



ДОХОДНОСТЬ · РЫНОК

Цены, загрузка отелей и лицензия NIB: рынок жилья на Бали в 2026 году

29 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Доходность

Рынок недвижимости Бали в 2026 году — это не «бум» и не «пузырь», а несколько измеримых процессов сразу: цены растут умеренно, отели заполняются лучше, а регулирование аренды заметно ужесточается. Собрали цифры по каждому из них с источником и датой.

КОРОТКО

Первичное жильё Бали дорожает на 1,02% год к году во II квартале 2026 — быстрее среднего по Индонезии. Загрузка отелей выросла до 67,29% в июле, турпоток держится на 3,2 млн человек за полугодие — это плато, а не спад. Главное регуляторное событие: с 1 августа 2026 объекты без верифицированного NIB снимают с Airbnb, Booking и Expedia.

+1,02%

рост цен первичного жилья
Бали, II квартал 2026

67,29%

загрузка отелей Бали,
июль 2026

3,2 млн

иностранных туристов за I
полугодие 2026

01.08

дедлайн верификации NIB
для площадок

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что с ценами на жильё

02 Почему дорожает новое предложение

03 Что с землёй

04 Что с турпотоком и загрузкой отелей

05 Что с регулированием аренды

06 Что с новым аэропортом на севере

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

Что с ценами на жильё

Первичное жильё Бали дорожает быстрее среднего по стране: +1,02% год к году во II квартале 2026, после +0,87% в первом квартале. Для сравнения, по Индонезии в целом рост за тот же период — +0,69%.

Интересная деталь внутри самого острова: дома средней площади дорожали заметно быстрее крупных — +1,52% год к году против +0,82%. Это говорит о том, где реально сосредоточен спрос: не в дорогих виллах максимальной площади, а в среднем сегменте, который чаще покупают под сдачу, а не для личного статуса.

459

объектов в каталоге Rise Real Bali на конец сентября 2026

24

района острова, где представлены объекты каталога

Рост цен первичного жилья, год к году

ПОКАЗАТЕЛЬ	I КВАРТАЛ 2026	II КВАРТАЛ 2026
Бали	+0,87%	+1,02%
Индонезия в среднем	—	+0,69%
Дома средней площади на Бали	—	+1,52%
Дома большой площади на Бали	—	+0,82%

459 объектов в 261 проекте и 198 юнитах — это иллюстрация активности предложения на нашей стороне рынка, а не замена официальной статистике Bank Indonesia или BPS.

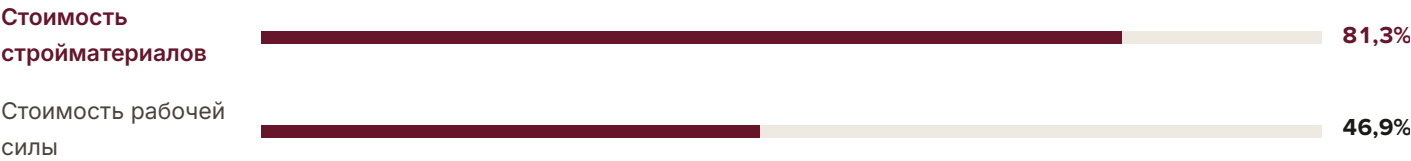
Источник: Bank Indonesia, «Residential Property Price Survey Quarter II — 2026», публикация август 2026; каталог Rise Real Bali, снимок на 29.09.2026

Почему дорожает новое предложение

Ответ не в спекулятивном спросе, а в себестоимости стройки. По опросу застройщиков Бали, который проводит Bank Indonesia, 81,3% называют главной причиной удорожания предложения рост стоимости стройматериалов, ещё 46,9% — рост стоимости рабочей силы.

Это совпадает с тем, что видно и в собственной практике: смета на строительство виллы или мини-отеля на Бали за последние годы выросла в основном за счёт материалов и логистики, а не земли как таковой. Для покупателя это значит, что цена нового объекта растёт даже при спокойном спросе — просто потому, что дороже стало его построить.

Что называют застройщики Бали причиной роста цен



Один застройщик мог назвать обе причины, поэтому сумма превышает 100%.

