



ОСТРОВА • ИССЛЕДОВАНИЕ

Лабуан-Баджо и Флорес: аэропорт Комодо и что строят рядом

8 сентября 2026 · ≈ 13 мин · Исследования

Лабуан-Баджо — единственное место в Индонезии, куда едут ради ящерицы. Разбираем, что даёт статус суперприоритетного направления, сколько людей проходит через аэропорт Комодо, какая там реальная загрузка вилл и почём земля вокруг города.

КОРОТКО

Лабуан-Баджо — портовый городок на западе Флореса и точка входа в национальный парк Комодо. Аэропорт Комодо принял 1 093 100 пассажиров за 2025 год — плюс 11,1% к 2024-му и 25% к 2023-му. Экономика аренды скромная: Rp 2,8 млн (≈ \$ 160) за ночь при годовой загрузке 27,3%. Земля идёт от Rp 19,6 млн (≈ \$ 1 110) за сотку на холмах до Rp 85 млн (≈ \$ 4 800) у побережья.

1 093 100	+11,1%	\$ 156	27,3%
пассажиров аэропорта Комодо за 2025 год	рост пассажиропотока к 2024 году	средняя ставка за ночь по объектам аренды	годовая загрузка объектов аренды

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01

Лабуан-Баджо, Индонезия: где это и зачем туда едут
- 02

Аэропорт Лабуан-Баджо: 1 093 100 пассажиров за 2025 год
- 03

Как добраться до Лабуан-Баджо
- 04

Что посмотреть в Лабуан-Баджо и на Флоресе
- 05

Статус суперприоритетного направления: что он даёт и чего не даёт
- 06

Экологические ограничения вокруг парка Комодо

- 07 Сколько стоит земля и что дают отели: ставка \$ 156 при загрузке 27,3%
- 08 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

- 09 Что это значит для покупателя
- 10 Частые вопросы
- 11 Метод и источники

01 / 08

Лабуан-Баджо, Индонезия: где это и зачем туда едут

Город стоит на самом западном мысу Флореса, в провинции Восточная Нуса-Тенгара. От Бали — примерно 500 км на восток, за Ломбоком и Сумбавой.

Весь смысл места — гавань. Отсюда уходят лодки в национальный парк Комодо: Ринча, сам Комодо, розовый пляж, Падар, Манта-Пойнт. Город устроен как перевалочный пункт: отели, причал, дайв-центры, кафе на набережной, и всё это на нескольких улицах.

Флорес за пределами Лабуан-Баджо — совсем другая история. Вулкан Келимуту с тремя разноцветными озёрами, деревни Ваэ-Ребо и Бена, дорога через горы длиной больше шестисот километров. Туда почти никто не доезжает, и это тоже часть рыночной картины: спрос сконцентрирован в одной точке.

≈ 500 км

от Бали на восток
перелёт около 1,5 часа

5

суперприоритетных
направлений
Лабуан-Баджо в их числе

Rp 4 трлн
(≈ \$ 226 млн)

на всю программу пяти
направлений
около \$ 224 млн

1

город, где сосредоточен спрос
остальной Флорес почти не задет



Весь туристический спрос Флореса собран в одной точке — вокруг гавани, откуда уходят лодки в парк

Источник: Программа суперприоритетных направлений и объём финансирования — Asia Times, 02.06.2026

Аэропорт Лабуан-Баджо: 1 093 100 пассажиров за 2025 год

Аэропорт Комодо — главный измеритель того, что здесь происходит, и цифры у него честнее любых презентаций.

За 2025 год через него прошли 1 093 100 пассажиров. Годом раньше было 983 736, в 2023-м — 873 107. Рост стабильный: плюс 11,1% за последний год и четверть за два года.

Дальше начинается неудобная часть. Август дал 136 731 пассажира, февраль — 50 670. Разница в 2,7 раза, и это не аномалия, а нормальный профиль сезона. Любая модель доходности, построенная на среднем месяце, здесь разъезжается.

Планы по аэропорту в публикации Detik от 13 января 2026 года выглядят так: удлинение взлётно-посадочной полосы и расширение стоянок воздушных судов. Сроков и подрядчиков в открытых материалах нет, поэтому и мы их не называем.

