



ОСТРОВА • ИССЛЕДОВАНИЕ

Гили: три острова у Ломбока — аренда, стройка и запреты

8 сентября 2026 · ≈ 13 мин · Исследования

Три песчаных пятна у берега Ломбока, где нет ни одной машины и ни одного источника пресной воды. Разбираем, чем Траванган отличается от Эйра и Мено, как туда добираются, что там можно и нельзя строить и почему сдавать на Гили проще, чем купить.

КОРОТКО

Гили — три острова у северо-западного берега Ломбока: Траванган, Эйр и Мено. Машин там нет вовсе, пресную воду завозят или опресняют — обе особенности ложатся в бюджет объекта. Рынок аренды сильный, рынок покупки узкий: сделок мало, публичной статистики цен не существует. Земля на Траванган выставлена по Rp 120 млн (≈ \$ 6 780) за сотку.

3	0	Rp 75–120 млн (≈ \$ 4 240– 6 780)	\$ 249 000
острова в группе: Траванган, Эйр и Мено	автомобилей и мотоциклов на островах	за сотку земли, ориентир по объявлениям 2026	вилла 2 спальни, лизхолд 48 лет, ориентир

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01 Гили Траванган, Гили Эйр и Гили Мено: чем острова отличаются
- 02 Гили Траванган: как добраться с Бали

03

На Гили нет машин, и это меняет экономику стройки

04

Пресную воду на Гили привозят или опресняют

05

Береговой сервитут: предупреждения о сносе на Гили Траванган

06

Сколько стоит земля и вилла на Гили

07

Рынок аренды на Гили сильный, рынок покупки — узкий

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

Гили Траванган, Гили Эйр и Гили Мено: чем острова отличаются

Их часто пишут одним словом «Гили», и это первая ошибка. Острова маленькие, но живут по-разному, и покупатель выбирает не архипелаг, а конкретный из трёх.

Траванган — самый крупный и самый громкий. Тут вся ночная жизнь, дайв-центры, кафе на набережной и основная масса гостей. Обход острова по берегу занимает около двух часов.

Эйр — компромисс. Инфраструктура есть, шума меньше, до Ломбока ближе всех. Сюда чаще перебираются те, кто на Травангане уже пожил.

Мено — почти пустой. Соляное озеро посередине, черепаший питомник, десяток мест, где можно поесть. Кто хочет тишины, едет сюда; кто рассчитывает на поток гостей — обычно нет.

Три острова Гили: характер и что это значит для владельца

ОСТРОВ	ХАРАКТЕР	КТО ПРИЕЗЖАЕТ	ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ОБЪЕКТА
Гили Траванган	самый крупный, ночная жизнь, дайвинг	молодёжь, дайверы, компании	самый плотный поток и самая высокая конкуренция
Гили Эйр	тише, ближе к Ломбоку, есть сервис	пары, семьи, долгие заезды	спрос ровнее, но объём меньше
Гили Мено	почти пустой, соляное озеро	те, кто ищет тишину	узкая ниша, длинные периоды простоя



Обход Гили Травангана по берегу занимает около двух часов — это весь размер рынка целиком

Источник: Характеристики островов — открытые данные округа Северный Ломбок и туроператоров, сентябрь 2026

02 / 08

Гили Траванган: как добраться с Бали

Прямого перелёта нет и быть не может — на островах нет ни аэродрома, ни дороги.

Первый путь: скоростная лодка от Санура, Паданг-Бая или Серангана прямо до Травангана. По расписанию — от полутора до трёх часов в зависимости от оператора и погоды.

Второй путь длиннее, зато надёжнее в сезон дождей: перелёт Денпасар — Ломбок примерно 40 минут, потом машина до порта Бангсал на севере острова, дальше катер 15–20 минут. Общее время выходит около четырёх часов, но отмен меньше.

И тот, и другой маршрут упирается в погоду. Пролив между Бали и Ломбоком беспокойный, при волнении рейсы снимают. Обратную дорогу перед вылетом домой планируйте с запасом в сутки.

