



ИНФРАСТРУКТУРА • РАЗБОР

Дороги, метро и аэропорт: что построят на Бали к 2031 году

8 сентября 2026 · ≈ 13 мин · Исследования

Про пробки на Бали спорят все, а про сроки строек — почти никто, хотя именно от них зависит, подорожает ли ваш район. Собрали семь объектов — платную дорогу, тоннель у Чангу, метро, северный аэропорт, водовод — со статусом на сентябрь 2026 года и источником по каждому. И отдельно развели то, что уже строят, и то, что пока только заявлено.

КОРОТКО

На сентябрь 2026 года из крупных инфраструктурных проектов Бали работы реально идут на двух: дорога Subak Sari — Умалас в Чангу за Rp 74 млрд (≈ \$ 4,2 млн) и подводный водовод длиной 7,6 км. Платная дорога Гилиманук — Менгви, тоннель на Менгвитани, метро и северный аэропорт остаются планами: концессионера нет, стройка не начата.

Rp 12,7 трлн
(≈ \$ 718 млн)

стоимость платной дороги
Гилиманук — Менгви

96,84 км

её длина, разбитая на
три участка

2031

заявленный год выхода
дороги в эксплуатацию

0

работ по северному
аэропорту начато на
17.02.2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Пробки на Бали: почему остров упёрся в собственные дороги

02 Что строят на Бали: объекты, статусы и сроки одной таблицей

- 03 Платная дорога Гилиманук — Менгви: что она меняет для Кедунгу и Табанана
- 04 Метро Бали и новый аэропорт: где заявление, а где стройка
- 05 Чангу и Умалас: тоннель, объезд и 210 дней ремонта
- 06 Хронология: что и когда обещают

- 07 Как считать инфраструктуру в цене объекта
- 08 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем
- 09 Что это значит для покупателя
- 10 Частые вопросы
- 11 Метод и источники

01 / 08

Пробки на Бали: почему остров упёрся в собственные дороги

Остров планировался под деревни, а получил многомиллионный турпоток плюс байки. Схема движения от этого не поменялась: две-три сквозные дороги на юге, всё остальное — узкие улицы шириной в полторы машины, где разъезд занимает минуту.

Дорога от аэропорта до Чангу может занять час, а может два с половиной — разница только во времени суток. От Денпасара до Гилиманука на западной оконечности острова сейчас едут около шести часов, и именно этот показатель платная дорога обещает сократить вдвое.

Отсюда и весь список строек. Он не про комфорт — он про то, что при нынешней сети остров не переваривает собственный поток.



Чангу: одна сквозная дорога на весь район, объезд Тибубенг — Паданг Линджонг и тоннель на 400 м заявлены на 2027–2028 годы

Инфраструктура на Бали двигает цены не в момент анонса, а в момент, когда по объекту поехали машины. Между этими двумя точками обычно проходит несколько лет.

Источник: Целевые показатели платной дороги — Detik, 18.04.2026

Что строят на Бали: объекты, статусы и сроки одной таблицей

Главная таблица материала. В колонке «статус» мы пишем то, что подтверждается публикацией, а не то, что обещали на презентации. Где источник — заголовок новости без развёрнутого документа, там стоит соответствующая пометка.

