



ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ЗОНИРОВАНИЕ И РАЗРЕШЕНИЯ

Зонирование и разрешения новостроек Бали: где можно сдавать посуточно и что с PBG и SLF

9 октября 2026 · ≈ 5 мин · **Исследования**

Участки 63% новостроек Бали лежат в туристической или смешанной зоне, 33% — в жилой. В Ungasan жилая зона уже у большинства проектов. Разбираем, почему зона важнее вида из окна, если вы покупаете под аренду, и что с разрешениями PBG и SLF.

КОРОТКО

По базе Rise Real Bali на 9 октября 2026 года участки 63% новостроек Бали (308 из 486 проектов с известной зоной) лежат в туристической или смешанной зоне, 33% — в жилой. Доля жилой зоны по районам — от 14% в Seseh и 19% в Uluwatu до 54% в Ungasan. Разрешение на строительство PBG получено у 61% проектов на стадии off-plan, ещё 31% его оформляют.

63%

проектов в туристической или смешанной зоне

33%

проектов в жилой зоне

54%

доля жилой зоны в Ungasan

61%

проектов off-plan с полученным PBG

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Почему зонирование важно при покупке на Бали?

02 В какой зоне строят новостройки Бали?

03 В каком районе больше всего проектов в жилой зоне?

04 Что такое PBG и SLF и у кого они есть?

05 Что проверить до задатка

06 Что это значит для покупателя

07 Частые вопросы

08 Метод и источники

01 / 05

Почему зонирование важно при покупке на Бали?

Каждый участок на Бали относится к зоне по детальному плану застройки RDTR. От зоны зависит, что на участке можно делать: жить, держать гостиницу, сдавать посуточно. Для законной посуточной сдачи нужна лицензия, и получить её в жилой зоне сложнее, а иногда нельзя.

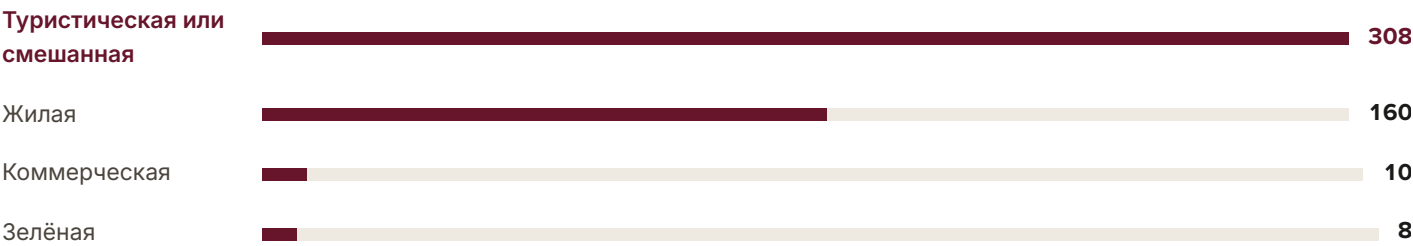
Поэтому, если вы покупаете под аренду, зону мы проверяем до задатка, а не после. Как это делается — в разборе документы для покупки недвижимости.

02 / 05

В какой зоне строят новостройки Бали?

Цвет зоны известен у 486 проектов нашей базы. Туристическая или смешанная зона — у 308 проектов, 63%. Жилая — у 160, 33%. Коммерческая — у 10, зелёная — у 8.

Зона участка, число проектов



Источник: база проектов Rise Real Bali, 486 проектов с указанной зоной RDTR, срез 09.10.2026



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон



Записаться на показ



Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 05

В каком районе больше всего проектов в жилой зоне?

По районам картина разная. На юге, в Uluwatu, жилая зона — только у 19% проектов. В Canggu и Ubud — уже у 42–43%. В Ungasan — у 54%, больше половины.

Это не значит, что в Ungasan нельзя покупать. Это значит, что там чаще стоит выбирать проект под жизнь или долгую аренду, а под посуточную сдачу — проверять зону особенно внимательно.

Доля проектов в жилой зоне по районам Бали

РАЙОН	ПРОЕКТОВ С ИЗВЕСТНОЙ ЗОНОЙ	ДОЛЯ ЖИЛОЙ ЗОНЫ
Uluwatu	192	19%
Seseh	14	14%
Pererenan	24	25%
Nusa Dua	18	28%
Ubud	40	42%
Canggu	54	43%
Ungasan	52	54%

Источник: база Rise Real Bali, районы с 14+ проектами с известной зоной

04 / 05

Что такое PBG и SLF и у кого они есть?