Пассажиропоток аэропорта Комодо по годам, человек



Внутри года разброс сильнее, чем между годами: 136 731 пассажир в августе против 50 670 в феврале.

Между пиком и дном сезона разница в 2,7 раза. На таком профиле объект считают по двум сценариям — августовскому и февральскому, — а не по среднему.

Источник: Detik по данным аэропорта Комодо, итоги 2025 года и планы развития, публикация 13.01.2026

Как добраться до Лабуан-Баджо

Практически все прилетают. Дорога по земле с Бали существует, но занимает несколько суток с двумя паромными, и ей пользуются в основном перевозчики.

Из Денпасара до Лабуан-Баджо летают несколько раз в день, время в пути около полутора часов. Есть рейсы из Джакарты и Сурабаи, обычно с пересадкой или удлинённым маршрутом.

Международных рейсов в Комодо нет: любой гость из-за рубежа проходит через Джакарту, Денпасар или Сурабаю. Именно поэтому удлинение полосы обсуждают всерьёз — без него формат прямых международных рейсов недоступен.

На месте всё компактно. От аэропорта до набережной — десять минут, до причала лодок — столько же.

-
- 01 Долететь до Денпасара или Джакарты**
Это единственные удобные хабы. Прямых международных рейсов в Лабуан-Баджо нет.
 - 02 Перелёт до аэропорта Комодо**
Из Денпасара около полутора часов, несколько рейсов в день. В высокий сезон места разбирают заранее.
 - 03 Лодочная программа в парк**
Однодневные и двух-трёхдневные маршруты уходят с причала в городе. Сезон и погода определяют, куда лодка дойдёт.
 - 04 Флорес дальше на восток**
До Келимуту — больше шестисот километров горной дороги, машиной это два дня. Отдельная поездка, а не радиалка из города.
-

Источник: Расписания авиаперевозчиков и туроператоров на направлении Денпасар — Лабуан-Баджо, сентябрь 2026

04 / 08

Что посмотреть в Лабуан-Баджо и на Флоресе

Список короткий и почти не меняется, потому что вся программа строится вокруг парка.

Комодо и Ринча — острова с варанами. Падар — смотровая точка с тремя бухтами, самая тиражируемая картинка направления. Розовый пляж, Манта-Пойнт для снорклинга со скатами, пещера Ранг-Ко и холм Силуэт над городом для заката.

Дальше на восток начинается Флорес, куда доезжают единицы. Келимуту с тремя кратерными озёрами разного цвета, деревня Ваэ-Ребо с конусными домами в горах, деревня Бена на юге. До каждой точки — часы дороги.

Для рынка недвижимости это важнее, чем кажется. Спрос не размазан по острову, он собран в радиусе пятнадцати километров от гавани. Всё, что дальше, живёт по совершенно другим ценам и с совершенно другой загрузкой.

- ✓ Острова Комодо и Ринча — ради варанов, программа на день или два
- ✓ Смотровая на Падаре — та самая точка с тремя бухтами
- ✓ Манта-Пойнт — снорклинг со скатами, зависит от течения и сезона
- ✓ Пещера Ранг-Ко и холм Силуэт — короткие выезды из города
- ✓ Келимуту и Ваэ-Ребо — отдельная поездка вглубь Флореса на несколько дней



Спрос собран в радиусе пятнадцати километров от гавани — остальной Флорес живёт по другим ценам

Источник: Маршруты и программы — открытые данные туроператоров направления, сентябрь 2026

05 / 08

Статус суперприоритетного направления: что он даёт и чего не даёт

Программу «десять новых Бали» в итоге сжали до пяти направлений: Тоба, Боробудур, Мандалика, Лабуан-Баджо и Ликупанг. Общее финансирование — около Rp 4 трлн ($\approx$ \$ 226 млн), примерно \$ 224 млн, и большая часть ушла Боробудуру, свыше Rp 2 трлн ($\approx$ \$ 113 млн) (Asia Times, 02.06.2026).

Что статус даёт на практике: бюджетные деньги на инфраструктуру, приоритет в согласованиях, внимание Кемепраг. Аэропорт, набережная, дороги — это оттуда.

