



ОСТРОВА • ИССЛЕДОВАНИЕ

Сумба: остров одного резорта и двух аэропортов

8 сентября 2026 · ≈ 13 мин · **Исследования**

Сумбу продают как «следующий Бали», и продают уже лет десять. Разбираем, что там есть на самом деле: два аэропорта с внутренними рейсами, один резорт мирового уровня и земля по цене, которая на Бали не встречается с нулевых. И почему это пока не рынок.

КОРОТКО

Сумба — большой остров в Восточной Нуса-Тенгаре, самая ранняя стадия из всех направлений, которые мы разбираем. Туристическую известность острову дал один якорный резорт, Nihi Sumba. Земля идёт по Rp 97 000–210 000 (≈ \$ 5–12) за квадратный метр, порог входа агентства называют примерно от Rp 1,13 млрд (≈ \$ 63 800), публичной статистики цен не существует.

2

аэропорта на острове:
Тамболака и Вайнгапу

2 500 м

планируемая длина полосы
в Тамболаке

\$ 550–1 190

за сотку земли, ориентир
по объявлениям 2026

сер. 2027

заявленный ориентир по
прямым рейсам, не
законтраковано

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сумба, остров Индонезия: где это и чем он живёт

02 Nihi Sumba: как один резорт задал цену
всему острову

03 Остров Сумба: как добраться

04 Планы по полосе 2 500 метров и прямым рейсам:
что заявлено и чего нет

05 Сумба остров отели: что есть кроме якоря

06 Сколько стоит земля на Сумбе

07

Рынок ранний, ликвидность низкая: кому Сумба подходит

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

Сумба, остров Индонезия: где это и чем он живёт

Сумба лежит южнее Флореса, в провинции Восточная Нуса-Тенгара. От Бали — около полутора часов лёта на восток.

Остров сухой и холмистый, совсем не похожий на зелёный Бали. Саванна, известняковые гряды, длинные пустые пляжи с сильным прибоем на юге. Живёт традиционным укладом: деревни с высокими остроконечными крышами, ткань икат, ритуальные конные состязания пасола.

Туризм здесь точечный. Нет ни курортных полос, ни туристической инфраструктуры в привычном смысле, а расстояния большие: с запада на восток остров тянется на две с лишним сотни километров, и дороги между аэропортами занимают часы.

Именно это сочетание — красивое побережье и почти полное отсутствие рынка — делает Сумбу интересной и опасной одновременно.

≈ 11 000 км² площадь острова больше Бали примерно вдвое	2 аэропорта Тамболака на западе, Вайнгапу на востоке	0 международных рейсов весь въезд через внутренние маршруты	≈ 1,5 ч перелёт с Бали с пересадкой или прямым внутренним рейсом
--	---	--	---



Побережье длинное и почти пустое: туристическая инфраструктура на острове точечная, а не сплошная

Источник: Географические и транспортные характеристики — открытые данные провинции Восточная Нуса-Тенгара и авиаперевозчиков, сентябрь 2026

Nihi Sumba: как один резорт задал цену всему острову

Известность Сумбы держится на одном объекте. Nihi Sumba на юго-западном побережье — якорный резорт острова, и он же единственная причина, по которой про Сумбу вообще слышали за пределами Индонезии.

Механика тут понятная и повторяемая. Один сильный объект приводит международную прессу, за прессой приходят фотографы и путешественники, а за ними — первые покупатели земли. На Бали так работал Улувату, на Ломбоке — Мандалика, на Сумбе — один резорт.

У этой модели есть обратная сторона, о которой стоит помнить до покупки. Когда весь спрос держится на одном якоре, риск концентрируется на нём же. Диверсификации нет: второго такого объекта на острове пока не построили.

Наша позиция, с которой можно спорить: якорный резорт создаёт узнаваемость, но не создаёт рынок. Рынок начинается тогда, когда объекты перепродаются друг другу, а не когда о месте пишут в журналах.



Якорный резорт даёт острову узнаваемость — но пока не создаёт вторичного рынка, где объекты переходят из рук в руки

Про Сумбу нас спрашивают примерно раз в квартал, и всегда после статьи про резорт. Мы отвечаем одинаково: земля там действительно дешёвая, а покупателя на неё, когда вы захотите выйти, придётся искать самому.

