



ПОЧЕМУ БАЛИ?

# ИНДОНЕЗИЯ — ПЕРСПЕКТИВНЫЙ РЫНОК ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Крупнейшая экономика Юго-Восточной Азии  
и перспективный регион для долгосрочных инвестиций

24,1%

Рост прямых иностранных  
инвестиций по итогам первого  
полугодия 2025 года

2 МЕСТО  
В МИРЕ

занимает Индонезия по темпам  
экономического роста

2,33%

среднегодовая инфляция  
за последние 5 лет

ИСПОЛЬЗУЙТЕ ВОЗМОЖНОСТЬ БЫТЬ ЧАСТЬЮ АКТИВНО РАСТУЩЕЙ ЭКОНОМИКИ С ВЫСОКОЙ ДОХОДНОСТЬЮ!

# ИНДОНЕЗИЯ — ПЕРСПЕКТИВНЫЙ РЫНОК ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

**MOODY'S**  
ANALYTICS

Индонезия показывает стабильный и уверенный экономический рост благодаря благоприятному инвестиционному климату

**CEOWORLD Magazine**

Индонезия в 2025 году вошла в ТОП-5 стран мира по инвестиционной привлекательности

**FINANCIAL  
TIMES**

Отмечает рупию как одну из наиболее устойчивых и стабильных валют Азии, а индонезийский фондовый рынок — как достигший рекордных показателей

# БАЛИ — ЦЕНТР ТУРИЗМА И ИНВЕСТИЦИЙ

Уникальная культура, живописная природа и богатое духовное наследие делают остров любимым местом миллионов туристов со всего мира, что обеспечивает стабильный спрос на недвижимость и высокий потенциал для инвесторов





# САМОЕ ВОСТРЕБОВАННОЕ ТУРИСТИЧЕСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

TRAVEL+  
LEISURE

«ЛУЧШЕЕ WELNESS МЕСТО НА ПЛАНЕТЕ,  
КОТОРОЕ СТОИТ ПОСЕТИТЬ» –  
по оценке Travel + Leisure

Condé Nast  
Traveler

«ЛУЧШЕЕ ЗИМНЕЕ НАПРАВЛЕНИЕ» –  
премия от Condé Nast Traveler

lonely planet

«САМОЕ ПОПУЛЯРНОЕ  
НАПРАВЛЕНИЕ В МИРЕ  
ПО МНЕНИЮ ПУТЕШЕСТВЕННИКОВ» –  
согласно рейтингу Lonely Planet

Forbes

«САМОЕ ИНВЕСТИЦИОННО  
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ МЕСТО В МИРЕ» –  
по версии Forbes

NATIONAL  
GEOGRAPHIC

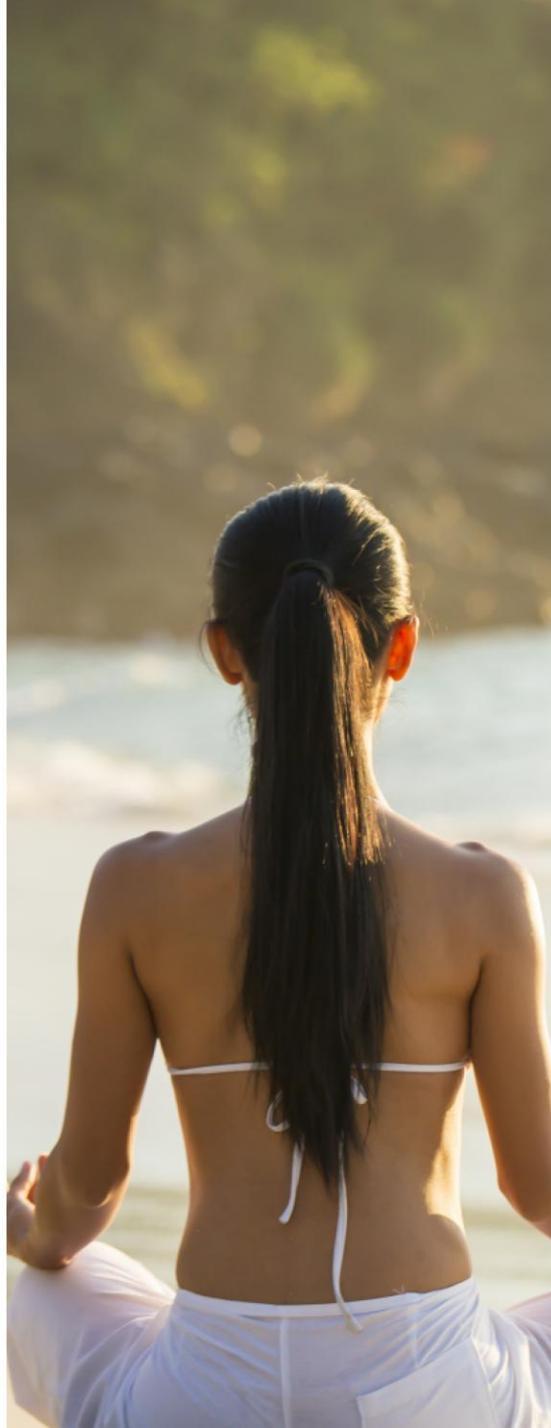
ВКЛЮЧЕНИЕ ПЛЯЖЕЙ БАЛИ В РЕЙТИНГ  
«100 ЛУЧШИХ ПЛЯЖЕЙ МИРА» –  
по версии National Geographic



