



ВЫПУСК № 1 · 13 СЕНТЯБРЯ 2026

Экономика Бали растёт быстрее страны, к острову прибавляются рейсы

Первая неделя ленты: итоги экономики и турпотока за лето и новые авиамаршруты. Для покупателя главное — спрос на остров держится, а добраться до него становится проще.

ГЛАВНОЕ ЗА НЕДЕЛЮ

- 01 Экономика Бали во втором квартале выросла на 5,78%
- 02 В августе прилетели 706 796 иностранцев, первое место у Австралии
- 03 Новые рейсы: Тайбэй с 1 октября, Пхукет и стыковка с Москвой и Лондоном
- 04 В туризм Индонезии вложили 73,56 трлн рупий, 75% — в отели и рестораны

6 сентября 2026

Starlux возвращает прямые рейсы Тайбэй — Денпасар с 1 октября

Тайваньская Starlux Airlines возобновляет прямое сообщение с Бали 1 октября. Договорённость подтвердили 3 сентября на встрече губернатора Бали Ваяна Костера с главой Тайбэйского экономического и торгового представительства в Сурабае Дэвидом Вэнь-Чунем Линем. Костер сказал, что придёт на церемонию первого рейса лично. Частоту и тип самолёта пока не назвали.

- **Что это значит:** Тайвань — короткое плечо и платёжеспособный гость, который приезжает и в низкий сезон. Каждый такой рейс — это ночи в календаре виллы в месяцы, когда европейцев мало.

ИНФРАСТРУКТУРА

7 сентября 2026

Kimpton выходит в Индонезию — первый отель бренда открывают в Убуде

IHG заводит в страну бренд Kimpton: объект Kimpton Suntaya Bali Ubud на Джалан Бисма, 101 номер. Архитектура — Denton Corker Marshall, интерьеры — Threaded Creatives, в отделке местный камень, дерево ручной работы и балийское искусство. Пять ресторанных концепций, два из них — у мишленовского шефа Хирофуми Имамуры. Точную дату открытия пока не назвали.

- **Что это значит:** Международный бренд, который заходит в район впервые, поднимает планку по цене ночи у соседей. Владельцам вилл в Убуде это ориентир вверх по ставке, а не конкурент за того же гостя.

Источник: NOW! Bali

ОТЕЛИ И КУОРТЫ

9 сентября 2026

AirAsia и Pegasus связали Бали с Москвой и Лондоном через один хаб

AirAsia впервые подписала код-шер — с турецкой Pegasus Airlines. В первую фазу вошли пять европейских точек: Лондон Станстед, Москва Внуково, Анкара, Цюрих и Афины; стыковка идёт через Стамбул и Куала-Лумпур. Частота Куала-Лумпур — Стамбул вырастет с четырёх до семи рейсов в неделю с февраля 2027. Между Денпасаром и Куала-Лумпуром сейчас 11–15 рейсов в день у всех перевозчиков, из них 4–6 у самой AirAsia.

- **Что это значит:** Из Москвы дорога на остров становится короче на пересадку. Для покупателя это дешевле слетать на просмотр, для владельца — шире воронка гостей из Европы.

Источник: The Bali Sun

9 сентября 2026

Экономика Бали выросла на 5,78% — быстрее, чем Индонезия в среднем

Представительство Банка Индонезии на Бали подвело второй квартал: рост 5,78% против 5,58% в первом. Туризм формирует 98,56% экономической активности провинции и забирает 41% всех инвестиций — больше любой другой отрасли. Две трети вложений в сектор услуг идут в три точки: основная доля у Бадунга, Гианьяр — 15%, Денпасар — 10%. Банк при этом просит разводить деньги за пределы туризма — в сельское хозяйство и переработку.

- **Что это значит:** Бадунг — это Чангу, Семиньяк, Улувату и Джимбаран. Концентрация капитала в одном округе объясняет, почему цены на недвижимость там растут быстрее, чем по острову.

Источник: ANTARA News Bali

ЭКОНОМИКА

9 сентября 2026

Разрешение на работу для иностранца сведут к пяти дням и одному окну

Министры труда, иммиграции и инвестиций подписали совместные решения: заявления на разрешения для иностранных работников уходят в единую систему Online Single Submission. Раньше заявитель ходил по трём разным платформам ведомств, теперь они соединены. Срок обработки — четыре-пять дней. Правовая основа — постановление правительства № 28/2025, применять начинают в конце сентября.