01 Скоростная лодка напрямую

От Санура, Паданг-Бая или Серангана до Травангана: 1,5–3 часа. Быстро, но чувствительно к волнению.

02 Через Ломбок

Самолёт Денпасар — Прая около 40 минут, дальше машина до Бангсала и катер 15–20 минут. Дольше, отменяют реже.

03 Между островами

Между Траванганом, Эйром и Мено ходят челночные лодки, переход занимает 10–20 минут.

04 На островах — без транспорта

От причала до жилья вы идёте пешком, едете на велосипеде или в конной повозке. Чемодан по песку — отдельный опыт.

Источник: Расписания и время в пути — операторы переправы Бали — Гили и Бангсал — Гили, сентябрь 2026

03 / 08

На Гили нет машин, и это меняет экономику стройки

Запрет на моторный транспорт — не экологический жест, а базовое правило островов. Ни машин, ни скутеров: велосипеды, электровелосипеды и повозки-чидомо.

Для гостя это главная причина приехать. Для владельца — статья расходов, которой нет ни на Бали, ни на Ломбоке.

Каждый мешок цемента, каждая плитка и каждый кондиционер приезжают на остров лодкой, разгружаются на пляж и едут до участка в повозке. Кран не приедет. Бетономешалка тоже. Стройка идёт медленнее, а логистика съедает заметную часть сметы.

Тот же механизм работает в эксплуатации. Вывоз мусора, доставка продуктов, замена сломанного холодильника — всё через лодку и повозку.



Весь завоз на острова идёт через пляж: кран и бетономешалка сюда не приезжают

Смету стройки на Гили считают не по площади, а по логистике. Разгрузка на пляж и доставка повозкой — та часть бюджета, которую подрядчики любят показывать последней.

Источник: Правила движения на островах — округ Северный Ломбок; оценка влияния логистики на смету — практика Rise Real Bali, 2023–2026

Пресную воду на Гили привозят или опресняют

Своих источников на островах нет. Вода либо приходит с Ломбока танкером, либо получается опреснением морской на местных установках.

Практический смысл: у виллы с бассейном на Гили есть постоянная переменная расходов, которой нет у такой же виллы в Чангу. В сухой сезон цена куба растёт вместе со спросом.

Сравнение полезно держать в голове. На Бали дефицит воды в Бадунге оценивают в 1 200 литров в секунду, и под него строят подводный водовод длиной 7,6 км — то есть даже на большом острове с реками и озёрами вопрос решают инженерным сооружением за миллиарды рупий. На песчаном островке площадью пара квадратных километров такого решения не будет.

Поэтому первый вопрос по любому объекту на Гили — не вид, а откуда вода и по какой цене.

- ✓ Откуда вода: привоз танкером, своя опреснительная установка или общая на посёлок
- ✓ Цена куба в сухой сезон и в высокий сезон — они различаются
- ✓ Объём резервуаров на участке и на сколько дней их хватает при полной загрузке
- ✓ Как устроен слив и куда уходят стоки — на маленьком острове это вопрос к соседям тоже
- ✓ Кто и как вывозит мусор с участка

Источник: Водоснабжение островов Гили — открытые данные округа Северный Ломбок, 2026; дефицит воды и водовод в Бадунге — материалы Rise Real Bali по локациям Бали, 2026

Береговой сервитут: предупреждения о сносе на Гили Траванган

Тема неприятная, но обойти её нельзя — она напрямую про деньги покупателя.

По публикации Lombok Post 2026 года десятки построек на Гили Траванган стоят в береговом сервитуте, и власти Северного Ломбока вынесли по ним предупреждения. Дальнейший график из публикаций не следует, и предсказывать его мы не будем. Это факт с источником, а не прогноз.

На Бали похожий сюжет уже прошёл полный цикл. В Бингине 21 июля 2025 года снесли 48 строений в береговой охранной зоне, семь из них связаны с иностранными владельцами (Detik, 23.07.2025). В феврале 2026 года подписан Perda Bali 3/2026 о защите пляжей и береговой полосы с санкциями вплоть до сноса.