Источник: Bank Indonesia, опрос застройщиков во II квартале 2026

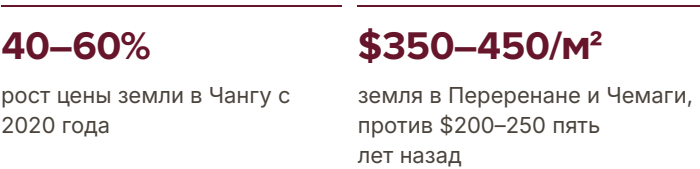
03 / 06

Что с землёй

Отдельно от официальной статистики жилья идёт рынок земли — здесь данные более фрагментарные, но направление понятное. Земля в Чангу подорожала на 40–60% с 2020 года. В развивающихся поясах вокруг — Переренан, Чемаги — цена выросла с \$200–250 за м² до \$350–450 за м² за пять лет.

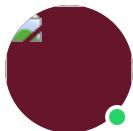
Это не первоисточник вроде Bank Indonesia, а сводка отраслевых оценок, поэтому цифру стоит воспринимать как ориентир рынка, а не точный замер конкретного участка.

Для покупателя это означает практический вывод: развивающиеся пояса вокруг раскрученных районов дорожают заметнее, чем сами эти районы, потому что стартовая база там была ниже. Тот же эффект годами наблюдается в Переренане и Чемаги на фоне соседнего Чангу.



Разница между «по оценке рынка» и «по данным Bank Indonesia» — не формальность: первое — ориентир для переговоров, второе — цифра, на которую можно ссылаться как на факт.

Источник: сводка отраслевых источников (Cocodevelopment, Rumavi), 2026



Посчитаем доход по конкретному объекту

Напишите, какой объект смотрите, — пришлём расчёт после расходов и налогов.



Написать в Telegram



Написать в MAX

04 / 06

Что с турпотоком и загрузкой отелей

Бали приняла 3,2 млн иностранных туристов за первое полугодие 2026 — на 2,42% меньше, чем годом раньше. При этом в июне 2026 зафиксировано 605 013 визитов, на 4,63% больше мая, и Австралия — на первом месте по числу гостей (156 706 визитов в июне).

Загрузка звёздных отелей при этом растёт: 64,87% в июне (+3,71 п.п. к маю), 67,29% в июле. Сочетание «туристов чуть меньше, а отели заполняются лучше» и есть то, что по канону рынка называют плато на рекордном уровне — не спад, а рост качества визита при стабилизации количества.

605 013

визитов на Бали в июне 2026

156 706

из них из Австралии —
первое место

67,29%

загрузка отелей в июле 2026

Источник: BPS Provinsi Bali, пресс-релизы за I полугодие и июнь 2026, «Tingkat Penghunian Kamar» за июнь–июль 2026

05 / 06

Что с регулированием аренды

Главное событие 2026 года для рынка не ценовое, а регуляторное. Лицензия на краткосрочную аренду (NIB), верифицированная в системе OSS, обязательна с 31 марта 2026. С 1 августа 2026 объекты без верифицированного NIB снимают с площадок — Airbnb, Booking.com, Expedia. Автоматическое принудительное исполнение через связку с OSS заработает с 1 июня 2027.

Это подаётся как чистка рынка, а не как ограничение бизнеса: цель — вывести из серой зоны объекты, которые сдаются без документов, а не остановить легальную аренду. Цепочка перед получением NIB идёт через зонирование, PBG и SLF.

Для покупателя это значит одно: при выборе объекта под сдачу смотреть не только на цену и локацию, но и на то, на какой стадии у продавца или застройщика эта цепочка документов. Объект без PBG и SLF физически не сможет дойти до NIB к нужному сроку, сколько бы ни обещал застройщик.

- ✓ 31 марта 2026 — дедлайн получения лицензии NIB
- ✓ 1 августа 2026 — делистинг объектов без верифицированного NIB
- ✓ 1 июня 2027 — автоматическое принудительное исполнение через OSS
- ✓ Цепочка перед NIB: зонирование (pink-зона) → PBG → SLF → NIB

Источник: сводка профильных гайдов по комплаенсу Бали (Bukit Vista, H-Studio, Livuma, BPR), 2026; канон проекта — дедлайны 31.03.2026 и 01.08.2026

06 / 06

Что с новым аэропортом на севере

Проект нового аэропорта в районе Sumber Klampok (Булеленг) на 2026 год всё ещё на стадии предпроектной подготовки и выкупа земли — строительство официально не начато, точной даты открытия нет. Ориентиры правительства: первая очередь в 2027–2028 году, полное завершение — к 2030.

