

ВЫПУСК № 7 · 25 ОКТЯБРЯ 2026

Сеть Бали на пике 1 379 МВт, ипотека +1,67% и седьмая авиакомпания на рейсе в Мельбурн

Неделя инфраструктуры и спроса: у энергосети острова запас около 299 МВт, на юге Badung не хватает воды в сухой сезон. Отели и рестораны растут быстрее всех отраслей, а в Мельбурн с Бали теперь летают семь авиакомпаний.

ГЛАВНОЕ ЗА НЕДЕЛЮ

01 Сеть Бали выдаёт до 1 678 МВт при пике 1 379 МВт, к 2034 году PLN добавит около 2 744 МВт

02 Отели и рестораны Индонезии выросли на 11,83% за январь — август 2026 года

03 Ипотека банков Бали — Rp 13,24 трлн (≈ $ 748 млн), плюс 1,67% за год

04 TransNusa запустила 7 рейсов в неделю Бали — Мельбурн, австралийцы — 25% иностранных гостей

19 октября 2026

Восхождения на Gunung Agung закроют на 16 дней — с 21 октября по 5 ноября

Все тропы к вершине Gunung Agung закрываются с 21 октября по 5 ноября 2026 года. Исключений не будет, восхождения возобновятся 6 ноября. Причина — церемония Pujawali в храме Pura Pasar Agung в Karangasem. Запрет оформлен циркуляром лесного и экологического ведомства провинции. Гидов и турагентства попросили заранее предупредить туристов.

Что это значит: Владельцам вилл стоит предупредить гостей, которые планировали подъём. Такие закрытия бывают и на время

других церемоний в Besakih.

Источник: NusaBali

ТУРИЗМ

---

19 октября 2026

Комиссия по спорам потребителей в Denpasar разобрала 57 дел, жалуются туристы из 17 стран

Комиссия по потребительским спорам BPSK в Denpasar к 14 октября рассмотрела 57 дел. За весь 2025 год таких дел было 40. Жалобы подавали туристы из 17 стран, среди них Россия, Беларусь и Польша. На услуги приходится 71% споров, остальное касается товаров. Разбирательство бесплатное и длится не дольше 21 рабочего дня. Комиссия работает по всему Бали через медиацию, примирение или арбитраж.

- **Что это значит:** Иностранец может защитить свои права на Бали без суда и адвоката. Это полезно и тем, у кого спор с подрядчиком или сервисной компанией.

Источник: Bali Post

ВИЗЫ И ПРАВО

---

19 октября 2026

Топливный кризис на Бали отступает: 7 новых судов с топливом и запас до 15 дней

Правительство отправило на Бали ещё семь судов с субсидированным топливом. Сейчас запасов хватает на 11–12 дней, цель — довести их до 15. С 7 по 17 октября Pertamina дополнительно завезла 48 млн литров Pertalite. С 13 октября 92 АЗС в Denpasar и Badung перевели на круглосуточную работу. Заправку по чётным и нечётным номерам машин продлили до 23 октября. Губернатор Koster пообещал 19 октября закрыть очереди за пределами Denpasar, Badung и Gianyar.

- **Что это значит:** Перебои возникли из-за доставки на остров, общих запасов в стране хватает. Для арендаторов и гостей вилл ситуация возвращается к норме.

Источник: ANTARA News

ИНФРАСТРУКТУРА

---

20 октября 2026

Bali Tech Week в Sanur: 13 событий и больше 900 деловых встреч за пять дней

19 октября в Sanur открылась Bali Tech Week 2026. Неделя объединяет 13 технологических мероприятий и продлится до 23 октября. Организаторы хотят укрепить цифровую экосистему и привлечь в страну инвестиции. Министерство коммуникаций и цифровых дел обещает больше 900 деловых встреч. На них сведут стартапы, инвесторов и технологические компании.

- **Что это значит:** Бали закрепляется как площадка для IT-бизнеса и деловых событий. Это поддерживает интерес к среднесрочной аренде в Sanur и Denpasar.

Источник: ANTARA News

ЭКОНОМИКА

---

20 октября 2026

Иммиграционных мер против иностранцев в Индонезии стало больше на 74,8% за 9 месяцев

Иммиграционная служба Индонезии подвела итоги января–сентября 2026 года. За девять месяцев к иностранцам применили 17 597 административных мер. Годом ранее за тот же период их было 10 065. Депортаций стало 5 310, а в 2025 году было 3 062. Предложений о запрете въезда набралось 3 950 против 1 452 годом ранее. Ещё 89 человек проходят по уголовным делам о нарушении иммиграционных правил.

- **Что это значит:** Иммиграционный контроль в стране заметно строже, чем год назад. Владельцу недвижимости стоит держать визу и ITAS в порядке и не работать по туристической визе.

