на острове обслуживают прямые рейсы.

Для модели загрузки правило прежнее: добавлять заезды только по фактическим данным по прибытиям и по собственным броням. Цели правительства и награды влияют на спрос медленно, а на цены площадок - никак.



Пляж Келингкинг, Нуса-Пенида · Chainwit. · CC BY 4.0

Источники: Antara Bali · 20.10.2026 · Dispar Bali · Bali Discovery · 25.10.2026 · Antara English · 21.10.2026 · BPS через ANTARA · 01.10.2026

Отчёт за неделю восстановления

Что попросить у управляющего по итогам октября, когда очередь закончилась, а счета остались.

РАЗДЕЛ ОТЧЁТА	ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ	ЗАЧЕМ
Отмены и переносы 12-23 октября	Список броней, причина, сумма возврата, кто удержал комиссию	Отделить разовые потери от обычной динамики
Топливо и транспорт	Чеки на генератор, такси персонала, объезды, с датами	Проверить, что расходы относятся к кризисным дням
Переработка персонала	Часы, ставка, кто согласовал	Избежать спора в день зарплаты
Закупки	Сравнение цен поставщиков с сентябрём, список поставщиков с происхождением	Инфляция 3,79% и требование губернатора
Курс	Курс пересчёта по каждому платежу, дата фиксации	Эффект курса показан отдельно от эффекта цен
Коммунальные платежи	Счета PLN и воды, вызовы водовоза	База для энергопаспорта и водной строки сметы

Отчёт за кризисный месяц читается иначе, чем обычный. Главная задача - разделить разовое и постоянное. Отменённые заезды и топливо для генератора - разовые строки, их не нужно закладывать в модель на год. Рост цен поставщиков и курсовая переоценка - постоянные, они останутся и в ноябре.

Попросите управляющего показать курс по каждому платежу в рупиях. На неделе, когда курс двигался от 17 985 к 18 080, разница в дате фиксации меняет долларовую сумму на доли процента. Это немного, но за год из таких долей складывается заметная величина, и привычка её видеть полезна.

Список поставщиков с происхождением продуктов - новая просьба, и управляющий может удивиться. Объясните контекст: губернатор пообещал проверки кухонь, и если вилла предлагает завтраки или повара, лучше знать, откуда рис и яйца, до того, как спросят проверяющие.

Если управляющий отвечает «всё как обычно», попросите цифры. Обычный месяц не бывает в неделю, когда персонал стоял в очередях по три часа. Либо расходы выросли и видны, либо их кто-то взял на себя, и это тоже должно быть написано.

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

Паспорт закупок и поставщиков

Пять блоков, которые стоит собрать до того, как инфляция, курс и проверки происхождения продуктов окажутся в одном отчёте.

БЛОК	ЧТО ЗАФИКСИРОВАТЬ
Поставщики	Название, контакт, что поставляет, с какого года, есть ли документ о происхождении
Цены	Базовая цена по каждой позиции на сентябрь 2026, правило пересмотра, кто согласует
Валюта	Какие позиции привязаны к доллару: техника, химия, импортные продукты, подписки
Персонал	Ставка, дата последнего пересмотра, правило при изменении минимальной зарплаты
Коммунальные	Подключённая мощность PLN, тариф, источник воды, стоимость водовоза

Паспорт закупок - продолжение топливного и энергетического паспортов из прошлых выпусков. Смысл тот же: зафиксировать базовое состояние, чтобы при изменениях было с чем сравнивать. Неделя дала три повода: инфляция выше цели, курс выше 18 000 и обещание проверок на кухнях.

Начните с поставщиков. Для виллы без питания их немного: уборка, стирка, бассейн, сад, расходники для гостей. Для виллы с завтраками добавляются продукты, и здесь важно происхождение: местный рис из Табанана и соль из Амеда закрывают требование губернатора, импортные продукты - нет.

Цены фиксируйте на дату, а не «примерно». Сентябрь 2026 удобен как база: он предшествует кризисной неделе и росту инфляции. Правило пересмотра лучше записать заранее: например, раз в квартал по индексу, а не по звонку поставщика. Это защищает и владельца, и управляющего.

Валютный блок часто пропускают. Техника, химия для бассейна, подписки на платформы и часть импортных продуктов считаются в долларах, даже если счёт выставлен в рупиях. При курсе 18 080 эти позиции подорожали в рупиях на 7-8% с начала года, и управляющий обязан это показать, а не прятать в «прочих расходах».

Редакционная методика ДОМА. Налоговые и юридические вопросы по договорам с поставщиками и персоналом решает профильный консультант.