Rise Real Bali, наблюдения по клиентам 2023–2026

Источник: Наблюдения Rise Real Bali по обращениям клиентов, 2023–2026

Остров Сумба: как добраться

Только самолётом. Морское сообщение есть, но занимает сутки и грузовое по своей сути.

Западная дверь — аэропорт Тамболака в округе Юго-Западная Сумба, код TMC. Туда летают Batik Air и NAM Air на Boeing 737. Это ближайший вход к юго-западному побережью, где стоит якорный резорт и куда смотрит большинство покупателей.

Восточная дверь — Вайнгапу, код WGP, полоса 1 850 метров. Оттуда до западного побережья ехать несколько часов по холмам, поэтому для покупателя земли на западе он мало что решает.

Практический момент, который часто выпадает из планирования: расписания внутренних рейсов на Сумбу меняются, а мест немного. Поездку на просмотр участков планируют с запасом — и с готовностью, что вылет сдвинется.

01 Долететь до Денпасара

Бали остаётся основным хабом для входа на Сумбу. Из Джакарты и Сурабаи маршруты тоже есть.

02 Внутренний рейс в Тамболаку

Аэропорт TMC на западе острова, обслуживается Batik Air и NAM Air на Boeing 737. Ближайший вход к юго-западному побережью.

03 Либо в Вайнгапу на востоке

Аэропорт WGP с полосой 1 850 метров. От него до западного побережья несколько часов дороги.

04 Машина на месте — заранее

Общественного транспорта в туристическом понимании нет. Машину с водителем бронируют до прилёта.

Источник: Аэропорты, перевозчики и характеристики полос — данные агентства Sumbasands, 24.03.2026, и открытые расписания перевозчиков, сентябрь 2026

04 / 08

Планы по полосе 2 500 метров и прямым рейсам: что заявлено и чего нет

Здесь важно аккуратно разделить факт и намерение, потому что именно на этом месте строится вся продающая история Сумбы.

Заявлено следующее — по данным агентства Sumbasands на 24 марта 2026 года: для Тамболаки планируется удлинение взлётно-посадочной полосы до 2 500 метров и удвоение площади терминала. Прямые международные рейсы в тех же материалах обозначены как ориентир не раньше середины 2027 года, и там же прямо сказано: они не законтрактованы.

Что это значит на языке покупателя. Полоса в 2 500 метров технически открывает дорогу узкофюзеляжным международным рейсам. Но между технической возможностью и подписанным контрактом с авиакомпанией лежит расстояние в несколько лет, и таких примеров в Индонезии достаточно.

Мы держим это как гипотезу, а не как срок. Если полосу удлинят и рейсы появятся — Сумба резко переоценится. Если нет — остров останется тем, что есть сегодня: направлением на внутренних рейсах с одним якорным резортом.

Строить финансовую модель на незаконтрактованном рейсе мы не рекомендуем никому.

Что подтверждено

- Два действующих аэропорта: Тамболака на западе, Вайнгапу на востоке
- Регулярные внутренние рейсы Batik Air и NAM Air на Boeing 737
- Полоса Вайнгапу — 1 850 метров, действующая
- Якорный резорт работает и даёт острову международную узнаваемость

Что заявлено, но не подтверждено контрактами

- Удлинение полосы Тамболаки до 2 500 метров — план, по данным агентства
- Удвоение терминала — план, сроков в открытых материалах нет
- Прямые международные рейсы — ориентир не раньше середины 2027 года
- По тем же материалам рейсы прямо названы незаконтрактованными

Планы по аэропорту приведены по данным агентства Sumbasands на март 2026 года. Это заявление участника рынка, а не решение авиационных властей, и относиться к нему стоит соответственно.

Источник: Sumbasands (агентство), планы по аэропортам Сумбы и ориентир по прямым рейсам, 24.03.2026

05 / 08

Сумба остров отели: что есть кроме якоря

Гостиничная карта острова короткая, и это надо честно проговорить до того, как считать доходность.