Источник: ANTARA News

ВИЗЫ И ПРАВО

---

20 октября 2026

Дожди на Бали придут только в ноябре: роздано 177 500 литров воды

Сезон дождей на Бали в этом году начнётся только в начале ноября, сообщило BPBD Bali. Задержку там связывают с El Niño, год назад дожди пришли в октябре. Из-за засухи службы развезли по округам 177 500 литров чистой воды. Больше всего получили Tabanan — 62 500 литров и Buleleng — 56 000 литров. Ситуацию в агентстве называют контролируемой.

- **Что это значит:** При покупке уточняйте, откуда на участке вода: скважина, PDAM или подвоз. Объекты с собственным запасом воды легче переживают затяжной сухой сезон.

Источник: ANTARA News Bali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

20 октября 2026

TransNusa запустила рейс Бали — Мельбурн: 7 рейсов в неделю

19 октября TransNusa выполнила первый рейс 8B018 из Бали в Мельбурн со 139 пассажирами. Обратный рейс 20 октября доставил на Бали 86 человек. Летать будут семь раз в неделю в обе стороны. Теперь на направлении работают семь авиакомпаний, включая Jetstar, Qantas и Virgin Australia. Австралийцы остаются главным рынком острова: около 1,3 млн гостей, или 25% иностранцев.

- **Что это значит:** Больше рейсов из Австралии — больше гостей с главного рынка Бали. Это поддерживает спрос на краткосрочную аренду вилл на юге острова.

Источник: ANTARA News Bali

ТУРИЗМ

---

21 октября 2026

Безработица в Badung упала с 2,72% до 1,57% в 2026 году

Открытая безработица в Badung снизилась с 2,72% до 1,57%, сообщило окружное управление труда. Спад там связывают с восстановлением экономики. Главный работодатель округа — туризм, прежде всего отели и рестораны на юге Badung. С января по август 2026 года ведомство трудоустроило 726 человек. Власти продвигают соглашение: новые отели и рестораны нанимают не меньше 70% жителей Badung.

- **Что это значит:** Рынок труда в туризме Badung стал плотным, хороших сотрудников разбирают быстро. Новым отелям и крупным виллам стоит заранее планировать набор местного персонала.

Источник: NusaBali

ЭКОНОМИКА

---

21 октября 2026

Особая зона Kura Kura на Serangan ждёт 600 000 туристов в 2027 году

21 октября правительство назвало ориентиры туристических особых экономических зон. Для Kura Kura Bali прогноз на 2027 год — 600 000 туристов. Экономический эффект зоны оценивают в Rp 600 млрд (≈ $ 34 млн). Рост связывают с запуском торговых объектов внутри зоны. Всего в Индонезии шесть туристических особых зон, среди них Mandalika и Likupang.

- **Что это значит:** Kura Kura находится рядом с Sanur и Denpasar, её гости поддержат спрос на аренду поблизости. Прогноз зависит от открытия объектов зоны, за ними стоит следить.

Источник: ANTARA News

НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА

---

22 октября 2026

Банк Индонезии: розница на Бали растёт и после пика сезона, инфляция — 3,79%

Представительство Банка Индонезии на Бали отмечает, что розничная торговля росла и после пика отпусков в августе. Индекс ожиданий продаж на три месяца — 178, на шесть месяцев — 168. Индекс потребительских ожиданий вырос со 128,17 в августе до 130,33 в сентябре. Инфляция на Бали в

сентябре 2026 года — 3,79% против 3,45% месяцем раньше. Кредиты торговле выросли на 1,86% по июль.

Что это значит: Спрос держится и вне высокого сезона, а это поддерживает загрузку вилл осенью. Инфляцию 3,79% стоит учитывать при расчёте расходов на содержание.

Источник: ANTARA News Bali

ЭКОНОМИКА

---

22 октября 2026

11 электробусов выйдут на маршрут GOR Ngurah Rai — GWK: на пробном этапе проезд бесплатный

Транспортное управление провинции запускает 11 электробусов на коридоре GOR Ngurah Rai — GWK. Это первый коридор сети Trans Sarbagita. Автобусы получены как грант проекта Bali E-Mobility. В салоне около 20 сидячих и 10 стоячих мест, запас хода — около 300 км. Старт намечен на начало ноября 2026 года, проезд бесплатный до конца пробного этапа в декабре. На содержание в бюджет 2027 года заложено Rp 5 млрд.

Что это значит: Маршрут связывает центр Denpasar с югом Bukit, где строится много вилл и апартаментов. Регулярный автобус до GWK упрощает дорогу персоналу и гостям без машины.