- **Что это значит:** Тем, кто оформляет KITAS через собственную РТ РМА — а это обычный путь при покупке во фрихолд, — процедура становится предсказуемой по срокам. Раньше ожидание растягивалось на неопределённое время.

Источник: ANTARA News

9 сентября 2026

Preferred Hotels взяла четыре балийских отеля в свою систему

В коллекцию Preferred Hotels & Resorts вошли Ametis Villa Bali в Чангу, Nuju Uluwatu на Буките, Samsara Ubud и The Meru Sanur. Индонезийский портфель бренда вырос до пяти объектов, региональный — до 25 в семи странах. Все четыре подключены к программе лояльности I Prefer Hotel Rewards.

- **Что это значит:** Попадание в международную систему бронирования — это загрузка из чужой базы гостей. Тот же механизм работает и для частной виллы, когда ею занимается управляющая компания со своим каналом продаж.

Источник: TTG Asia

ОТЕЛИ И КУРОРТЫ

11 сентября 2026

В Нуану прошла первая международная ярмарка Art & Bali

11 сентября Nuanu Creative City в Табанане открыл ярмарку Art & Bali: 23 галереи, больше 300 художников, 23 перформанса из семи стран, шесть публичных дискуссий с двумя десятками спикеров. Организаторы ждали 10 000 гостей за три дня. Главная выставка — «What the Body Remembers» о текстиле и ремесле, куратор Бандана Тевари. Отдельный объект — Labyrinth Dome с круговой проекцией на 360 градусов. Соорганизатор — министерство креативной экономики Индонезии.

- **Что это значит:** Нуану на 44 гектарах вырос в культурный центр с собственной программой и своей публикой. Для соседних Кедунгу, Сесека и Табанана это спрос на аренду в месяцы, когда пляжный сезон уже закончился.

Источник: Bali Puspa News

НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА

11 сентября 2026

TransNusa открыла прямые рейсы Бали — Пхукет

9 сентября TransNusa подняла первый рейс Денпасар — Пхукет. Летает Airbus A320 на 174 кресла: 8B541 уходит с Бали в 11:30 и садится в 14:35, обратный 8B542 — в 15:35 из Пхукета, в 20:35 на Бали. Пока четыре раза в неделю — понедельник, среда, пятница, воскресенье, с 3 октября обещают ежедневный. Вводный тариф — от 2 399 000 рупий в одну сторону. На маршруте это второй перевозчик: у Indonesia AirAsia здесь два рейса в день.

- **Что это значит:** Два рынка, между которыми чаще всего выбирают наши покупатели, связаны напрямую. Посмотреть Бали и Пхукет за одну поездку теперь дешевле по времени, чем через Куала-Лумпур.

Источник: Bali Discovery

ИНФРАСТРУКТУРА

11 сентября 2026

Август дал Бали 706 тысяч иностранцев, поток из России вырос на треть

По данным иммиграционного контроля Нгурах-Рай, в августе на остров прибыло 706 796 иностранцев — на 0,54% больше августа прошлого года. Австралия держит первое место: 165 841 человек, почти четверть потока. Дальше Китай — 59 793, Франция — 42 896, Индия — 36 024, Великобритания — 33 732. Быстрее всех росли два рынка: Россия прибавила 31,97% год к году, Турция — 29,29%.

- **Что это значит:** Рост российского потока на треть меняет расклад по аренде: под русскоязычного гостя проще держать сервис, и он дольше живёт на вилле. Для владельца недвижимости на Бали это загрузка вне высокого сезона, а не разовый всплеск.

Источник: BaliNews.id

ТУРИЗМ

12 сентября 2026

В туризм Индонезии вложили 73,56 трлн рупий, три четверти — в отели

Министр туризма Видиянти назвала реализованные инвестиции за 2025 год: 73,56 трлн рупий, около 4,17 млрд долларов. 76,5% этой суммы пришлось на Джакарту и Бали, а 75% всех денег ушло в отели и рестораны.

Министерство хочет развести географию: в фокусе 13 приоритетных направлений и 10 туристических особых экономических зон. Как пример роста за пределами Бали привели озеро Тоба — плюс 106% визитов.

- **Что это значит:** Гостиничные деньги страны по-прежнему приходят на Бали. Это тот же капитал, который поднимает качество застройки и цену входа в Чангу, Убуде и на Буките.