# БАЛИ — ОДИН ИЗ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ ОСТРОВОВ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

Бали входит в пятёрку самых фотографируемых мест планеты. Благодаря живописным пейзажам, культуре и уникальной атмосфере остров упоминается в Instagram более 150 миллионов раз. Эти показатели подтверждают не только его глобальную известность, но и высокую привлекательность для туристов и блогеров по всему миру





# ОСТРОВ ВДОХНОВЕНИЯ

АТМОСФЕРА УЕДИНЕНИЯ

от йога-ретритов  
до роскошных вилл

# КУЛЬТУРА ВКУСА

ВКУС, КОТОРЫЙ ОСТАЁТСЯ В ПАМЯТИ

От уютных кофеен в джунглях  
до ресторанов с мишленовским  
подходом у океана





# ЛЕГЕНДАРНЫЕ ПЛЯЖИ

БЕЛОСНЕЖНЫЙ ПЕСОК,  
ЛАЗУРНЫЕ ВОЛНЫ  
И ИДЕАЛЬНЫЕ ЗАКАТЫ

Пляжи Бали —  
это место, где природа  
и вдохновение встречаются  
каждый день

# ПРИРОДНОЕ СОВЕРШЕНСТВО

ТРОПИЧЕСКИЕ ЛЕСА,  
ВУЛКАНЫ И ВОДОПАДЫ

Бали раскрывает свою красоту в каждой  
детали — от туманных долин  
до уединённых тропических троп



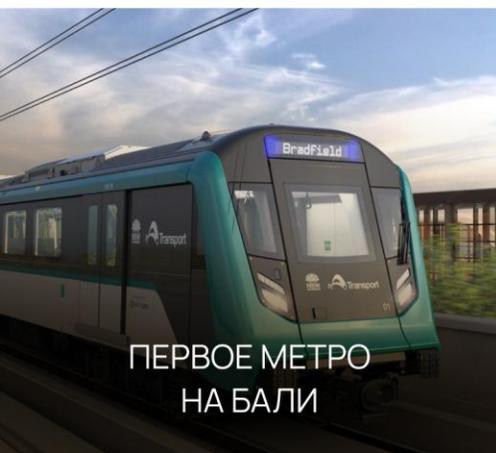
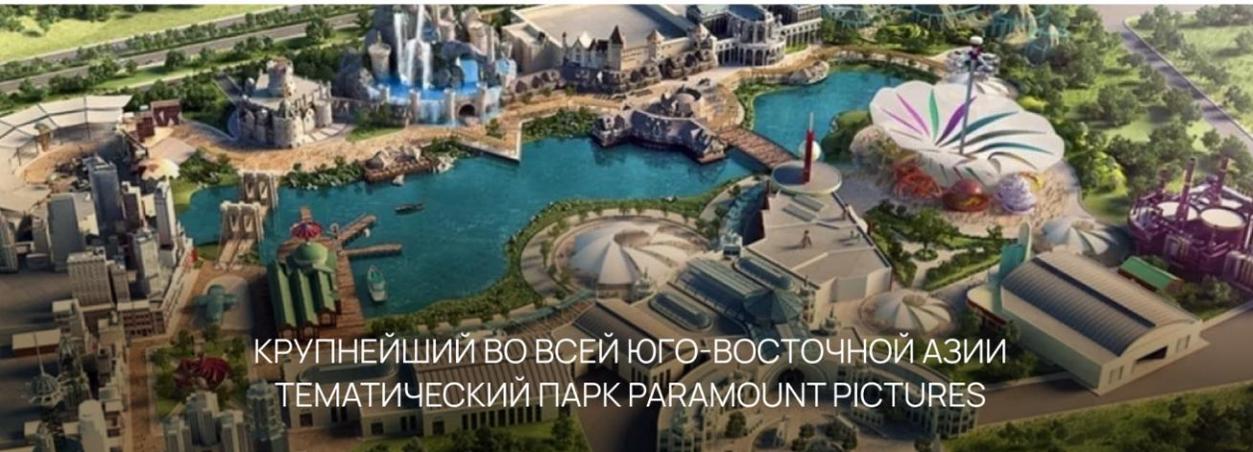