Для рынка недвижимости это фактор ожидания, а не готовый драйвер цен: земля на севере острова реагирует на новости о проекте точно, но привязывать к нему конкретные инвестиционные обещания преждевременно, пока нет даты старта стройки.

Разумная стратегия — следить за проектом как за долгосрочным фактором для севера Бали (Булеленг, Ловина), не откладывая решения по югу острова в его ожидании: юг живёт своим циклом спроса, который от аэропорта на севере не зависит.

2027–2028

ориентир первой очереди
аэропорта

2030

ориентир полного завершения

Источник: CAPA Centre for Aviation, Bali Business Consulting, 2026

Что это значит для покупателя

- 01 Цены на первичное жильё Бали растут умеренно и опережают средний показатель по Индонезии — 1,02% против 0,69% год к году во II квартале 2026, без признаков перегрева.
- 02 Главная причина удорожания нового предложения — не спрос, а себестоимость: 81,3% застройщиков называют рост цен на стройматериалы, 46,9% — на рабочую силу.
- 03 Турпоток держится на 3,2 млн человек за полугодие при небольшом снижении числа визитов, но загрузка отелей растёт до 67,29% — это плато на рекордном уровне, а не спад рынка.
- 04 Главное событие года — регуляторное: с 1 августа 2026 площадки снимают листинги без верифицированного NIB, цель — чистка рынка, а не ограничение легальной аренды.

Частые вопросы

Насколько выросли цены на жильё на Бали в 2026 году?

Первичное жильё подорожало на 1,02% год к году во II квартале 2026, быстрее среднего по Индонезии (0,69%). Рост умеренный, а не взрывной.

Почему дорожает новое жильё на Бали?

По опросу Bank Indonesia, 81,3% застройщиков называют главной причиной рост стоимости стройматериалов, 46,9% — рост стоимости рабочей силы. Спрос — не главный фактор.

Падает ли турпоток на Бали?

Число визитов за первое полугодие 2026 снизилось на 2,42% год к году, но загрузка отелей при этом выросла до 67,29% в июле. Это описывают как плато на рекордном уровне, а не спад.

Что такое NIB и почему это главная новость 2026 года для аренды?

Обязательная лицензия на краткосрочную аренду, верифицированная в системе OSS. С 1 августа 2026 объекты без неё снимают с Airbnb, Booking и Expedia — это чистка рынка от серой аренды.

Когда откроют новый аэропорт на севере Бали?

Строительство официально ещё не начато, ориентиры правительства — первая очередь в 2027–2028 году, полное завершение к 2030-му. Точной даты открытия пока нет.

Метод и источники

Цены на жильё, опрос застройщиков и данные по стройматериалам — из официального отчёта Bank Indonesia за II квартал 2026, единственного первоисточника в этом материале с чёткой методикой. Турпоток и загрузка отелей — официальные пресс-релизы статистического управления провинции Бали (BPS). Цены на землю в Чангу и окрестностях — сводка отраслевых оценок, не первоисточник, дана как ориентир рынка, а не точный замер. Регуляторный блок про NIB и цепочку зонирование-PBG-SLF-NIB — независимо подтверждает канон проекта внешними источниками. Данные по новому аэропорту — по открытым отраслевым обзорам авиации, дата начала строительства не объявлена официально на момент публикации.

— Bank Indonesia, «Residential Property Price Survey Quarter II — 2026», публикация август 2026

- BPS Provinsi Bali — пресс-релизы по турпотоку за I полугодие и июнь 2026, «Tingkat Penghunian Kamar» за июнь–июль 2026
- сводка отраслевых источников по ценам на землю (Cocodevelopment, Rumavi), 2026
- сводка профильных гайдов по комплаенсу аренды на Бали (Bukit Vista, H-Studio, Livuma, BPR), 2026
- CAPA Centre for Aviation, Bali Business Consulting — проект нового аэропорта на севере Бали, 2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

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.



Вопрос по статье?

Ответим в Telegram



Новые объекты и выпуск недели

Канал в Telegram

ПОДЕЛИТЬСЯ

WhatsApp

Telegram

Скопировать ссылку

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/