Источник: ANTARA News

ЭКОНОМИКА

13 сентября 2026

Гианьяр идёт к пяти миллионам визитов: Тирта Эмпул — 553 тысячи за восемь месяцев

Гианьяр посчитал посещения достопримечательностей за январь — август. Тирта Эмпул собрал 553 253 визита, Лес обезьян в Убуде — 408 264, Bali Safari Marine Park — 338 470, водопад Тегенунган — 218 850, Канто Лампо — 171 933. Канто Лампо за год поднялся со 120 тысяч: помогли порядок на месте и соцсети. К концу года регентство рассчитывает выйти на пять миллионов визитов.

- **Что это значит:** Убуд и округа держат поток круглый год, без пляжной сезонности. Вилла или апартаменты на Бали в этом радиусе сдаются ровнее, а доходность меньше зависит от месяца.

Источник: Bali.live

ТУРИЗМ

13 сентября 2026

Денпасар переводит парковки на билет при въезде и оплату по QR

Денпасар переписывает правила парковок. Билет теперь выдают на въезде, а не когда водитель возвращается: это документ, по которому требуют компенсацию, если машина пропала. Появится группа, которая проверяет самих парковщиков — не по жилету, а по номеру и закреплённой точке. Оплату уводят на QR, чтобы деньги не оседали в кармане. Заодно пересматривают сами точки сбора: те, что стоят с нарушением и душат мелкие магазины, уберут.

- **Что это значит:** Из таких мелочей и складывается быт района. Машина и байк на Бали перестают упираться в непонятный сбор у обочины — гость меньше нервничает, отзывы у виллы ровнее.

Источник: Bali.live

ИНФРАСТРУКТУРА

13 сентября 2026

Пенсионный KITAS E33F: возраст от 55, доход от \$3000 и год с продлением

Bali.live разобрал пенсионный KITAS E33F. Подтверждать выход на пенсию не нужно: смотрят возраст от 55 лет и деньги — доход от \$3000 в месяц и остаток на счёте от \$2000 за последние три месяца. Разрешение дают на год, продлевают ежегодно. Первичное оформление — 16 млн рупий (≈ \$905), продление — 17 млн (≈ \$960), KITAS на супруга или ребёнка — 12,5 млн в год (≈ \$705). Работать по найму в индонезийской компании по нему нельзя. Альтернатива — E33E: \$50 000 на счёте в государственном банке и срок до пяти лет.

- **Что это значит:** Для покупателя за 55 это законный способ жить в своей вилле круглый год без визаранов. Лизхолд и право пользования под такой сценарий работают штатно, расходы считаются заранее.

Источник: Bali.live

ВИЗЫ И ПРАВО

13 сентября 2026

Сухо до декабря: синоптики сдвигают сезон дождей на Бали

ВМКГ прогнозирует поздний старт сезона дождей. Сентябрь и октябрь на Бали останутся сухими, дожди наберут силу ближе к ноябрю, а в большей части острова мокрый сезон начнётся только в декабре. Причина — Эль-Ниньо, его влияние синоптики ждут до начала 2027 года. Смена погоды пойдёт не рывком: осадки будут копиться неделя за неделей. Отдельные ливни в сухой сезон случаются и ничего не означают: это колебания атмосферы, а не приход дождей.

- **Что это значит:** Высокий сезон растягивается на лишние недели. В расчётах доходности виллы на Бали ноябрь обычно ставят провальным месяцем — в этом году его есть смысл считать по верхней границе.

Источник: Bali.live

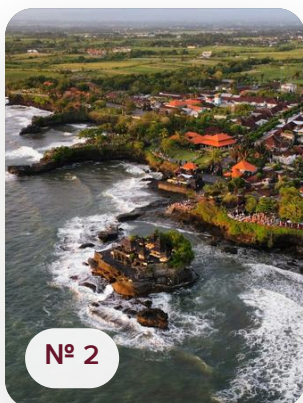
ТУРИЗМ



Получать выпуск каждую неделю

PDF приходит в Telegram-канал Rise Real Bali по субботам.

ВСЕ ВЫПУСКИ



Выпуск № 2 · 20 сентября 2026

Неделя инфраструктуры: аэропорт, дороги и парковки

- AirNav и Boeing считают, как поднять пропускную способность Нгурах-Рая
- Бадунг направит 4,8 трлн рупий в стройку и выкуп земли под парковки
- Рыболовный порт переезжает в Джембрану, Беноа — под круизы и яхты
- Мельбурн — Денпасар: четыре рейса в неделю с 19 октября

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/