На вершине — якорный резорт мирового класса на юго-западном побережье. Ниже — небольшие эко-лоджи и сёрф-кэмпы у побережья, гестхаусы в Вайкабубаке и Вайнгапу и несколько бутиковых объектов, появившихся за последние годы. Между верхом и низом почти ничего нет.

Отсутствие среднего сегмента — не просто наблюдение. Это означает, что владелец новой виллы на Сумбе конкурирует либо с резортом, куда его гость всё равно не поедет, либо с гестхаусом за тридцать долларов. Позиционирование приходится создавать самому, а не занимать готовое.

Второй практический момент — управление. Управляющих компаний, работающих на острове, единицы. Удалённо вести объект здесь заметно тяжелее, чем на Бали, где рынок операторов сложился.

- ✓ Проверить, кто на острове реально управляет объектами и с какими условиями
- ✓ Понять, к какому сегменту относится ваш объект: среднего сегмента на Сумбе почти нет
- ✓ Заложить в бюджет доставку материалов и мебели — везут с Бали и Явы
- ✓ Уточнить источник воды и электроснабжение по конкретному участку
- ✓ Посчитать сценарий, в котором прямых международных рейсов не будет вовсе

Источник: Структура гостиничного предложения и наличие операторов — открытые данные площадок бронирования и практика Rise Real Bali, сентябрь 2026

06 / 08

Сколько стоит земля на Сумбе

Публичных цен по острову нет вообще — ни государственной статистики, ни отраслевых индексов, ни базы сделок. Всё ниже собрано по прайсам агентств и объявлениям, проверено в сентябре 2026 года, и это ориентир.

Цифры по конкретным лотам. Массив в 20 га в Роданге на востоке острова выставлен по Rp 97 000 ($\approx$ \$ 5) за квадратный метр. Участок 6,6 га на холмах у пляжа Пуа — по Rp 210 227 ($\approx$ \$ 12) за метр. Гектар в зелёной зоне того же Пуа — по Rp 100 000 ($\approx$ \$ 6) за метр. По курсу 17 636 IDR/\$ это примерно \$ 5,5–11,9 за квадратный метр, то есть \$ 550–1 190 за сотку.

Для сравнения: на Ломбоке земля в Куте идёт по \$ 150–350 за метр, на прайм-пляжах юга — \$ 200–600 по оценке агентства Rinjanibay за апрель 2026 года. То есть метр на Сумбе дешевле ломбокского в 13–60 раз — смотря какие участки сравнивать.

Порог входа агентства называют примерно от \$ 63 000. Ростовые проценты, которые встречаются в презентациях по острову, мы не цитируем: зарегистрированных сделок, по которым их можно было бы проверить, нет.

И главная поправка. Дешёвая земля — это не скидка, а цена риска. Такой разрыв с Ломбоком существует ровно потому, что на Сумбе нет ни потока, ни инфраструктуры, ни покупателя на выходе.

Земля на Сумбе, Rp тыс. за м² — ориентир по объявлениям 2026

Руа-Бич-Хиллс, 6,6 га		210
Руа, зелёная зона, 1 га		100
Роданг, Восточная Сумба, 20 га		97

Ориентир, 2026: цены предложения по прайсам агентств, а не зарегистрированные сделки.
По курсу 17 636 IDR/\$ диапазон соответствует примерно \$ 550–1 190 за сотку.



Земля здесь дешевле ломбокской в 13–60 раз — и ровно поэтому круг покупателей на выходе такой узкий

Источник: Ориентир, 2026: прайсы агентства Sumba Estate по конкретным лотам, проверено в сентябре 2026; сравнение с Ломбоком — Nour Estates и Rinjanibay, 2026; курс JISDOR 17 636 IDR/\$ на 04.09.2026

07 / 08

Рынок ранний, ликвидность низкая: кому Сумба подходит

Скажем прямо, потому что клиенту это полезнее, чем красивая презентация.

Сумба сегодня — не инвестиционный рынок. Это земельная ставка на длинном горизонте. Вторичных сделок почти нет, оценить объект не по чему, покупателя на выходе вы будете искать сами и долго.

Кому это подходит. Первое — тем, кто заходит землёй на десять лет и деньги на это не считает последними. Второе — тем, кто строит под себя, любит остров и не рассматривает объект как актив. Третье — операторам, которые заходят проектом и сами создают спрос, а не ждут его.

