



ОСТРОВА • ИССЛЕДОВАНИЕ

Ломбок: развитие и недвижимость в 2026 году

8 сентября 2026 · ≈ 13 мин · Исследования

Ломбок продают фразой «Бали двадцать лет назад». Смотрим, что на острове построено к сентябрю 2026 года: аэропорт, Мандалика, гонка — и сколько там просят за землю. На вопрос «Ломбок или Бали» ответ тоже будет, только не такой бодрый, как в рекламе.

КОРОТКО

Ломбок в 2026 году — рынок раннего входа, а не замена Бали. Аэропорт Прая обслужил 1,3 млн пассажиров за первое полугодие, плюс 16,6% год к году, но международных маршрутов всего два. Земля на прайм-пляжах юга идёт по Rp 3,6–10,8 млн ($\approx$ \$ 205–610) за квадратный метр, готовые виллы — от Rp 1,28 млрд ($\approx$ \$ 72 300). Право то же, что на Бали: фрихолда иностранцу нет.

1,3 млн

пассажиров аэропорта
Ломбока за полугодие 2026

+16,6%

рост пассажиропотока год
к году

26 002

рабочих места создано в
зоне Мандалика

\$ 200–600

за м² земли на прайм-
пляжах юга, ориентир 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 01 | Ломбок или Бали: что лучше | 06 | Гили и береговая полоса: где строить нельзя |
| 02 | Ломбок аэропорт: два международных маршрута и рост на 16,6% | 07 | Ломбок остров: кому он подходит и когда заходить |
| 03 | Мандалика: Rp 6 трлн (≈ \$ 339 млн) вложений и 26 002 рабочих места | 08 | Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем |
| 04 | Сколько стоит земля и вилла на Ломбоке | 09 | Что это значит для покупателя |
| 05 | Право на Ломбоке — то же, что на Бали | 10 | Частые вопросы |
| | | 11 | Метод и источники |
-

01 / 08

Ломбок или Бали: что лучше

Запрос набирают тысячами, и почти всегда за ним стоит один вопрос: не поздно ли заходить на Бали и не пора ли на соседний остров. Отвечаем без лозунгов.

Ломбок дешевле на входе. Квадратный метр земли в Куте-Ломбок стоит \$ 150–350, на прайм-пляжах юга — \$ 200–600 по оценке агентства Rinjanibay за апрель 2026 года. Публичного индекса по земле Бали для прямого сравнения нет, зато разрыв виден по готовым объектам: медиана готовой виллы на Бали — \$ 330 тыс. (REID, I квартал 2026), а виллы юга Ломбока у агентств начинаются от \$ 71 тыс.

Дальше начинаются вычеты. Международных рейсов на Ломбок два — Куала-Лумпур и Сингапур, всё остальное через Джакарту, Сурабаю или Денпасар. Туристический поток провинции Западная Нуса-Тенгара — 2,09 млн визитов за январь–октябрь 2025 года по данным местного управления туризма при цели 2,3 млн на год. Балийский потоккратно больше. Значит, короче сезон, ниже загрузка и длиннее срок продажи объекта.

Мы формулируем это одинаково для всех фронтирных рынков: дешевле вход, выше потенциал, ниже ликвидность. Ломбок не улучшенная версия Бали — он другой по стадии.

Что Ломбок даёт

- Цену входа: вилла от \$ 71 тыс. против медианы \$ 330 тыс. по Бали
- Понятный якорь роста — государственная зона Мандалика и гонка MotoGP
- Аэропорт, который растёт: +16,6% пассажиров за полугодие 2026
- То же право, что на Бали, — не надо изучать новую юрисдикцию

Чего на Ломбоке нет

- Прямых рейсов из Европы и СНГ: пересадка обязательна
- Глубокого рынка перепродажи — покупателя ищут месяцами
- Сложившейся сервисной среды: управляющих компаний мало
- Круглогодичного спроса — за пределами высокого сезона загрузка падает

Источник: Пассажиропоток — Antara Mataram по данным аэропорта Ломбока, I полугодие 2026; поток NTB — Dinas Pariwisata NTB, январь–октябрь 2025; цены земли — Rinjanibay и Nour Estates, ориентир по объявлениям 2026

02 / 08

Ломбок аэропорт: два международных маршрута и рост на 16,6%

Аэропорт имени Заинуддина Абдул Маджида в Прае — единственная воздушная дверь острова, и по нему видно динамику лучше, чем по любым отчётам о продажах.