Источник: NusaBali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

22 октября 2026

Минимальная зарплата на Бали в 2027 году может вырасти до Rp 3,45 млн

Власти провинции пересмотрят минимальную зарплату Бали на 2027 год. По государственной формуле она составит Rp 3 450 000 (≈ $ 195), это плюс 7,6%. Для туристической отрасли расчёт даёт около Rp 3,5 млн. Варианты провинциального, районных и отраслевых минимумов проверит исследовательское агентство провинции Brida.

Что это значит: Для владельца виллы под аренду это рост расходов на персонал с 2027 года. Заложите прибавку в бюджет управляющей компании уже сейчас.

Источник: ANTARA News

ЭКОНОМИКА

---

22 октября 2026

Порт Banjar Nyuh на Nusa Penida расширят: парковка, дамба и дорога в одном плане

21 октября регент Klungkung обсудил реконструкцию порта Banjar Nyuh в Ped. На встрече были портовое управление Nusa Penida и проектировщики PT Delta Maratama Globalindo. Регент поддержал проект, но просит делать его комплексно, а не по частям. Он хочет расширить парковку, укрепить береговую дамбу и главную дорогу к порту. Глава портового управления говорит, что туристов на острове становится всё больше.

Что это значит: Для владельцев вилл на Nusa Penida удобный порт означает ровный поток гостей с Бали. Комплексный план дорог и парковки должен снизить заторы у причала.

Источник: NusaBali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

22 октября 2026

BBMKG: с 25 по 31 октября на побережье Бали возможны максимальные приливы

Синоптик BBMKG Wilayah III Denpasar Диана Хикма предупредила о максимальных приливах 25–31 октября 2026 года. Полнолуние — 26 октября, пик приливов по прогнозу Benoa — ночи 27–29 октября, перигей Луны — 29 октября. Под наблюдением южное побережье Jembrana и Tabanan, побережье Badung, Denpasar, Gianyar и южное побережье Klungkung. Приливы могут совпасть с сильным ветром и высокими волнами.

Что это значит: Для вилл у моря в Badung и Sanur это повод проверить водоотвод и убрать вещи с нижних террас. Высоту

приливов в сообщении не называют.

Источник: NusaBali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

22 октября 2026

Отели и рестораны Индонезии выросли на 11,83% за восемь месяцев — быстрее всех отраслей

Сектор размещения и общепита вырос на 11,83% за январь — август 2026 года к тому же периоду 2025-го. Это самый быстрый рост среди всех отраслей. Об этом министр туризма сказал на выпуске Poltekpar Bali в Badung. Вклад туризма в ВВП страны в 2025 году — 4,78%, около Rp 1 138,9 трлн. Инвестиции в туризм выросли на 56,05% в 2025 году и на 16,64% в первом полугодии 2026-го.

- **Что это значит:** Рост гостиничного сектора — это спрос на ночёвки, на котором держится посуточная аренда вилл. Инвестиции в отрасль растут второй год подряд.

Источник: ANTARA News Bali

ТУРИЗМ

---

23 октября 2026

Нехватка бензина в Tabanan сорвала три отправки салака на 1,2 тонны

В районе Pupuan в Tabanan из-за нехватки бензина фермеры не смогли вывезти урожай салака с участков на склад. Отменены три поставки на 1,2 тонны: две в Джакарту и одна в аэропорт Ngurah Rai. Сумма заказов — около Rp 30 млн, это не чистый убыток. Бензин уже снова поступает, сбор возобновился 19 октября 2026 года.

- **Что это значит:** Перебои с топливом стали заметны и в сельских районах. Сейчас поставки возвращаются в норму, как и сообщалось 19 октября.

Источник: NusaBali

ЭКОНОМИКА

23 октября 2026

У кампуса Unud в Jimbaran продолжают объезд: открытие дороги ждут в конце октября

Работы по проекту Catus Pata у кампуса Университета Удаяна в Jimbaran идут. Асфальт уложен, рабочие кладут тротуарную плитку. Участок у развилки Jalan Raya Kampus Unud закрыт, объезд идёт по Jalan Lingkar Timur Unud. Пик пробок — примерно с 14:00 до 17:00–18:00 почти каждый день. Полиция считает ситуацию контролируемой. Открыть дорогу планируют постепенно в конце октября, сначала в одном направлении.

Что это значит: Jimbaran — путь к южному Bukit. Пока идёт объезд, на дорогу в Uluwatu и Ungasan вечером закладывайте лишние полчаса.