Семь объектов инфраструктуры Бали: статус на сентябрь 2026

ОБЪЕКТ	ЧТО ЭТО	СТАТУС НА СЕНТЯБРЬ 2026	СРОК	ИСТОЧНИК
Платная дорога Гилиманук — Менгви	96,84 км, три участка, Rp 12,7 трлн (≈ \$ 718 млн); цель — сократить дорогу с 6 до 3 часов; платными станут не все участки	концессия не действует, прежнее соглашение расторгнуто, готовится повторный тендер	эксплуатация заявлена на 2031; тендер планируют объявить к концу 2026	Detik 18.04.2026; Petromindo 19.02.2026; Kompas 20.07.2026 — по заголовку
Тоннель Gatsu Barat — Чангу — Менгвитани	тоннель 400 м, Rp 3,2 трлн (≈ \$ 181 млн), из них свыше Rp 2 трлн (≈ \$ 113 млн) — выкуп земли; в том же пакете срезка Тибубенг — Паданг Линджонг — Менгвитани	проектная стадия, реализация заявлена	2027–2028	Detik, 29.07.2026
Дорога Subak Sari — Umalas	Rp 74 млрд (≈ \$ 4,2 млн), связка Тибубенг — Умалас — Керобокан - Кело, свыше 700 м тротуаров	работы идут	210 дней с 12.05.2026	Detik, 29.06.2026
Схема движения Печату и Улувату	перевод части улиц в одностороннее движение	схема финализируется регентством Бадунг	дата запуска не объявлена	TravelAndTourWorld, 19.05.2026
Метро (Bali Urban Rail)	первая линия от аэропорта Нгурах - Рай через Санур	стадия планирования, стройка не начата	ориентир 2028–2031	The Bali Sun, 14.10.2024
Аэропорт на севере Бали	второй международный аэропорт острова, в RPJMN 2025–2029 (Перпрес 12/2025)	строительство не начиналось на 17.02.2026	срок не объявлен	TheEast, 17.02.2026
Подводный водовод в Бадунге	7,6 км, около Rp 100 млрд (≈ \$ 5,6 млн), под дефицит 1 200 л/с	строится	срок ввода не объявлен	материалы по водоснабжению Бадунга, 2026

Источник: Detik 18.04.2026, 29.06.2026, 29.07.2026; Petromindo 19.02.2026; Kompas 20.07.2026 (по заголовку); TravelAndTourWorld 19.05.2026; The Bali Sun 14.10.2024; TheEast 17.02.2026

Платная дорога Гилиманук — Менгви: что она меняет для Кедунгу и Табанана

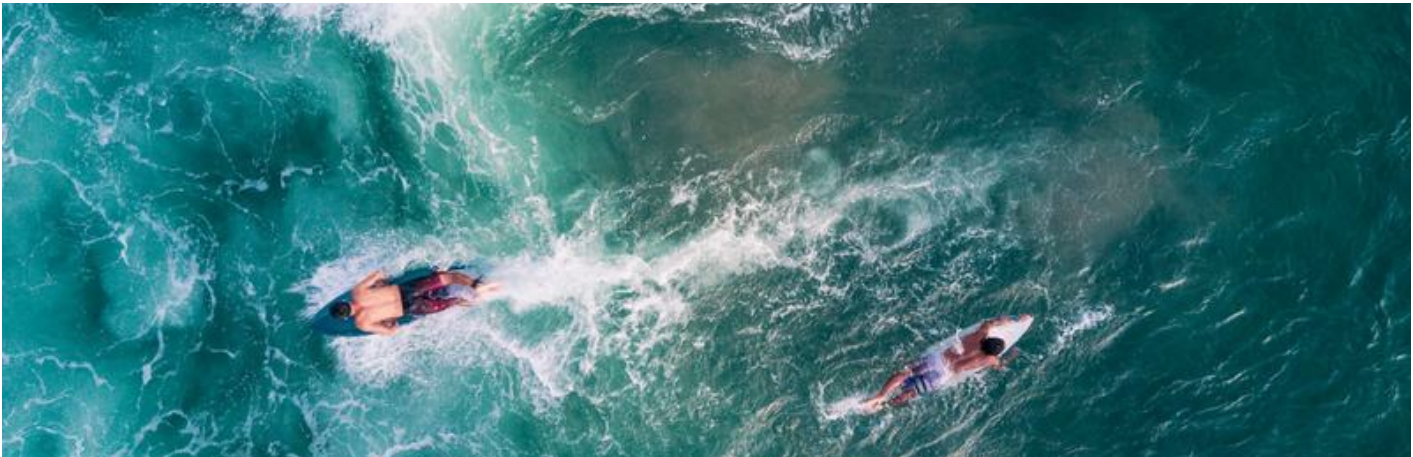
Трасса пойдёт вдоль западного побережья тремя участками: Гилиманук — Пекутатан (53,6 км), Пекутатан — Сока (24,3 км), Сока — Менгви (18,9 км). Финиш у Менгви — это буквально соседний узел от Кедунгу, Ньяньи и Табанана.