За первое полугодие 2026 года через него прошли 1,3 млн пассажиров — на 16,6% больше, чем годом раньше. Количество взлётов и посадок выросло сильнее: 15 243 движения, плюс 30,7%. Растёт не только заполняемость бортов, растёт число рейсов.

Маршрутов при этом четырнадцать: двенадцать внутренних и два международных — Куала-Лумпур и Сингапур. Для покупателя это ключевая цифра. Гость из Европы летит с одной, а чаще с двумя пересадками, и часть потока по дороге оседает на Бали.

1,3 млн	15 243	12	2
пассажиров	взлётов и посадок	внутренних маршрута	международных маршрута
I полугодие 2026	+30,7% год к году	включая Денпасар и Джакарту	Куала-Лумпур и Сингапур



Весь въезд на остров идёт через один аэропорт: 1,3 млн пассажиров за полугодие и всего два международных направления

Источник: Antara Mataram по данным аэропорта Ломбока (Прая), I полугодие 2026, публикация 08.07.2026

Мандалика: Rp 6 трлн ($\approx$ \$ 339 млн) вложений и 26 002 рабочих места

Юг Ломбока развивают не рынком, а государственной программой. Мандалика — особая экономическая зона под управлением ITDC, тот же оператор, что построил Нуса-Дуа на Бали.

К маю 2026 года в зону вложили свыше Rp 6 трлн ($\approx$ \$ 339 млн), работают 27–29 бизнесов, создано 26 002 рабочих места. За январь–апрель 2026 года Мандалика приняла 285 003 гостя при средней длительности поездки 2,33 дня. Последняя цифра говорит больше остальных: сюда пока приезжают на два дня, а не на две недели.

Гоночная трасса — главный магнит. MotoGP 2025 года собрал 140 324 зрителя, следующий этап назначен на 9–11 октября 2026 года. Три дня в году, когда весь остров работает на пределе, а ставки аренды взлетают.

МАЙ 2026

Свыше Rp 6 трлн ($\approx$ \$ 339 млн) инвестиций

ITDC отчиталась о 27–29 работающих бизнесах и 26 002 рабочих местах в зоне.

ЯНВАРЬ–АПРЕЛЬ 2026

285 003 гостя

Средняя длительность поездки 2,33 дня — формат короткого заезда, а не долгого отпуска.

9–11 ОКТЯБРЯ 2026

Этап MotoGP

В 2025 году гонка собрала 140 324 зрителя за уик-энд.

Три гоночных дня не делают годовую загрузку. Считать объект надо по остальным 362 дням, а гонку закладывать как премию, а не как основу модели.

Источник: ITDC и Detik, данные по КЕК Mandalika за 23–24.05.2026; посещаемость MotoGP — TheMandalikaGP, 05.11.2025

Сколько стоит земля и вилла на Ломбоке

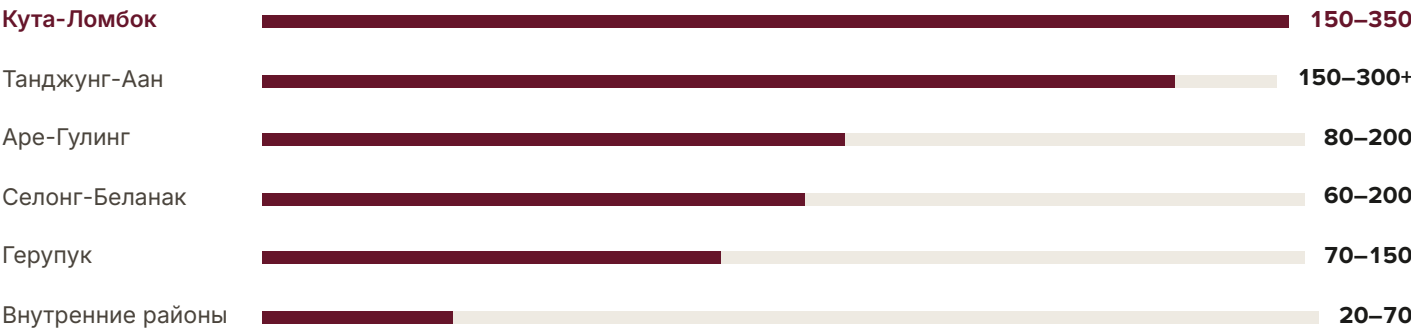
Публичной статистики цен по Ломбоку нет — ни государственной, ни отраслевой. Всё, что ниже, собрано по прайсам агентств и объявлениям, это ориентир, а не индекс.

