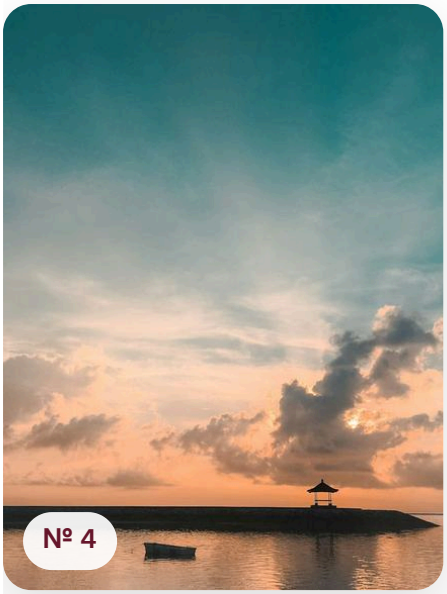


ВЫПУСК № 4 · 4 ОКТЯБРЯ 2026

15,5 млн пассажиров Ngurah Rai, Rp 23,77 трлн инвестиций и рейс из Taipei

Неделя цифр по спросу: аэропорт отчитался о восьми месяцах, а инвестиции второго квартала снова ушли на юг острова. Провинция просит у центра деньги на воду и порты.

ГЛАВНОЕ ЗА НЕДЕЛЮ

01 Аэропорт Ngurah Rai обслужил 15,5 млн пассажиров за восемь месяцев

02 Инвестиции в Бали за второй квартал — Rp 23,77 трлн (≈ $ 1,34 млрд), 93% ушло в Sarbagita

03 Бали просит у центра Rp 20 трлн (≈ $ 1,13 млрд) на воду и порты

04 В августе остров принял 686 тыс. иностранных туристов, на 0,46% больше, чем год назад

28 сентября 2026

Новый паром Бали — Ява: линию Celukan Bawang — Jangkar готовят как альтернативу Gilimanuk

Минтранс Индонезии вместе с Pelindo и ASDP готовят новую паромную линию с севера острова. Причал Celukan Bawang в Buleleng свяжут с портом Jangkar в Situbondo на Восточной Яве — маршрут разгрузит вечно перегруженный Gilimanuk. В приоритете причал №3, его готовят под легковые машины и автобусы: дорогу расширяют, кладут прочное покрытие, ставят освещение и стальные аппарели для парома. Причалы №1 и №2 оценивают под грузовые перевозки, отдельно изучают маршрут до Tanjung Wangi. Точную дату старта продажи билетов назовут после приёмки всех причалов, цель — успеть к праздничному сезону 2026–2027 годов.

- **Что это значит:** Для владельцев вилл в Убуде и на севере острова новый маршрут короче нынешнего объезда через запад — время в пути сократится и у гостей, и у логистики, которая возит мебель и стройматериалы с Явы.

Источник: Bali.Live

ИНФРАСТРУКТУРА

---

28 сентября 2026

MotoGP в Lombok 9–11 октября добавит гостей отелям Бали

Этап MotoGP на Mandalika в Lombok пройдёт 9–11 октября 2026 года. Многие зрители и команды выбирают Бали как базу, ведь мест в Lombok мало. По данным издания, в середине сентября отели Бали были заняты в среднем на 68%. В Sanur загрузка превышала 80%. Перелёт между островами занимает меньше 30 минут и стоит от $ 100 туда и обратно. Круглый год ходит скоростной катер Sanur — Mandalika. Часть гостей продлевает поездку на два-три дня.

- **Что это значит:** Гоночная неделя поддерживает загрузку отелей, особенно в Sanur. Владельцам вилл рядом это шанс на дополнительные бронирования в октябре.

Источник: The Bali Sun

ТУРИЗМ

---

29 сентября 2026

Таможенные сборы Бали выросли на 7,35%, их поддерживает приток туристов

Таможня Бали собрала за январь–август 2026 года почти Rp 950 млрд (≈ $ 53,7 млн). Это на 7,35% больше, чем годом ранее, когда было Rp 884,6 млрд. План на год Rp 1,57 трлн (≈ $ 88,7 млн) выполнен на 60,29%. Основу сборов дают акцизы на алкоголь, 87,83%. Региональное казначейство связывает рост со спросом иностранных гостей.

- **Что это значит:** Рост сборов подтверждает, что приезжие тратят на острове больше. Для владельца недвижимости это косвенный

признак устойчивого спроса.