Если дорога заработает, для этих районов меняется одна принципиальная вещь: они перестают быть «час с лишним от Чангу» и становятся точкой на скоростной сети. Земля в Табанане сейчас дешевле бадунгской на 50–60%, вход в Кедунгу — \$ 110 000–500 000, и вся эта скидка стоит на дорожной изоляции.

Теперь честная часть. Концессионное соглашение по проекту расторгнуто ещё в 2023 году; в феврале 2026-го дорожное ведомство сообщало, что дорабатывает документы готовности под новый тендер (Petromindo, 19.02.2026). Kompas в июле 2026-го писал, что тендер планируют к концу года, — мы отмечаем это по заголовку публикации. То есть на сентябрь 2026 года у стройки нет ни подрядчика, ни финансового закрытия, а срок эксплуатации назван 2031-м.

Считать этот срок в цене объекта сегодня — значит платить за то, чего пока никто не подписал.

53,6 км	18,9 км	6 ч → 3 ч	–50–60%
первый участок, Гилиманук — Пекутатан	участок Сока — Менгви	цель по времени в пути	цена земли в Табанане к Бадунгу
самый длинный из трёх	ближайший к Кедунгу и Табанану	Денпасар — Гилиманук	оценка Rise Real Bali, 2026



Кедунгу: вход \$ 110 000–500 000, и вся эта скидка к Бадунгу держится на дорожной изоляции

Источник: Параметры участков и статус тендера — Petromindo 19.02.2026; стоимость и целевые сроки — Detik 18.04.2026; тендер к концу 2026 — Kompas 20.07.2026 (по заголовку); цены земли и входа — данные Rise Real Bali по локациям, 2026

Метро Бали и новый аэропорт: где заявление, а где стройка

Метро на Бали обсуждают с 2024 года, и в сентябре 2024-го даже прошла церемония закладки. Через месяц после неё представители власти подтверждали, что проект остаётся на стадии планирования и исследование ещё идёт — так это описывал The Bali Sun 14 октября 2024 года. Первая линия задумана подземной, от аэропорта Нгурах-Рай через Санур, с возможным продолжением дальше на север; ориентиры по срокам — 2028-й на первый этап и 2031-й на полноценную работу.

С северным аэропортом похоже. Проект попал в национальный среднесрочный план RPJMN 2025–2029 через Перпрес 12/2025 — это реальный статус, документ существует. Но на 17 февраля 2026 года строительные работы не начинались.

Разделять эти две вещи стоит жёстко. Попадание в план — про намерение государства и про то, что деньги в принципе предусмотрены. Стройка — про даты, подрядчика и технику на площадке. Между первым и вторым на острове регулярно проходит пять лет и больше.

Что подтверждено документами и работами

- Дорога Subak Sari — Umalas: контракт на Rp 74 млрд ($\approx$ \$ 4,2 млн), работы идут с 12 мая 2026 года
- Северный аэропорт включён в RPJMN 2025–2029 через Перпрес 12/2025
- Подводный водовод 7,6 км в Бадунге — строится
- Тоннель у Чангу: объявлены стоимость Rp 3,2 трлн ($\approx$ \$ 181 млн) и структура затрат

Что пока остаётся заявлением

- Платная дорога: концессионера нет, тендер только готовится
- Метро: стадия планирования, стройка не начата
- Северный аэропорт: работы не начинались на 17.02.2026
- Сроки 2028 и 2031 названы, но ни один из них не подкреплён действующим контрактом

Источник: The Bali Sun 14.10.2024; TheEast 17.02.2026; Petromindo 19.02.2026; Detik 29.06.2026 и 29.07.2026

Чангу и Умалас: тоннель, объезд и 210 дней ремонта

Самая заметная для жителей стройка сейчас — локальная. С 12 мая 2026 года на 210 дней зашли работы по связке Subak Sari — Umalas: Тибубенг — Умалас — Керобокан-Кело, бюджет Rp 74 млрд ($\approx$ \$ 4,2 млн), свыше 700 метров тротуаров. Для Умаласа это первый за долгое время случай, когда в районе делают пешеходную часть, а не только асфальт.