Речь не о том, что на Гили что-то обязательно снесут. Речь о том, что участок у самой воды — это не премия, а вопрос, который задают до задатка.

21–23 ИЮЛЯ 2025

Снос в Бингине на Бали

48 строений в береговой охранной зоне, основание — закон 27/2007 и Пергуб 24/2020.

24 ФЕВРАЛЯ 2026

Perda Bali 3/2026

Защита пляжей и береговой полосы, санкции вплоть до сноса. Опубликован 02.03.2026.

2026

Предупреждения на Гили Траванган

Власти Северного Ломбока вынесли предупреждения по постройкам в береговом сервитуте — Lombok Post. График дальнейших действий неясен.

Источник: Lombok Post, 2026 — предупреждения по береговому сервитуту на Гили Траванган; Detik, 23.07.2025 — снос в Бингине; Perda Bali 3/2026 от 24.02.2026

06 / 08

Сколько стоит земля и вилла на Гили

Публичной статистики цен по островам нет. Сделок мало, объекты плохо сопоставимы между собой, каждый продавец назначает цену сам. Всё, что ниже, — ориентир по объявлениям, проверенный нами в сентябре 2026 года.

Земля на Гили Траванган у Сансет-Бич выставлена по Rp 120 млн ($\approx$ \$ 6 780) за сотку лотами по 20 соток. На Гили Эйр сопоставимый участок с выходом к дороге и тремя минутами до пляжа продавался по Rp 75 млн ($\approx$ \$ 4 240) за сотку. Агрегированные данные по группе островов дают среднюю около Rp 92 млн ($\approx$ \$ 5 200) за сотку. По курсу 17 636 IDR/\$ это примерно \$ 4 250–6 800 за сотку.

Готовые объекты. Вилла с двумя спальнями на трёх сотках, с бассейном 7,5 на 2,8 метра и полным пакетом документов, лизхолд на 48 лет — около \$ 249 000. Крупный пляжный компаунд на 2 990 м² с двумя виллами, пятью номерами и двумя бунгало выставлен за \$ 1 600 000. Средняя цена дома по агрегированным объявлениям — около \$ 262 000.

Обратите внимание на разрыв между землёй и готовым объектом. Сотка на Травангане стоит около \$ 6 800, участок под виллу — три сотки, то есть чуть больше \$ 20 000. Остальные \$ 229 000 в цене виллы — это стройка, оснащение, документы и логистика. Пропорция здесь другая, чем на Бали, и именно она объясняет, почему на островах строят долго и мало.

Земля на Гили, Rp млн за сотку — ориентир по объявлениям 2026



Ориентир, 2026: цены предложения по объявлениям, а не зарегистрированные сделки. По курсу 17 636 IDR/\$ диапазон соответствует примерно \$ 4 250–6 800 за сотку.

На Гили аренда живёт своей жизнью и работает: сдать там несложно. А вот выйти из объекта — задача на год. Покупателей на маленький остров ровно столько, сколько человек в этом году решили сменить образ жизни.

Rise Real Bali, наблюдения по клиентам 2023–2026

Источник: Ориентир, 2026: Island Property Lombok, 01islands, Estate Lombok, Heritage Bali и агрегированные данные OwnPropertyAbroad, проверено в сентябре 2026; пересчёт по курсу 17 636 IDR/\$ (JISDOR, 04.09.2026)

07 / 08

Рынок аренды на Гили сильный, рынок покупки — узкий

Это главное, что стоит понять про острова, и это же главная причина, по которой мы редко рекомендуем их как инвестицию.

Аренда работает. Спрос устойчивый, гости приезжают круглый год, дайвинг даёт поток даже в межсезонье. Небольшое бунгало или вилла на Травангане сдаются без особых усилий.