Источник: ANTARA News Bali

ЭКОНОМИКА

---

30 сентября 2026

Badung дал 48,60% региональных налогов Бали, это около Rp 4,86 трлн

Badung внёс 48,60% региональных налогов Бали, около Rp 4,86 трлн (≈ $ 275 млн). Всего за период к августу 2026 года остров собрал Rp 10 трлн (≈ $ 565 млн). Провинция даёт 18%, Denpasar 13,22%, Gianyar 10,56%. Остальные восемь округов дают от 0,55% до 2,5%. Налог на отдельные товары и услуги вырос на 12,42%. По Бали он достиг Rp 6 трлн (≈ $ 339 млн). В Badung работают 469 звёздных отелей и около 6559 ресторанов.

- **Что это значит:** Туристическая экономика Badung, где лежат Canggu, Seminyak и Uluwatu, кормит бюджет всего острова. Это подтверждает глубину рынка аренды в этих районах.

Источник: ANTARA News Bali

ЭКОНОМИКА

---

30 сентября 2026

В Jembrana начали строить рыбный порт Pengambengan на Rp 1,2 трлн

29 сентября в Pengambengan, округ Jembrana, началась стройка. Первая очередь включает рыбный порт и международный рыбный рынок. На проект выделяют не менее Rp 1,2 трлн (≈ $ 68 млн). Министр морских дел и рыболовства ждёт около 25 тыс. рабочих мест. Порт задумали как центр рыбной отрасли, переработки и туризма. Порт Benoa для этого не подходит. Там приоритет у туризма и защиты мангров.

- **Что это значит:** Крупные вложения в Jembrana создают рабочие места и спрос на жильё рядом с портом. Для инвестора это ранний сигнал по западному Бали.

Источник: ANTARA News Bali

ЭКОНОМИКА

---

1 октября 2026

Инфляция на Бали в сентябре — 0,32%: подорожали курица, чили и вода в бутылках

BPS Bali назвал месячную инфляцию сентября 2026 года: 0,32%. Курица подорожала на 5,97%, вклад в инфляцию 0,16%. Красный перец чили вырос на 23,27%, вклад 0,10%. Вода в бутылках прибавила 1,86% из-за дорогой логистики и топлива. Апельсины подорожали на 8,74%. Плата за высшее образование выросла на 0,92%.

- **Что это значит:** Повседневные расходы растут, но умеренно. В смете содержания виллы это продукты и вода для гостей.

Источник: detikBali

ЭКОНОМИКА

---

1 октября 2026

Инвестиции в Бали за второй квартал — Rp 23,77 трлн (≈ $ 1,34 млрд), 93% ушло в Sarbagita

Реализованные инвестиции Бали во втором квартале 2026 года составили Rp 23,77 трлн (≈ $ 1,34 млрд). На Sarbagita — Denpasar, Badung, Gianyar и Tabanan — пришлось 93%. В 2024 году доля была 87%. Одному Badung досталось около Rp 14 трлн (≈ $ 791 млн). Отели и рестораны привлекли около Rp 9 трлн, жильё, промзоны и офисы около Rp 7 трлн. Годовая цель провинции — Rp 47,93 трлн (≈ $ 2,71 млрд).

- **Что это значит:** Деньги идут на юг острова, где и так сосредоточен спрос. Застройка и инфраструктура будут расти прежде всего там.

Источник: detikBali

ЭКОНОМИКА

---

1 октября 2026

В Klungkung в октябре запустят пилот обмена батарей для электротранспорта

PLN готовит в Klungkung систему обмена батарей для электротранспорта. Пилот планируют запустить в октябре 2026 года. Сначала выйдут пять трёхколёсных электромобилей для особых задач, например вывоза мусора и перевозки грузов. В 2027 году проект расширят: на Бали будет больше 30 электромобилей. Партнёры: PLN, PT INAKO Kreta Udhaya и корейские KEMA и KATECH. Проект связан с планом сделать Nusa Penida зелёным островом к 2030 году.

- **Что это значит:** Nusa Penida движется к статусу зелёного острова. Для владельцев вилл на островах это сигнал: энергетика и транспорт там будут развиваться.

Источник: ANTARA News Bali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

1 октября 2026

На Бали достроили 1 410 домов для малообеспеченных, план на 2026 год — 4 184 единицы

На Бали завершили 1 410 домов по программе жилья для малообеспеченных. План на 2026 год — 4 184 единицы. В Denpasar строят 60 квартир типа 36 для художников и жителей с низким доходом. Жилищные кредиты на Бали освоены на 99,9%, это около Rp 1 трлн (≈ $ 56,5 млн). До конца года у программы осталось три месяца.