**БОЛЕЕ 10 000 ВАРИАНТОВ**  
ОТДЫХА И РАЗВЛЕЧЕНИЙ ДЕЛАЮТ ОСТРОВ ОДНИМ ИЗ САМЫХ НАСЫЩЕННЫХ  
ТУРИСТИЧЕСКИХ НАПРАВЛЕНИЙ ПО ВЕРСИИ TRIPADVISOR



# ОБЪЕКТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ

НА ОСТРОВЕ ВЕДЁТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО КЛЮЧЕВЫХ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ



# РОСТ ИНОСТРАННОГО ТУРИЗМА НА БАЛИ

2022 5,37 млн

2023 5,27 млн

2024 6,33 млн

2025 6,5 млн\*

\*По отчётам Министерства туризма Индонезии

# КАКИЕ ТУРИСТЫ ПРИЕЗЖАЮТ НА БАЛИ?

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ 2,3%

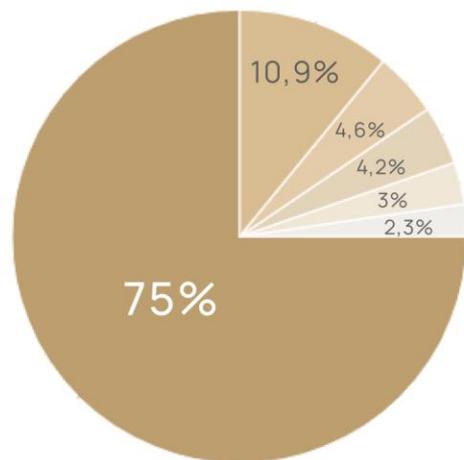
ФРАНЦИЯ 3%

КИТАЙ 4,2%

ИНДИЯ 4,6%

АВСТРАЛИЯ 10,9%

ДРУГИЕ СТРАНЫ 75%



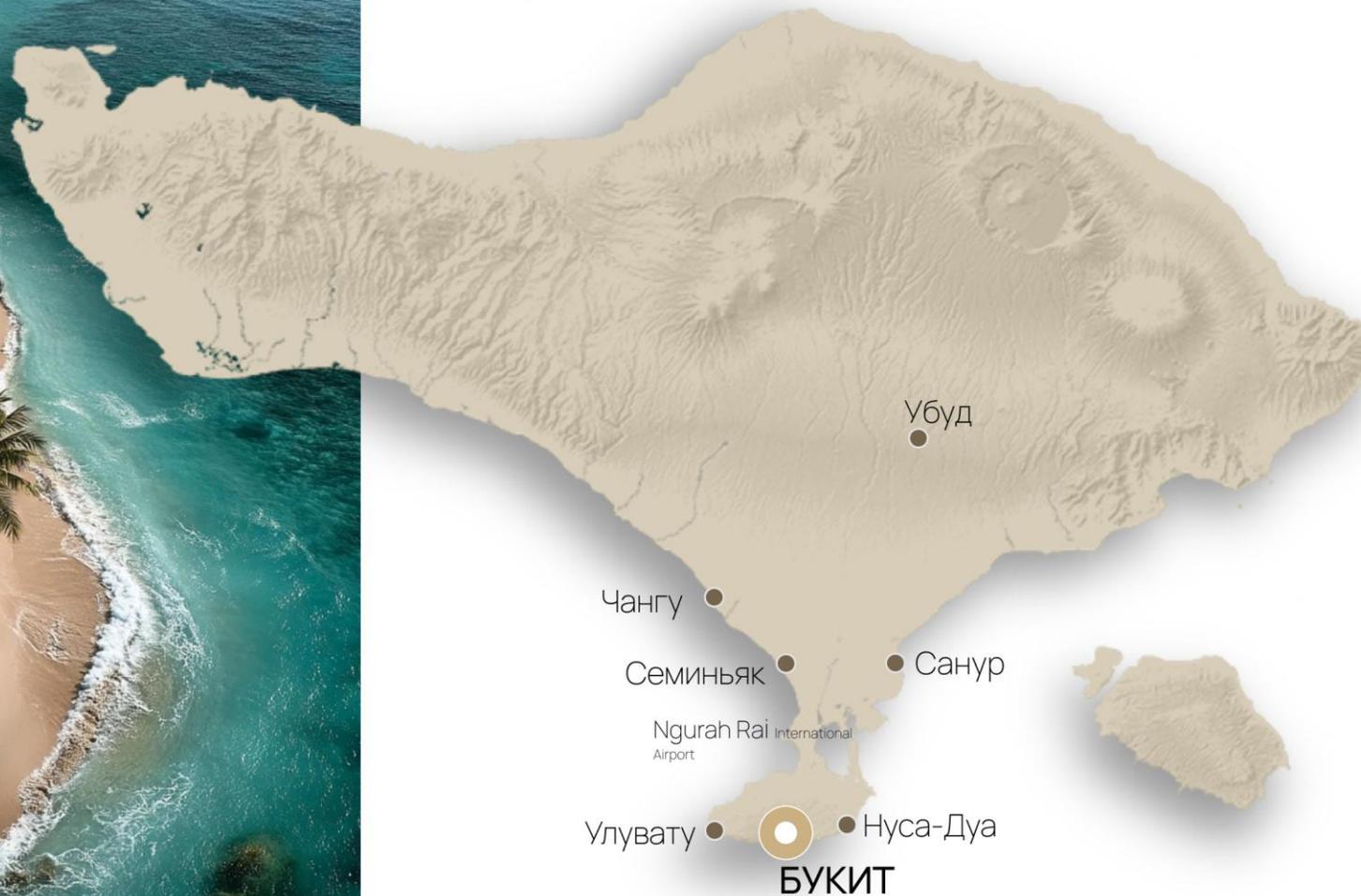
80%

туристов молодые пары до 35 лет

79%