Прайм-пляжи южного побережья агентство Rinjanibay оценивало в апреле 2026 года в \$ 200–600 за квадратный метр. Наш поиск по объявлениям в сентябре 2026 года даёт более детальную картину: Кута-Ломбок \$ 150–350 за м², Танджунг-Аан от \$ 150 и выше, Селонг-Беланак \$ 60–200, участки без выхода к морю во внутренних районах — \$ 20–70.

Готовые виллы у агентств юга идут от \$ 71 000 за объект с одной спальней до \$ 398 000 за проекты в долине Мави. Земельные лоты в тех же прайсах — от \$ 37 800 до \$ 280 000.

Разброс между самым дешёвым и самым дорогим лотом в одном прайсе — семикратный: от \$ 37 800 до \$ 280 000. Это нормальный признак незрелого рынка: сопоставимых сделок мало, и каждый продавец назначает цену сам.

Земля по локациям юга Ломбока, \$ за м² — ориентир по объявлениям



Ориентир, 2026: диапазоны собраны по прайсам агентств и объявлениям, а не по зарегистрированным сделкам. Ширина столбца пропорциональна середине диапазона.



Прайм-пляжи юга — \$ 200–600 за м² по оценке агентства Rinjanibay; участки во внутренних районах идут по \$ 20–70

Источник: Rinjanibay, ориентир по земле южного побережья, 30.04.2026; Nour Estates и SeaScape Lombok, ориентир по объявлениям, сентябрь 2026

05 / 08

Право на Ломбоке — то же, что на Бали

Хорошая новость для тех, кто уже разобрался с балийскими документами: учить заново ничего не надо. Земельный кодекс общий на всю Индонезию.

Фрихолд, он же Нак Милік, иностранцу не оформляют — ни на Бали, ни на Ломбоке, ни на Гили. Работают три конструкции: лизхолд на срок с условием продления, Нак Ракаі для резидента с

действующим ВНЖ и компания PT PMA для тех, кто заходит в проект как бизнес.

Объявления с формулировкой «фрихолд» на Ломбоке встречаются часто. Это означает, что фрихолд есть у продавца-индонезийца, а не у вас: покупателю-иностранцу такой участок доступен через лизхолд или через PT PMA. Схему с оформлением на местного жителя мы не делаем — она прямо адресована в балийском Perda 4/2026, и логика надзора в соседней провинции такая же.

Отдельно проверяют зонирование и береговую полосу. Сельхозземля и охранный прибрежный пояс — два места, где строить и легально сдавать нельзя.

- ✓ Запросить сертификат на землю и сверить границы с кадастром, а не с забором
- ✓ Проверить зону по районному плану: жилая, туристическая, сельхоз или охранный
- ✓ Уточнить расстояние до линии прилива — береговой сервитут считают от неё
- ✓ Зафиксировать в договоре срок лизхолда, право продления и цену продления
- ✓ Для проекта под аренду — сразу считать конструкцию PT PMA, а не переделывать потом

На Ломбоке нам чаще всего приносят договор, где продавец назван собственником, а покупатель — арендатором на 25 лет без единого слова о продлении. Через двадцать лет это будет не актив, а обратный отсчёт.

Rise Real Bali, практика 2023–2026

Источник: Земельное законодательство Индонезии; Perda Bali 4/2026 от 24.02.2026 — по вопросу номинальных схем; практика сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

06 / 08

Гили и береговая полоса: где строить нельзя

Три островка у северо-западного берега Ломбока — Траванган, Эйр и Мено — административно относятся к Северному Ломбоку и живут по его правилам.

На Гили Траванган десятки построек стоят в береговом сервитуте, и власти Северного Ломбока вынесли по ним предупреждения — об этом писала Lombok Post в 2026 году. График сноса из публикаций неясен, и мы не берёмся его предсказывать. Факт в другом: объект в прибрежной полосе — это правовой риск, а не «место у самой воды».

На Бали аналогичный сюжет уже отыгран. В Бингине 21 июля 2025 года снесли 48 строений, стоявших в береговой охранный зоне; из них семь были связаны с иностранными владельцами. В феврале 2026 года подписан Perda Bali 3/2026 о защите пляжей и береговой полосы с санкциями вплоть до сноса.