- **Что это значит:** Государство строит доступное жильё для местных. Это другой сегмент, он не пересекается с виллами и апартаментами для инвестора.

Источник: detikBali

ЭКОНОМИКА

---

1 октября 2026

Аэропорт Ngurah Rai обслужил 15,5 млн пассажиров за восемь месяцев

Аэропорт Ngurah Rai принял 15,5 млн пассажиров с января по август 2026 года. Международных пассажиров было 10 млн, внутренних 5,5 млн. Самолёты совершили 94 тыс. взлётов и посадок: 52 тыс. международных и 42 тыс. внутренних. В сутки через аэропорт проходит около 64 тыс. человек. Он обслуживает 65 маршрутов: 41 международный от 44 авиакомпаний и 24 внутренних от 11 перевозчиков. Иностранных туристов прилетело 4,7 млн, больше всего из Австралии, 1,1 млн человек.

- **Что это значит:** Загруженный аэропорт и 65 маршрутов поддерживают поток гостей. Для владельца виллы это основа спроса на краткосрочную аренду.

Источник: ANTARA News Bali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

1 октября 2026

Цены на топливо на Бали с 1 октября не изменились: Pertalite Rp 10 000, Pertamax Rp 15 950

Pertamina сохранила в октябре цены сентября на всё топливо. В Denpasar литр Pertalite стоит Rp 10 000 (≈ $ 0,56). Pertamax — Rp 15 950 (≈ $ 0,90). Pertamax Turbo — Rp 19 600 (≈ $ 1,11). Субсидируемый Biosolar — Rp 6 800 (≈ $ 0,38).

- **Что это значит:** Топливо не дорожает, поэтому поездки по острову и доставка стоят столько же, сколько месяц назад.

Источник: detikBali

ЭКОНОМИКА

---

1 октября 2026

Бали принял 686 тыс. иностранных туристов в августе, на 0,46% больше, чем год назад

BPS Bali сообщил: в августе 2026 года на остров приехали 685 994 иностранных туриста. Это на 0,46% больше, чем в августе 2025 года. Первое место у Австралии: 161 258 визитов и 23,51% потока. Китай дал 47 613 визитов. Франция показала 41 937 визитов и выросла на 20,42%, обогнав

Индию с 34 837 визитами. Британия отправила 32 928 человек. Европа в целом выросла на 4,92% и дала 220 047 визитов.

Что это значит: Поток держится на уровне прошлого года, рост дают европейцы. Австралия остаётся главным рынком, а значит, спрос на аренду ровный.

Источник: ANTARA News Bali

ТУРИЗМ

---

2 октября 2026

Минобразования обновит 401 школу на Бали, бюджет Rp 272,7 млрд

В 2026 году программу обновления школ получат 401 школа Бали. Бюджет составит Rp 272,7 млрд (≈ $ 15,4 млн). В 2025 году было 188 школ и Rp 157 млрд (≈ $ 8,9 млн). Работы ведут сами школы без подрядчика. Приоритет у отдалённых районов и школ с сильным износом. Каждая школа получит три интерактивные панели. Стройки займут 5580 местных работников, год назад было 2649. В Badung обновят 22 школы, в Denpasar 26.

Что это значит: Школы в Badung и Denpasar обновляют активнее, чем год назад. Для семей, переезжающих на остров, это добавляет доверия к инфраструктуре.

Источник: ANTARA News Bali

НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА

---

2 октября 2026

Бали просит у центра Rp 20 трлн (≈ $ 1,13 млрд) на воду и порты, по Rp 5 трлн в год

Администрация провинции просит у центрального бюджета Rp 20 трлн (≈ $ 1,13 млрд). В пересчёте это Rp 5 трлн (≈ $ 282 млн) в год на четыре года. Деньги нужны на сеть распределения чистой воды, в первую очередь для Denpasar и Badung. Расширить планируют четыре порта: Celukan Bawang, Sangsit, Amed и Gunaksa. Трансферты регионам Бали на 2026 год сократились примерно на Rp 1,5 трлн (≈ $ 85 млн).

Что это значит: Вода и порты названы приоритетом. Водоснабжение на юге стоит проверять при покупке участка или виллы.