запрашивают отдельный формат недвижимости (апартаменты, лофты)

# РЕЙТИНГ ПОПУЛЯРНОСТИ РАЙОНОВ БАЛИ | 2025



Район	Доля от общего туризма
<b>БУКИТ</b>	<b>30-35%</b>
СЕМИНЬЯК / ЧАНГУ	25-30%
УБУД	15-20%
КУТА / ЛЕГИАН	10-15%
САНУР / НУСА-ДУА	8-12%

\* Источник: <https://bali.bps.go.id>

# ПОЛУОСТРОВ БУКИТ — №1 ПО ПОПУЛЯРНОСТИ В GOOGLE TRENDS СРЕДИ РАЙОНОВ БАЛИ В 2025 ГОДУ\*

## 01 ПЛЯЖИ БУКИТА ВХОДЯТ В ТОП САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ ПЛЯЖЕЙ В МИРЕ

DreamLand, Padang Padang, Pandawa, Melasti

## 02 БЛИЗКО К АЭРОПОРТУ:

10–15 мин до DPS, удобно для транзита

## 03 ПЛЯЖИ БУКИТА ВХОДЯТ В ЧИСЛО ЛУЧШИХ СЕРФ-СПОТОВ БАЛИ

Здесь постоянно проводятся мировые соревнования по серфингу: WSL Championship Tour, Rip Curl Cup, Quiksilver Uluwatu Challenge