Рынок в цифрах

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

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК, ДАТА
Ставка Банка Индонезии, 21.10	5,75%, без изменений	Bank Indonesia, 21.10
Ставка по депозитам BI, 21.10	5,00%, +25 б.п.	Bank Indonesia, 21.10
Курс USD/IDR, 20.10	17 985	Bank Indonesia, 21.10
Курс USD/IDR, закрытие 21.10 / 22.10 / 23.10	18 022 / 18 060 / 18 080	Kontan, 21-23.10
Рупия с начала года	около -7,9%	IDN Financials, 21.10
Резервы Индонезии, конец сентября	\$146,3 млрд	Bank Indonesia, 21.10
Инфляция в Индонезии, сентябрь	3,28% г/г	Bank Indonesia, 21.10
Инфляция на Бали, сентябрь	3,79% г/г	Antara Bali, 21.10
Прогноз роста экономики Бали, 2026	до 5,9%	Antara Bali, 23.10
Иностранные туристы в день, октябрь	22-24 тыс.	Antara Bali, 20.10
Цель по иностранным визитам, Индонезия, 2026	16-17,6 млн	Antara English, 21.10
Гости Бали за год: иностранные / внутренние	7,0 / 9,3 млн	Bali Discovery, 25.10
Минимальная зарплата Бали: текущая / требование	Rp 3,4 / 5,25 млн	Bali Discovery, 25.10
Прогноз минимальной зарплаты, Бадунг	Rp 4,0 млн	Bali Discovery, 25.10
Мощность энергосистемы / пик	1 678 / 1 379 МВт	NusaBali, 23.10
Станция PSEL Денпасар	20%, запуск I пол. 2028	Antara Bali, 26.10
Капвложения в проекте бюджета Бали 2027	Rp 337,8 млрд, -58,1%	NusaBali, 26.10
Недоимка по налогам, Денпасар	Rp 10,12 млрд, 575 объектов	NusaBali, 26.10
Возврат ВРНТВ, Бадунг	Rp 439 млн, не выплачен	NusaBali, 19.10
Изъято бензина у перекупщиков, Денпасар	795 л, до Rp 400 тыс. за канистру	ANTARA, 26.10

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

Что вышло у нас и что посмотреть

Разборы недели

01 Топливный кризис на Бали 2026

Хронология, меры и что это значит владельцу. Обновлено по итогам недели.

02 Курс рупии и сделка с виллой

В какой валюте цена, когда фиксируется курс и кто несёт риск.

03 Электричество и энергия виллы

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

04 Инвест-воронка

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

Раздел DOMA News публикует 3-4 новости каждое утро: domabali.com/news. Все разборы: domabali.com/blog, более 100 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: 20-26 октября 2026. Подготовлено 27 октября. Даты событий и публикаций различаются, статистика относится к указанному в статье периоду. Релиз BPS по прибытиям за сентябрь и итоговые цифры по топливным поставкам в номер не вошли.

Новости пересказаны по открытым публикациям. Практические выводы - редакционная интерпретация ДОМА. Модели на страницах 07 и 12 условные, не прогноз доходности. Налоги, комиссии банков и неуказанные затраты в них не учтены. Мы не налоговые и не финансовые консультанты.

Источники

- 01 · Bank Indonesia · 21.10.2026 · BI-Rate held at 5.75% · ANTARA · 21.10.2026 · IDN Financials · 21.10.2026
- 02 · Kontan · 21.10, 22.10, 23.10.2026 · Rupiah spot close · Metro TV News · 16.10.2026 · MSCI proposal
- 03 · Antara Bali · 20.10.2026 · Dispar, TransNusa · 21.10 · Bali inflation · 23.10 · BI Bali outlook · 26.10 · Danantara PSEL
- 04 · NusaBali · 19.10.2026 · Odd-even, BPHTB · 23.10 · PLN · 25.10 · Pecatu · 26.10 · Pansus TRAP, budget 2027, Denpasar taxes
- 05 · Bali Discovery · 25.10.2026 · Koster on local sourcing (NusaBali), minimum wage, WTA, Korean consulate
- 06 · ANTARA · 23.10.2026 · Peralite quota · 26.10.2026 · Fuel hoarding arrests · Antara English · 20.10 · KITAS · 21.10 · Tourism target
- 07 · detikBali · 23.10.2026 · Deportation, Badung water · detikProperti · 25.10.2026 · Housing, Danantara Makkah
- 08 · Bali Post · 26.10.2026 · Pansus TRAP handover · Antara Bali · 20.06.2026 · First Pansus report · BPS via ANTARA · 01.10.2026

Фотографии и права

Tanah Lot, Tabanan · CEphoto, Uwe Aranas · CC BY-SA 3.0

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

Sanur · rheins · CC BY 3.0

Tanah Lot · Jakub Hafun · CC BY-SA 4.0

Jatiluwih · rheins · CC BY 3.0

Family temple · Adimelali Bali · CC BY-SA 3.0

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

Mount Batur · Alexey Komarov · CC BY 3.0

Ulun Danu Bratan · Manuae · CC BY-SA 3.0

Kelingking, Nusa Penida · Chainwit. · CC BY 4.0

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

ДОМА Journal 10 · 26 страниц

Русская и английская редакции · 27 октября 2026

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