Источник: Bali Post

ИНФРАСТРУКТУРА

---

2 октября 2026

Jembrana одобрил передачу жителям Gilimanuk 88 га земли с правом HPL

Совет Jembrana 1 октября одобрил передачу жителям Gilimanuk 88,49 га земли с правом управления HPL. Это 884 925 кв. м, 2358 участков и около 2849 семей. Жители занимают эту землю десятилетиями. Её хотят перевести в право собственности SHM. Около 56 га остаются государству под дороги, храмы, школы, медицину, порт и гособъекты. Это лишь шаг: нужны проверка участков, оценка земли, заключение прокуратуры провинции и ведомственные разрешения.

Что это значит: Земля с правом управления HPL постепенно получает частных владельцев. Для покупателей это пример того, как статус участка влияет на сделку: сертификатов пока нет.

Источник: NusaBali

ВИЗЫ И ПРАВО

---

2 октября 2026

ASDP усиливает причалы Ketapang и Gilimanuk под суда до 5000 GT

Паромный оператор ASDP Indonesia Ferry перестраивает причалы на переправе Ketapang — Gilimanuk. В Ketapang расширяют причал V, бывший понтонный. В Gilimanuk поднимают мощность причала II. Оба причала рассчитывают на нагрузку до 50 тонн и суда до 5000 GT. По контракту работы нужно закончить к марту 2027 года. Оператор ускоряет их, чтобы успеть к сезону Рождества 2026 и Нового года 2027. Причина в росте выпуска автомобилей примерно на 5% в год.

Что это значит: Главная переправа с Явы на Бали получает больше мощности. Для строящих и обустраивающихся владельцев это более ровная доставка материалов и грузов.

Источник: ANTARA News Bali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

2 октября 2026

Starlux открыла рейс Taipei — Bali: 5 рейсов в неделю, в Ngurah Rai теперь 45 авиакомпаний

Тайваньская Starlux Airlines 1 октября выполнила первый рейс из Taipei в аэропорт Ngurah Rai. Это был Airbus A321 на 188 пассажиров. Обратный рейс в тот же день тоже взял 188 человек. Полёты идут пять раз в неделю: в понедельник, вторник, четверг, пятницу и воскресенье. Starlux стала третьей на линии после China Airlines и EVA Air. Теперь аэропорт обслуживает 45 авиакомпаний и 43 международных маршрута.

Что это значит: Прямых рейсов из Азии становится больше. Круг гостей расширяется, и спрос на аренду меньше зависит от одного-двух рынков.

Источник: ANTARA News Bali

ТУРИЗМ

---

2 октября 2026

Пирс для водного такси в Tibubeneng (Badung): нужно ещё минимум 14 исследований

В Badung обсуждают пирс для водного такси у пляжа в деревне Tibubeneng, район Kuta Utara. Под основные сооружения нужно больше 3 гектаров земли. Требуются минимум 14 дополнительных оценок: социальных, экологических и технических. Отдельно изучат, как волноломы изменят движение наносов. Проект пока не окончательный, сроки стройки не названы. Университет Udayana участвует в оценке целесообразности.

Что это значит: Это идея на стадии согласований, а не стройка. Закладывать её в расчёт стоимости виллы в Tibubeneng и

Canggu рано.

Источник: detikBali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

2 октября 2026

Бали за восемь месяцев принял 4,59 млн иностранных туристов, на 1,62% меньше, чем год назад

BPS Bali насчитал 4 586 959 иностранных туристов за январь — август 2026 года. Это на 1,62% меньше, чем за тот же период 2025 года. В августе приехали 685 994 человека, на 1,69% меньше, чем в июле. Загрузка звёздных отелей в августе — 68,19%, на 1,34 пункта ниже, чем год назад. У средств размещения без звёзд — 43,16%, минус 7,10 пункта. Иностранные гости в звёздных отелях оставались в среднем на 2,93 ночи.

Что это значит: Поток за восемь месяцев чуть ниже прошлогоднего, а звёздные отели держат загрузку заметно выше остальных. Доходность аренды лучше считать осторожно.

Источник: Bali Post

ТУРИЗМ

---

3 октября 2026

Очередь на пароме Ketapang — Gilimanuk сократилась с 17 км до 500 м

Очередь машин к переправе Ketapang — Gilimanuk в пятницу сократилась до 500 метров. Раньше она тянулась на 17 километров. На линии работают 27 судов: 23 обычных парома и 4 вспомогательных. Причалов четыре. В среду переправились 19 101 пассажир и 5 881 машина. В четверг — 19 942 пассажира и 5 745 машин.