Покупка — другая история. Объектов в продаже единицы, сравнимых сделок нет, оценка объекта строится на том, что скажет продавец. Выход из позиции занимает месяцы, а часто и больше года: круг покупателей на остров без машин и без своей воды по определению узкий.

Добавьте береговой сервитут, зависимость от лодок и стройку по цене выше материковой. Получится ровно наша формула для фронта: дешевле вход, выше потенциал, ниже ликвидность. Гили не «лучше Бали» и не «дешёвая замена Бали» — это отдельный рынок со своим набором ограничений.

Если объект нужен под себя и под жизнь на острове — вопросов нет, считать надо иначе. Если под доход — сначала посчитайте, за сколько и кому вы его продадите.

Когда Гили работают

- Вы живёте на острове сами и объект нужен под свой образ жизни
- Горизонт от пяти лет и выхода из позиции вы не планируете
- Есть свой оператор аренды или вы готовы вести объект лично
- Бюджет учитывает воду, логистику и ремонт по островным ценам

Когда не работают

- Нужен предсказуемый доход и понятная точка выхода
- Расчёт построен на балийских ставках и балийской смете
- Участок стоит у самой воды, а документы по береговой полосе не проверены
- Управлять некому: удалённое управление объектом на острове почти не работает



Сдать объект на Гили несложно, продать — задача на год: круг покупателей на маленький остров узкий

Источник: Оценка глубины рынка и сроков выхода — практика Rise Real Bali, 2023–2026

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 Выбирайте не «Гили», а конкретный остров: Траванган даёт поток и конкуренцию, Эйр — ровный спрос, Мено — тишину и простои.
- 02 Отсутствие машин и своей пресной воды — не колорит, а две постоянные статьи расходов в смете стройки и в эксплуатации.
- 03 Цены берите ориентиром: земля Rp 75–120 млн ($\approx$ \$ 4 240–6 780) за сотку, вилла 2 спальни на лизхолде около \$ 249 000. Публичной статистики по островам нет.
- 04 Участок в береговой полосе проверяют до задатка: по постройкам в сервитуте на Гили Траванган власти вынесли предупреждения (Lombok Post, 2026).
- 05 Сдавать на Гили проще, чем продать. Считайте не только доходность, но и срок выхода из объекта — он измеряется месяцами и годами.

Частые вопросы

Метод и источники

Характеристики островов, правила движения и организация водоснабжения — открытые данные округа Северный Ломбок и операторов, сентябрь 2026. Факт о предупреждениях по постройкам в береговом сервитуте на Гили Траванган приведён по публикации Lombok Post 2026 года, нейтрально и без предположений о дальнейших действиях властей: график из публикаций не следует. Цены — не статистика, а ориентир: публичного индекса по островам Гили не существует, диапазоны собраны по объявлениям и прайсам агентств Island Property Lombok, 01islands, Estate Lombok, Heritage Bali и по агрегированным данным OwnPropertyAbroad, проверенным в сентябре 2026 года. Это цены предложения, они выше цен закрытия. Пересчёт в доллары — по курсу 17 636 IDR/\$ (JISDOR, 04.09.2026). Оценки глубины рынка, сроков выхода и влияния логистики на смету — наша практика 2023–2026, а не измерение. Правовая часть изложена по общим нормам земельного законодательства Индонезии и не заменяет проверку конкретного участка по районному плану и кадастру.

- Lombok Post, предупреждения по береговому сервитуту на Гили Траванган, 2026
- Detik, снос 48 строений в Бингине, 23.07.2025; Perda Bali 3/2026 от 24.02.2026
- Island Property Lombok и 01islands, объявления о продаже земли на Гили, сентябрь 2026
- Estate Lombok и Heritage Bali, объявления о продаже vill на Гили Траванган, сентябрь 2026
- OwnPropertyAbroad, агрегированные средние цены по островам Гили, обновление май 2026
- Bank Indonesia, курс JISDOR на 04.09.2026
- Практика сопровождения сделок и оценки ликвидности 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/