Чего он не даёт: гарантии, что поток вырастет по плану. По той же публикации в других точках программы всё складывается по-разному — где-то земельные споры, где-то застопорились согласования на дороги, где-то направление потеряло поток из-за отсутствия прямых рейсов. Одно направление из списка вообще исключили.

Мы приводим это не в упрёк программе, а как рамку ожиданий. Государственный статус — сильный аргумент за локацию и слабый аргумент за конкретный объект.

Пять суперприоритетных направлений и что по ним известно

НАПРАВЛЕНИЕ	ЧТО ИЗВЕСТНО
Боробудур	крупнейшее финансирование программы, свыше Rp 2 трлн (≈ \$ 113 млн)
Мандалика, Ломбок	свыше Rp 6 трлн (≈ \$ 339 млн) вложений, 26 002 рабочих места (ITDC, май 2026)
Лабуан-Баджо	аэропорт вырос до 1 093 100 пассажиров за 2025 год; отмечается экодавление
Тоба	по публикации Asia Times — земельные споры
Ликупанг	по публикации Asia Times — задержки с разрешениями на дороги

Источник: Asia Times, обзор программы суперприоритетных направлений, 02.06.2026; ITDC по Мандалике, май 2026; Detik по аэропорту Комодо, 13.01.2026

06 / 08

Экологические ограничения вокруг парка Комодо

Тема, которую в презентациях обходят, а покупателю знать нужно.

Asia Times 2 июня 2026 года описывала два сюжета вокруг Лабуан-Баджо: давление растущего турпотока на ареал варанов и ограничения, которые коснулись местных рыбаков в акватории парка. Мы излагаем это нейтрально, со ссылкой на источник, и не даём оценок сторонам.

Практический вывод для инвестора прямой. Направление, ценность которого держится на охраняемой природной территории, будет регулироваться жёстче обычного, а не мягче. Квоты на посещение, ограничения по акватории, требования к застройке прибрежной полосы — всё это в логике места.

Дополнительный слой — та же индонезийская цепочка легальности, что на Бали: зона по районному плану, затем разрешение на строительство, акт ввода и лицензия на деятельность. Для объекта под аренду это не бумажная формальность, а условие работы на площадках бронирования.

Мы просим клиентов держать в голове простое правило: чем сильнее локация зависит от охраняемой природы, тем выше вероятность, что правила ужесточат, а не смягчат. Это не риск конкретного объекта, это профиль направления.

Rise Real Bali, практика 2023–2026

Источник: Asia Times, 02.06.2026 — экологическое давление и ограничения в акватории парка Комодо

Сколько стоит земля и что дают отели: ставка \$ 156 при загрузке 27,3%

Публичной статистики цен по Лабуан-Баджо нет. Ниже — ориентир по прайсам агентств и объявлениям, проверенный нами в сентябре 2026 года.

Земля продаётся крупными кусками. В прайсах агентства Luxindo Property участок на холме площадью 11,58 га выставлен по Rp 19,6 млн ($\approx$ \$ 1 110) за сотку, побережье в Донгкалане — по Rp 50 млн ($\approx$ \$ 2 820), участок у Серайя-Бесар — по Rp 55 млн ($\approx$ \$ 3 110), а массив в 4 га у самого города — по Rp 85 млн ($\approx$ \$ 4 800) за сотку. По курсу 17 636 IDR/\$ это примерно \$ 1 110–4 820 за сотку. Другие площадки показывают участки в диапазоне от \$ 170 000 до \$ 4,6 млн за лот и виллу на семь спален за \$ 1 984 577.

Теперь про доход. По данным AirROI за скользящий год к маю 2026 года средняя ставка по активным объектам аренды в Лабуан-Баджо — \$ 156 за ночь, годовая загрузка 27,3%, пик около 40% в августе и сентябре. В пересчёте на месяц это около \$ 1 900 выручки в пиковый месяц и порядка \$ 1 300 в среднем по году.

Сравните с Бали. По той же методике AirROI Чангу даёт \$ 215 за ночь при загрузке 37,5%, Улувату — \$ 244 при 46%. Лабуан-Баджо ниже по обоим показателям, и это надо закладывать в модель с самого начала, а не обнаруживать на второй год.