Что это значит: Сухопутный путь между Явой и Бали снова проходим. Для доставки стройматериалов и грузов с Явы это важно.

Источник: ANTARA News Bali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

3 октября 2026

В Klungkung мусор перерабатывают в топливо: 26–30 тонн в сутки на четырёх установках

В центре TOSS в деревне Kusamba, Klungkung, работают четыре пиролизные установки. Вместе они рассчитаны на 26–30 тонн отходов в сутки. На выходе получают альтернативное топливо, аналог дизеля, и брикеты «зелёного угля». Министерство окружающей среды хочет сделать центр образцом для других регионов.

Что это значит: Переработка мусора на месте снижает нагрузку на свалки острова. Пока это пилот, но его хотят тиражировать.

Источник: detikBali

ИНФРАСТРУКТУРА

ВСЕ ВЫПУСКИ



Выпуск № 6 · 18 октября 2026

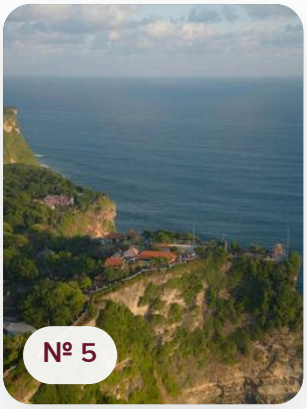
6,6 млн пассажиров за квартал, Rp 176 трлн от туризма и объезд Berawa–Umalas

— Аэропорт Ngurah Rai за третий квартал обслужил 6,6 млн пассажиров — плюс 16%

— К 30 сентября Бали принял 5,5 млн иностранцев, за год ждут больше 7 млн

— Туризм Бали принёс Rp 176 трлн валюты, губернатор просит 5% на инфраструктуру

— Badung планирует объезд Berawa–Umalas и южную кольцевую дорогу JLS



Выпуск № 5 · 11 октября 2026

Вода в Kuta Selatan, шесть низкоэмиссионных зон и причал Benoa на 500 м

— В Kuta Selatan неделю не было чистой воды — обсуждают опреснение и переработку стоков

— Шесть низкоэмиссионных зон: Kuta, Ubud, Sanur, Nusa Dua, Nusa Penida и центр Denpasar

— Причал порта Benoa удлинили с 350 до 500 м к круизному сезону 2026/27

— На защиту 85 км берега Бали нужно Rp 4 трлн



Выпуск № 3 · 27 сентября 2026

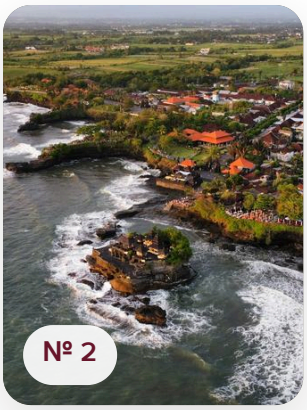
Тоннель под Canggu, трамвай в стройке и рост налога на сделки с недвижимостью

— Тоннель Gatsu Barat — Canggu: 2,4 км под землёй, смета Rp 3,5 трлн (≈ $ 198 млн)

— Трамвай аэропорт — Canggu стартует стройкой в 2027 году, линия 13,1 км в две фазы

— Доходы Бали за 8 месяцев — Rp 13 трлн, +8,21% год к году, налог на сделки с недвижимостью — +26,1%

— Турпоток в июле вырос на 15%, рынок вилл входит в новый цикл



Выпуск № 2 · 20 сентября 2026

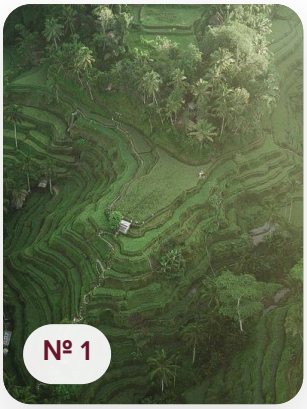
Неделя инфраструктуры: аэропорт, дороги и парковки

— 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



Выпуск № 1 · 13 сентября 2026

Экономика Бали растёт быстрее страны, к острову прибавляются рейсы

— Экономика Бали во втором квартале выросла на 5,78%

— В августе прилетели 706 796 иностранцев, первое место у Австралии

— Новые рейсы: Тайбэй с 1 октября, Пхукет и стыковка с Москвой и Лондоном

— В туризм Индонезии вложили 73,56 трлн рупий, 75% — в отели и рестораны

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/



Дмитрий Рогов
Брокер · Rise Real Bali

На связи