## 04 70% ВСЕХ 5-ЗВЕЗДОЧНЫХ ОТЕЛЕЙ НА ОСТРОВЕ НАХОДЯТСЯ НА БУКИТЕ

Абсолютный лидер luxury-сегмента: Bvlgari Resort Bali, Raffles Bali, Jumeirah Bali, The Apurva Kempinski, Four Seasons Jimbaran, Ayana Resort & Spa

## 05 CLIFF-TOP ЗАКАТЫ БУКИТА

Солнце тонет в Индийском Океане. Потрясающие закаты с видом со скалы. Подобного нет в других районах Бали

## 06 ПРИВАТНОСТЬ, СПОКОЙСТВИЕ И ТИШИНА

На Буките полностью отсутствуют пробки, шумные барные улицы, огромные столпотворения экспатов.

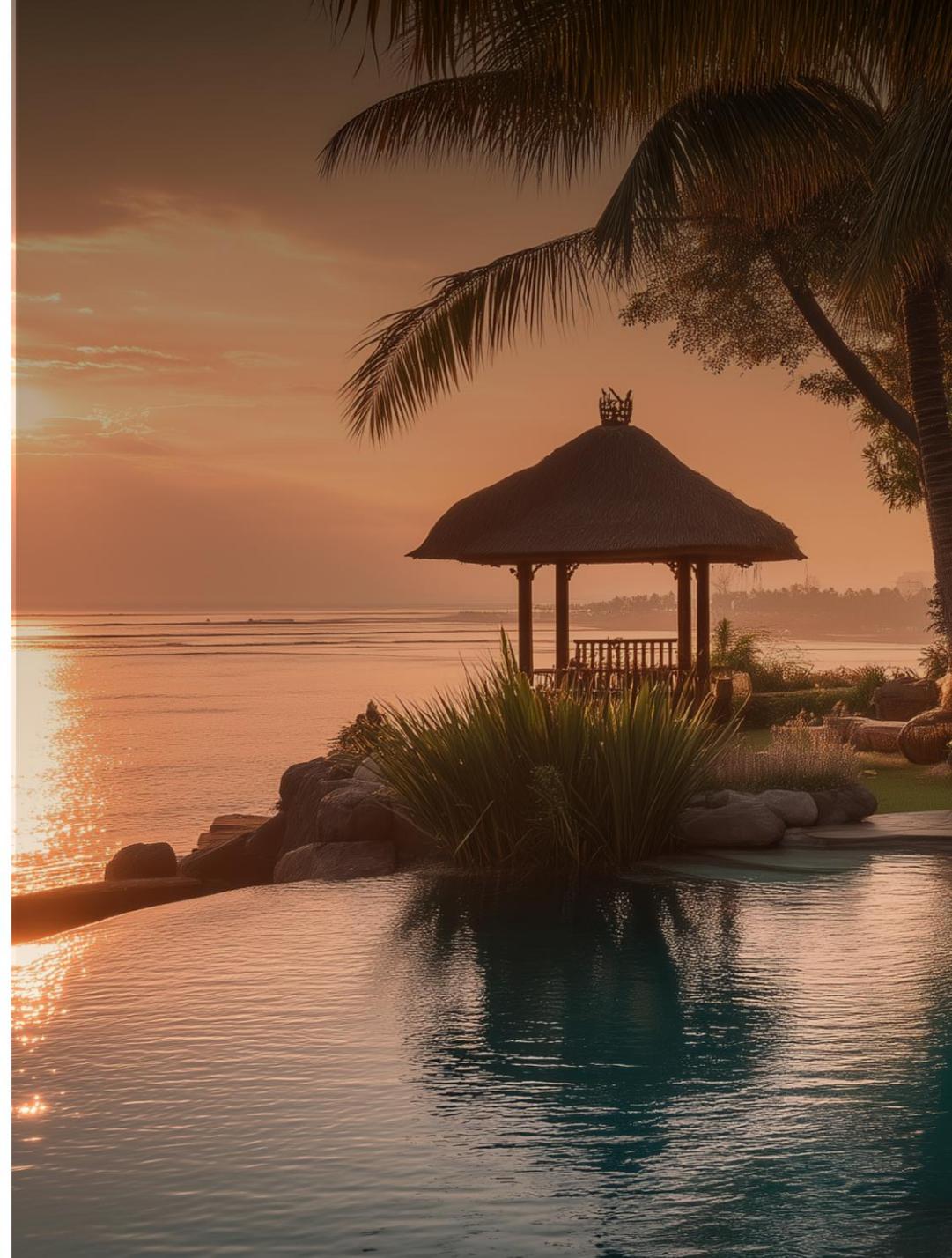
БУКИТ — ЭТО БАЛИ НА МАКСИМУМЕ: ТИШИНА, РОСКОШЬ, ДОХОД, ВИДЫ. ОСТАЛЬНЫЕ — КОМПРОМИСС