Дальше по плану идёт тяжёлая артиллерия. Тоннель длиной 400 метров на связке Gatsu Barat — Чангу — Менгвитани оценён в Rp 3,2 трлн ($\approx$ \$ 181 млн), и больше Rp 2 трлн ($\approx$ \$ 113 млн) из них — выкуп земли: это и есть главный риск по срокам, потому что именно на выкупе застряла платная дорога. В том же пакете идёт срезка Тибубенг — Паданг Линджонг — Менгвитани. Реализацию заявляют на 2027–2028 годы.

На Буките своя история без бетона: Бадунг финализирует новую схему движения для Печату и Улувату с односторонними улицами. Стоит она заметно дешевле тоннеля, а на время в пути в высокий сезон влияет сильнее.

Что это значит для арендатора и владельца прямо сейчас: ближайшие месяцы часть маршрутов в Чангу и Умаласе будет перекрыта. Дорогу до школы проверяйте по факту, а не по карте.

-
- 01 Проверить, попадает ли ваш маршрут в зону работ**
Связка Тибубенг — Умалас — Керобокан-Кело перекрывается участками до конца 210-дневного срока, отсчёт с 12 мая 2026 года.
-
- 02 Посмотреть, где пройдёт трасса тоннеля и срезки**
Gatsu Barat — Чангу — Менгвитани и Тибубенг — Паданг Линджонг. Участки под выкуп — отдельный вопрос к продавцу, если объект рядом.
-
- 03 Уточнить схему движения, если объект на Буките**
Односторонние улицы в Печату и Улувату меняют не расстояние, а маршрут: заезд и выезд могут пойти разными дорогами.
-
- 04 Заложить стройку в расчёт аренды**
Гость, который приехал к тихой вилле, а получил технику под окном, оставляет отзыв. Это ударит по загрузке быстрее, чем по цене.
-



Умалас: Rp 74 млрд ($\approx$ \$ 4,2 млн) и свыше 700 метров тротуаров — работы идут 210 дней с 12 мая 2026 года

Источник: Detik, 29.06.2026 и 29.07.2026; TravelAndTourWorld, 19.05.2026

06 / 08

Хронология: что и когда обещают

Собрали заявленные сроки в один ряд. Слово «заявлено» здесь не формальность: ни один из будущих пунктов не обеспечен подписанным контрактом.

12 МАЯ 2026

Стартовали работы Subak Sari — Umalas

Rp 74 млрд ($\approx$ \$ 4,2 млн), 210 дней, свыше 700 м тротуаров. Единственная крупная дорожная стройка Чангу, которая реально идёт.

КОНЕЦ 2026

Тендер по платной дороге

Объявление концессионного тендера Гилиманук — Менгви планируют к концу года — по заголовку публикации Kompas от 20.07.2026.

2027–2028

Тоннель Gatsu Barat — Чангу

400 м за Rp 3,2 трлн ($\approx$ \$ 181 млн), свыше Rp 2 трлн ($\approx$ \$ 113 млн) — выкуп земли. Заявленный срок реализации.

2028

Первый этап метро

Ориентир по первой линии аэропорт — Санур. На сентябрь 2026 года проект на стадии планирования.

2031

Платная дорога в эксплуатации и полноценная работа метро

Оба срока заявлены и оба зависят от того, будут ли подписаны концессии.

Источник: Detik 29.06.2026, 29.07.2026, 18.04.2026; Kompas 20.07.2026 (по заголовку); The Bali Sun 14.10.2024

07 / 08

Как считать инфраструктуру в цене объекта

«Рядом пройдёт платная дорога» — самый частый аргумент в презентациях по западному побережью. Аргумент рабочий, но он про 2031 год, а платите вы сегодня.

Мы считаем так: инфраструктурная премия допустима, если объект окупается без неё. Если экономика сходится только при условии, что дорогу построят в срок, — это не расчёт, а надежда. Особенно с учётом того, что предыдущее концессионное соглашение по этой дороге уже расторгали, а новый тендер только готовят.