PBG — разрешение на строительство. С 2021 года оно заменило старое IMB. SLF — сертификат о вводе здания в эксплуатацию, его выдают после стройки. Подробно — в разборе PBG и SLF.

Статус разрешений указан у 283 проектов. У проектов на стадии off-plan PBG получено в 39 случаях из 64, ещё 20 его оформляют. У сданных домов SLF получен у 28 из 114, ещё 38 его оформляют.

Статус разрешений PBG и SLF по стадии проекта

СТАДИЯ	PBG ПОЛУЧЕНО	PBG ОФОРМЛЯЕТСЯ	SLF ОФОРМЛЯЕТСЯ	PBG И SLF ЕСТЬ	ВСЕГО
Ещё не строят (off-plan)	39	20	3	2	64
Идёт стройка	40	10	16	4	70
Дом сдан	43	5	38	28	114

У строящегося дома SLF ещё нет — это нормально. Важно, чтобы PBG было на руках, а в договоре было написано, кто и когда получит SLF.

Источник: база Rise Real Bali, 283 проекта с указанным статусом разрешений; 35 проектов без указанной стадии в таблицу не вошли

05 / 05

Что проверить до задатка

Четыре вопроса закрывают тему зоны и разрешений:

- ✓ Какая зона у участка по RDTR и разрешена ли в ней посуточная аренда
- ✓ Получено ли PBG и совпадает ли проект в PBG с тем, что вам продают
- ✓ Кто и в какой срок получает SLF после стройки — это должно быть в договоре
- ✓ Кто оформляет лицензию на аренду: застройщик, управляющая компания или вы сами

Что это значит для покупателя

- 01 Две трети новостроек — в туристической или смешанной зоне, треть — в жилой.
- 02 Доля жилой зоны сильно зависит от района: от 14–19% на западе и юге до 54% в Ungasan.
- 03 Под посуточную аренду зону проверяют до задатка: в жилой зоне лицензию получить сложнее.
- 04 У off-plan проектов PBG получено в 61% случаев, ещё треть его оформляет — спрашивайте статус первым делом.
- 05 SLF у строящегося дома ещё нет — это нормально, но срок и ответственный должны быть в договоре.

Частые вопросы

Что такое зонирование RDTR на Бали?

Это детальный план застройки: он определяет, что можно делать на каждом участке — жильё, гостиница, посуточная аренда, зелёная зона. От зоны зависит, получится ли законно сдавать объект.

В какой зоне находятся новостройки Бали?

По базе Rise Real Bali (486 проектов, 9 октября 2026): 63% — туристическая или смешанная зона, 33% — жилая, около 4% — коммерческая и зелёная.

Можно ли сдавать виллу посуточно в жилой зоне на Бали?

Получить лицензию на посуточную сдачу в жилой зоне сложнее, а иногда нельзя. Если покупка под аренду, зону проверяют до задатка.

В каком районе Бали больше всего жилой зоны?

Среди крупных районов — Ungasan: 54% проектов с известной зоной. Меньше всего — Seseh (14%) и Uluwatu (19%).

Что такое PBG и SLF?

PBG — разрешение на строительство (с 2021 года вместо IMB), SLF — сертификат о вводе здания в эксплуатацию после стройки.

Есть ли PBG у проектов на этапе котлована?

По нашей базе у проектов off-plan PBG получено в 39 случаях из 64, ещё 20 его оформляют.

Метод и источники

Источник — база проектов Rise Real Bali (Airtable): данные о зоне и разрешениях из материалов застройщиков и проверок. Срез — 9 октября 2026 года. Зона RDTR — по 486 проектам, разрешения — по 283 проектам. Районы — с 14+ проектами с известной зоной. Off-plan — стадии «off-plan» и «предпродажи», стройка — фундамент, каркас и отделка. Мы не публикуем данные по отдельным проектам. Данные одной таблицей:

/assets/reports/zonirovanie-i-razresheniya-novostroek-bali.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 09.10.2026

— PP 16/2021 — PBG и SLF вместо IMB

— RDTR — детальные планы застройки провинции Бали

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.



Вопрос по статье?

Оставьте телефон — ответит брокер

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/



Дмитрий Рогов

Брокер · Rise Real Bali

● На связи