\* по данным  
<https://www.bukitvista.com>

# СРЕДНЯЯ ЦЕНА СУТОЧНОЙ АРЕНДЫ\*

РАЙОН	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ВИЛЛ USD / ночь	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ОТЕЛЕЙ ADR, USD / ночь
БУКИТ	500–1500	350–600 (luxury: до 1000+)
Чангу	300–800	200–350
Семињьяк	400–1000	250–450
Убуд	250–700	150–350
Кута/ Легиан	150–400	100–250

\* Источник: [bali-home-immo.com](http://bali-home-immo.com)



# ПОЛУОСТРОВ БУКИТ — ЛИДЕР ПО ЗАПОЛНЯЕМОСТИ НА БАЛИ\*

СЕГМЕНТ	ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ
5★ отели (Bulgari, Raffles, Six Senses)	80–90%
4★ и бутик-отели	75–82%
Виллы и апартаменты (Airbnb)	85–95%
Общий средний по Букиту	78–85%

\* Источник: <https://horwathhtl.com/>

## 75-85%

средняя заполняемость  
на полуострове Букит  
благодаря luxury-сегменту,  
серфингу и MICE

### КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ВЫСОКОЙ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ БУКИТА

Серф-сезон — **+20%** бронирований  
MICE — конференции, свадьбы

**+658** новых номеров (2025) —

рост ADR до **\$500–800**

Google Trends №1 — **+28%** запросов

# ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ НА БАЛИ



## > МОЛОДОЙ И РАЗВИВАЮЩИЙСЯ КУРОРТ

Бали уже несколько лет находится на первых местах в мировых туристических рейтингах

## > ВЫСОКАЯ ДОХОДНОСТЬ ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ

Качественные предложения на Бали приносят доходность от 10 до 15% годовых, средняя доходность недвижимости в мире 5%

## > ВЫСОКАЯ ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ

В среднем 70-80% в туристических локациях

## > ПЕРСПЕКТИВА РОСТА ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Во время строительства недвижимость дорожает на 30-40%, далее рост цен составляет 5-15% в год