Есть и обратная сторона, о которой говорят реже. Стройка рядом — это годы шума, пыли и перекрытий. Владелец объекта в 300 метрах от будущего тоннеля получит рост стоимости после запуска и падение загрузки до него.

- ✓ Спросить, есть ли у проекта подписанная концессия и финансовое закрытие, а не только объявленный бюджет
- ✓ Проверить, попадает ли участок в зону выкупа земли под трассу или тоннель
- ✓ Посчитать доходность объекта без учёта будущей дороги — сходится ли она

- ✓ Уточнить, откуда на объекте вода: дефицит по Бадунгу 1 200 л/с, водовод на 7,6 км ещё строится
- ✓ Заложить период стройки рядом как просадку загрузки, а не как нейтральное время

Мы просим клиента посчитать объект дважды: со стройкой в срок и без неё вообще. Если во втором сценарии сделка не сходится, мы её не рекомендуем. Заявленную дату держим как ориентир, а не как условие сделки.

Rise Real Bali, практика 2023–2026

Источник: Практика оценки объектов Rise Real Bali, 2023–2026; статус концессии — Petromindo, 19.02.2026

08 / 08

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: PT Rise Real Bali, три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Работаем с покупателями из России, СНГ и Европы на русском, английском и индонезийском.

Этот материал — часть нашей аналитики: те же цифры и та же проверка, что мы делаем перед сделкой для клиента.

- ✓ Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- ✓ Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте
- ✓ Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую
- ✓ Свой проект — Rise Villas в Nuanu; номинальные схемы и гарантии дохода не делаем

Пришлите ссылку или название объекта — посчитаем экономику до задатка. Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

- 01 Из семи крупных объектов на сентябрь 2026 года реально строятся два: дорога Subak Sari — Umalas и водовод в Бадунге.
- 02 У платной дороги Гилиманук — Менгви нет действующего концессионера: прежнее соглашение расторгнуто, тендер только готовят.

-
- 03 Метро и северный аэропорт остаются на бумаге: планы и перпрессы есть, работ на площадках нет.
 - 04 Инфраструктурную премию платите только там, где объект окупается и без будущей дороги.
 - 05 Ближайший год Чангу и Умалас живут с перекрытиями. Дорогу до школы и до пляжа проверяйте по факту.
-

Частые вопросы

Метод и источники

Все параметры объектов, статусы и сроки — из публикаций с указанной датой: Detik (18.04.2026, 29.06.2026, 29.07.2026), Petromindo (19.02.2026), Kompas (20.07.2026), TravelAndTourWorld (19.05.2026), The Bali Sun (14.10.2024), TheEast (17.02.2026). Пункт про тендер к концу 2026 года мы отмечаем как «по заголовку»: развёрнутого документа в открытом доступе мы не видели, поэтому и в таблице стоит эта пометка. Заявленный срок и построенный объект — разные вещи; в колонке «статус» мы фиксируем только то, что подтверждено публикацией, и не переносим планы в раздел фактов. Цены земли и порог входа по районам — наши данные по локациям и сделкам 2023–2026 годов, это оценка практики, а не статистика рынка. Прогноз влияния инфраструктуры на цены — суждение, а не расчёт: сроки государственных проектов на острове регулярно сдвигаются, и закладывать их в экономику объекта мы не советуем.

- Detik, параметры платной дороги Гилиманук — Менгви, 18.04.2026
 - Petromindo, статус концессии и участки платной дороги, 19.02.2026
 - Kompas, планы по тендеру, 20.07.2026 (по заголовку)
 - Detik, тоннель Gatsu Barat — Чангу и дорога Subak Sari — Umalas, 29.06.2026 и 29.07.2026
 - TravelAndTourWorld, схема движения Печату и Улувату, 19.05.2026
 - The Bali Sun, статус проекта метро, 14.10.2024
 - TheEast, статус аэропорта на севере Бали, 17.02.2026
 - Практика оценки объектов и локаций Rise Real Bali, 2023–2026
-

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

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/