Кому не подходит — всем остальным. Если нужна арендная доходность в ближайшие годы, смотрите Бали: там есть бенчмарки, операторы и покупатели. Если нужна умеренная цена входа при работающей инфраструктуре, смотрите Ломбок или Нуса-Пениду.

И правовая часть, которая одинакова для всей страны. Фрихолда иностранцу нет: работают лизхолд, Нак Ракаі для резидента с ВНЖ и РТ РМА. Слово «freehold» в объявлении означает форму права продавца-индонезийца, а не то, что достанется вам.

Сумба в ряду островных направлений, сентябрь 2026

НАПРАВЛЕНИЕ	ЦЕНА ВХОДА	ПОТОК И ИНФРАСТРУКТУРА	ЛИКВИДНОСТЬ
Бали	медиана готовой виллы \$ 330 000	зрелая, бенчмарки по районам есть	высокая
Ломбок	земля \$ 150–350 за м² на юге	аэропорт растёт, два международных маршрута	низкая
Нуса-Пенида	земля \$ 2 500–5 000 за сотку	поток есть, инженерия слабая	низкая
Лабуан-Баджо	земля \$ 1 110–4 820 за сотку	аэропорт 1,09 млн пассажиров, загрузка 27,3%	низкая
Сумба	земля \$ 550–1 190 за сотку	два внутренних аэропорта, один якорный резорт	очень низкая

Источник: Сводка по данным разделов этой серии: AirROI, REID, ITDC, Detik, прайсы агентств по каждому направлению, 2026; оценка ликвидности — практика Rise Real Bali, 2023–2026

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 Сумба — земельная ставка на десять лет, а не инвестиционный рынок: вторичных сделок почти нет, покупателя на выходе придётся искать самому.
- 02 Земля идёт по \$ 550–1 190 за сотку, то есть \$ 5,5–11,9 за метр против \$ 150–350 в Куте-Ломбок. Это цена риска, а не скидка.
- 03 Планы по полосе 2 500 метров и прямым международным рейсам заявлены агентством и не зафиксированы: строить модель на них не стоит.
- 04 Среднего гостиничного сегмента на острове нет — новому объекту придётся создавать позиционирование, а не занимать готовое.
- 05 Право общее для Индонезии: фрихолда иностранцу нет, работают лизхолд, Нак Ракаі для резидента с ВНЖ и РТ РМА.

Частые вопросы

Метод и источники

Данные по аэропортам Сумбы, планам удлинения полосы и ориентиру по прямым международным рейсам приведены по материалам агентства Sumbasands от 24.03.2026 — это заявление участника рынка, а не решение авиационных властей, и оно помечено как таковое в тексте. Цены на землю — не статистика, а ориентир: публичного индекса и базы сделок по Сумбе не существует, диапазоны собраны по прайсам агентства Sumba Estate по конкретным лотам, проверенным в сентябре 2026 года. Это цены предложения, они выше цен закрытия. Пересчёт в доллары — по курсу 17 636 IDR/\$ (JISDOR, 04.09.2026). Заявления о процентном росте цен на острове мы не приводим: сделок, по которым их можно проверить, в открытом доступе нет. Сравнительные цифры по Бали, Ломбоку, Нуса-Пениде и Лабуан-Баджо — из соответствующих материалов этой серии со своими источниками. Оценки ликвидности, горизонта и структуры гостиничного предложения — наша практика 2023–2026, а не измерение. Правовая часть изложена по общим нормам земельного законодательства Индонезии и не заменяет проверку конкретного участка по районному плану и кадастру.

— Sumbasands (агентство), аэропорты Сумбы, планы по полосе и ориентир по прямым рейсам, 24.03.2026

— Sumba Estate, прайсы на землю по конкретным лотам, проверено в сентябре 2026

— Nour Estates и Rinjanibay, ориентиры цен на землю по Ломбоку, 2026

— Медианы цен по регентствам Бали — REID, I квартал 2026

— AirROI, ставка и загрузка по районам Бали и по Лабуан-Баджо, 2026

— Bank Indonesia, курс JISDOR на 04.09.2026

— Практика сопровождения сделок и оценки ликвидности 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/