## > ВОЗМОЖНОСТЬ СОЧЕТАТЬ ИНВЕСТИЦИИ С СОБСТВЕННЫМ ОТДЫХОМ

# ПОЧЕМУ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ НА БАЛИ ВЫГОДНЕЕ, ЧЕМ В ДУБАЕ И ТУРЦИИ

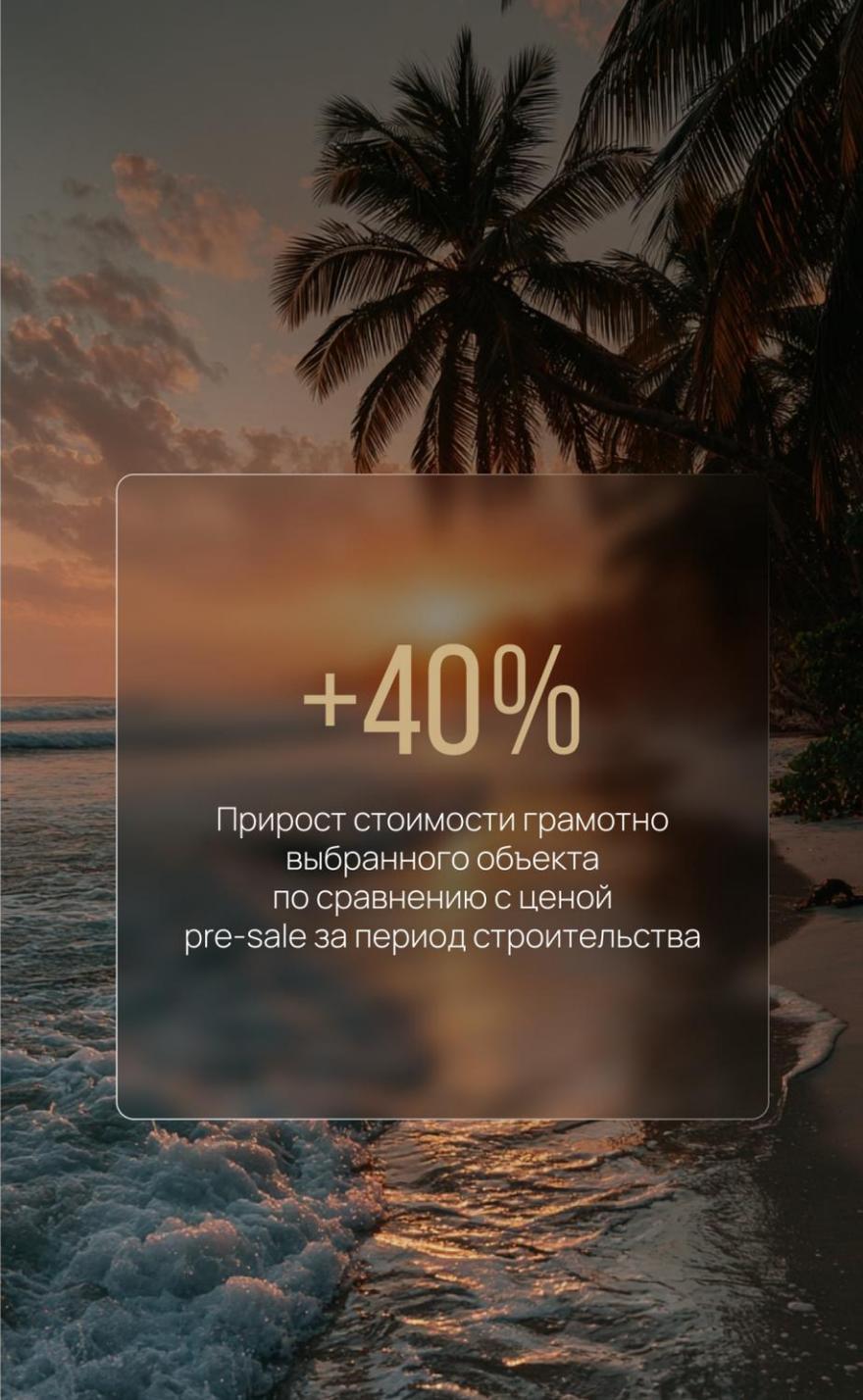
СТАРТОВЫЙ КАПИТАЛ ИНВЕСТОРА  
В ПРЕМИАЛЬНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ / ДОХОДНОСТЬ

БАЛИ	от \$250 000	12-15%
ТУРЦИЯ	от \$150 000	4-5%
ДУБАЙ	от \$280 000	5-7%

- 01 На Бали круглый год сохраняется комфортный климат и температура, поэтому здесь высокий спрос на недвижимость 365 дней
- 02 В Дубае первичный рынок сильно перегрет, а вторичное жильё не привлекает инвесторов из-за высокой цены
- 03 На доходность в Турции и Дубае негативно влияет сезонность

# 5 ФАКТОРОВ СТОИМОСТИ РОСТА АКТИВОВ

- 01 УСТОЙЧИВЫЙ РОСТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
- 02 ОГРАНИЧЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ
- 03 НЕПРЕРЫВНОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ПОТОКА ТУРИСТОВ
- 04 РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ МЕЖДУНАРОДНОГО УРОВНЯ НА ОСТРОВЕ
- 05 ГРАМОТНО ПОДОБРАННЫЙ ОБЪЕКТ — ЗАЛОГ УСПЕШНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ



+40%

Прирост стоимости грамотно  
выбранного объекта  
по сравнению с ценой  
pre-sale за период строительства

# PANDAWA

*Residence*

BY SANSARA DEVELOPMENT GROUP