Источник: NusaBali

ИНФРАСТРУКТУРА

23 октября 2026

Пиковая нагрузка сети Бали — 1 379 МВт при мощности 1 678 МВт: PLN планирует ещё 2,7 ГВт

PLN на Бали сообщает: сеть острова выдаёт до 1 678 МВт, пиковая нагрузка — 1 379 МВт, запас около 299 МВт. Спрос растёт из-за туризма, стройки жилья и электромобилей. План PLN на 2025–2034 годы добавляет острову около 2 744 МВт мощностей. Из них 886,8 МВт — возобновляемая энергия, 1 550 МВт — газ, ещё 307,5 МВт — накопители. Также в плане 885 км новых линий.

Что это значит: Запас мощности пока есть, но спрос растёт вместе со стройкой. Новому дому мощность подключения стоит заказывать заранее.

Источник: NusaBali

ИНФРАСТРУКТУРА

24 октября 2026

В южном Badung не хватает воды: водоканал ищет новые источники

Администрация Badung снова назвала нехватку воды на юге округа одной из главных задач. Водоканал Tirta Mangutama уже провёл магистраль от станции Estuary до Nusa Dua. Но в долгий сухой сезон воды в источниках не хватает, спрос растёт вместе с туризмом и населением. Предприятие старается выжать максимум из действующих источников.

Что это значит: Для покупателя на юге острова — Bukit, Uluwatu, Nusa Dua — вода остаётся пунктом проверки. Спрашивайте, есть ли подключение к сети и своя скважина.

Источник: NusaBali

ИНФРАСТРУКТУРА

---

24 октября 2026

Ипотека на Бали выросла на 1,67% за год, просрочка снизилась до 2,14%

По данным OJK Бали, портфель ипотеки банков провинции в августе 2026 года составил Rp 13,24 трлн (≈ $ 748 млн). Рост за год — 1,67% против 3,97% годом ранее. Доля проблемных кредитов снизилась с 2,62% до 2,14%. По месту покупки жилья ипотека выросла в Buleleng на 10,77% и в Jembrana на 13,05%, в Denpasar и Tabanan — снизилась.

Что это значит: Местный рынок жилья в кредит растёт медленно, но платят по нему аккуратнее. Иностранцы ипотекой в Индонезии почти не пользуются, на рынок вилл это влияет слабо.

Источник: NusaBali

ЭКОНОМИКА

---

24 октября 2026

В центре Denpasar к 16 декабря уберут кабели под землю: осталось 13 участков

Городское предприятие Perumda BPS ускоряет прокладку подземной сети для кабелей связи (SJUT) в центре Denpasar. Осталось 13 участков, работы хотят закончить к 16 декабря 2026 года, до фестиваля Denpasar Festival. Под магистралью проложено до 15 труб для операторов, заявки подали около 18 компаний. На тротуарах, где уже сделано благоустройство, кабели тянут проколом, без вскрытия плитки.

Что это значит: Центр города избавляется от воздушных кабелей. На время работ на отдельных улицах возможны сужения, в тексте сообщения график перекрытий не приводится.

Источник: NusaBali

ИНФРАСТРУКТУРА

ВСЕ ВЫПУСКИ



Выпуск № 6 · 18 октября 2026

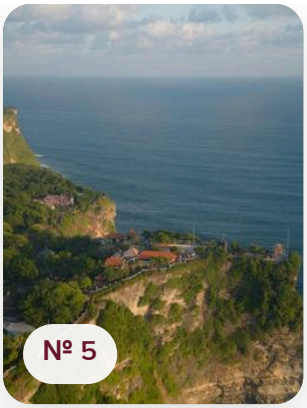
6,6 млн пассажиров за квартал, Rp 176 трлн от туризма и объезд Berawa–Umalas

— 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 № 4 · 4 октября 2026

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

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

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

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

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



Выпуск № 3 · 27 сентября 2026

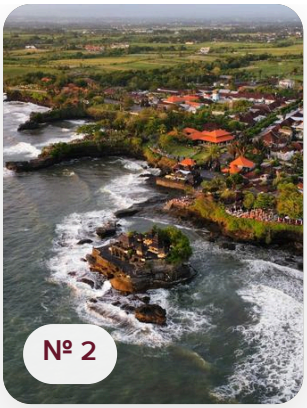
Тоннель под Canggu, трамвай в стройке и рост налога на сделки с недвижимостью

— 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

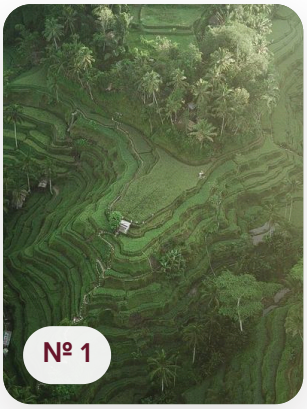
Неделя инфраструктуры: аэропорт, дороги и парковки

— 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

Здравствуйте! Вопрос про право собственности, налоги или разрешения?



Оставьте телефон — пришлём короткий ответ по вашему случаю, сверенный с юристами.

09:41