Ставки аренды в Лабуан-Баджо по категориям, \$ за ночь — ориентир 2026

КАТЕГОРИЯ	\$ ЗА НОЧЬ	ЧТО ЭТО
Бюджет	20 — 40	комната в гестхаусе, общие удобства
Средний	40 — 80	простая вилла или бутик-отель, общий бассейн
Бутик	80 — 150	1–2 спальни, часть объектов с приватным бассейном
Верхний	150 — 350	многоспальная вилла, приватный бассейн, вид на гавань
Топ	350 — 800+	объект целиком: клиф, остров, приватная резиденция



Ставка \$ 156 за ночь при годовой загрузке 27,3% — ниже балийской по обоим показателям (AirROI, TTM май 2026)

Источник: Ориентир, 2026: прайсы Luxindo Property и агрегатор Indonesia-Real.Estate, проверено в сентябре 2026; ставки и загрузка — AirROI за скользящий год к маю 2026; бенчмарки Бали — AirROI, TTM июль 2026

08 / 08

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: PT Rise Real Bali, три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Работаем с покупателями из России, СНГ и Европы на русском, английском и индонезийском.

Этот материал — часть нашей аналитики: те же цифры и та же проверка, что мы делаем перед сделкой для клиента.

- ✓ Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- ✓ Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте
- ✓ Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую
- ✓ Свой проект — Rise Villas в Nuanu; номинальные схемы и гарантии дохода не делаем

Пришлите ссылку или название объекта — посчитаем экономику до задатка. Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

- 01 Аэропорт Комодо прибавляет два года подряд — 873 107 пассажиров в 2023-м, 983 736 в 2024-м, 1 093 100 в 2025-м, — но профиль сезона крутой: 136 731 человек в августе против 50 670 в феврале.
- 02 Считайте объект по двум сценариям, пиковому и низкому: годовая загрузка по AirROI — 27,3%, ставка \$ 156 за ночь, оба показателя ниже балийских.
- 03 Статус суперприоритетного направления даёт инфраструктуру и внимание бюджета, но не гарантирует поток по конкретному объекту.
- 04 Земля вокруг города продаётся крупными лотами: ориентир Rp 19,6–85 млн ($\approx$ \$ 1 110–4 800) за сотку, то есть \$ 1 110–4 820. Публичного индекса цен по направлению нет.
- 05 Место живёт охраняемым парком, поэтому регулирование здесь будет ужесточаться, а не смягчаться. Зону и прибрежную полосу проверяют до задатка.

Частые вопросы

Метод и источники

Пассажиропоток аэропорта Комодо, помесечный пик и планы развития — публикация Detik по данным аэропорта, январь 2026. Программа суперприоритетных направлений, объёмы финансирования и упоминания об экологическом давлении и ограничениях в акватории парка — обзор Asia Times от 02.06.2026; изложено нейтрально, без оценок сторон и без предположений о будущих решениях. Ставки и загрузка по объектам аренды — бенчмарк AirROI за скользящий год к маю 2026, сравнение с Бали — AirROI за скользящий год к июлю 2026, те же цифры стоят на страницах районов сайта. Цены на землю и объекты — не статистика, а ориентир: публичного индекса по Лабуан-Баджо не существует, диапазоны собраны по прайсам агентства Luxindo Property и агрегатора Indonesia-Real.Estate, проверенным в сентябре 2026 года; это цены предложения, они выше цен закрытия. Пересчёт в доллары — по курсу 17 636 IDR/\$ (JISDOR, 04.09.2026). Правовые требования изложены по общим нормам Индонезии и не заменяют проверку конкретного участка по районному плану и кадастру.

— Detik по данным аэропорта Комодо: итоги 2025 года и планы развития, публикация 13.01.2026

— Asia Times, обзор программы суперприоритетных направлений Индонезии, 02.06.2026

— AirROI, ставка и загрузка объектов аренды в Лабуан-Баджо, скользящий год к маю 2026

— AirROI, ставка и загрузка по районам Бали, ТТМ июль 2026

— Luxindo Property, прайсы на землю во Флоресе и Лабуан-Баджо, проверено в сентябре 2026

— Indonesia-Real.Estate, объявления о продаже земли и вилл в Лабуан-Баджо, сентябрь 2026

— Bank Indonesia, курс JISDOR на 04.09.2026

— Практика сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/