Вывод для покупателя простой. Расстояние до воды на Гили и на юге Ломбока сначала проверяют по документам, и только потом обсуждают вид.



Постройки в береговом сервитуте на Гили Траванган получили предупреждения властей Северного Ломбока — Lombok Post, 2026

Источник: Lombok Post, 2026 — предупреждения по береговому сервитуту на Гили Траванган; Detik, 23.07.2025 — снос 48 строений в Бингине; Perda Bali 3/2026 от 24.02.2026

07 / 08

Ломбок остров: кому он подходит и когда заходить

Ломбок работает для двух типов покупателей и не работает для всех остальных.

Первый тип — тот, кто заходит землёй на горизонт пять-семь лет и не рассчитывает выйти раньше. Второй — тот, кто строит под себя и не считает объект инвестицией. Всем, кому нужна арендная доходность здесь и сейчас, мы честно советуем смотреть Бали: там глубже спрос и есть сравнимые сделки, на которые можно опереться.

И ещё одна поправка. Расходы туристов в провинции — Rp 19,4 трлн ($\approx$ \$ 1,1 млрд) за январь–сентябрь 2025 года. Деньги в регион приходят, но распределяются они неравномерно: юг вокруг Мандалики забирает большую часть, север и восток живут другой жизнью.

-
- 01 Определите горизонт до входа, а не после**
Пять лет и больше — Ломбок обсуждаем. Два-три года — почти наверняка выйдете с дисконтом или не выйдете вовсе.
 - 02 Проверьте зону и береговую полосу до задатка**
Сельхоз и охранный прибрежная зона закрывают и стройку, и легальную аренду. Это делается за неделю и стоит копейки на фоне сделки.
 - 03 Посчитайте сезон, а не годовую ставку**
Высокий сезон и гоночный уик-энд дают пик, остальные месяцы — провал. Модель на среднегодовой загрузке с Бали здесь не переносится.
-

04 Найдите управляющую компанию до покупки

На Ломбоке их мало. Если управлять некому, объект придётся вести самому — это работа, а не пассивный доход.

Источник: Расходы туристов NTB — EkbisNTB, январь–сентябрь 2025, публикация 17.11.2025; оценки горизонта и ликвидности — 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 Ломбок дешевле Бали на входе в разы, но продаётся дольше и загружается хуже: дешевле вход, выше потенциал, ниже ликвидность.
- 02 Единственный аэропорт острова растёт — 1,3 млн пассажиров за полугодие 2026, плюс 16,6%, — но международных маршрутов всего два.
- 03 Мандалика с Rp 6 трлн ($\approx$ \$ 339 млн) вложений и 26 002 рабочими местами — реальный якорь юга, а гоночный уик-энд считайте премией, а не основой доходности.
- 04 Цены на землю берите как ориентир: \$ 150–350 за м² в Куте-Ломбок против \$ 20–70 во внутренних районах, публичного индекса по острову нет.

Частые вопросы

Метод и источники

Пассажиропоток, инвестиции в Мандалику, поток и расходы туристов провинции — данные официальных источников (аэропорт Ломбока через Antara Mataram, ITDC, Dinas Pariwisata NTB, EkbisNTB) с указанием периода в каждом разделе. Цены на землю и виллы — не статистика, а ориентир: публичного индекса по Ломбоку не существует, диапазоны собраны по прайсам агентств Rinjanibay, Nour Estates и SeaScape Lombok и по объявлениям, проверенным нами в сентябре 2026 года. Это цены предложения, они выше цен закрытия и не образуют выборку в статистическом смысле. Оценки ликвидности, горизонта и сезонности — наша практика по клиентам 2023–2026, а не измерение. Правовая часть изложена по общим нормам земельного законодательства Индонезии и не заменяет юридическую проверку конкретного участка: зона, границы и береговая полоса проверяются по районному плану и кадастру отдельно.

- Antara Mataram по данным аэропорта Ломбока, I полугодие 2026, публикация 08.07.2026
 - ITDC и Detik, KEK Mandalika: инвестиции, рабочие места и поток, май 2026
 - TheMandalikaGP, посещаемость этапа MotoGP 2025, публикация 05.11.2025
 - Dinas Pariwisata NTB через Inside Lombok, поток туристов январь–октябрь 2025
 - EkbisNTB, расходы туристов провинции, январь–сентябрь 2025
 - Rinjanibay, Nour Estates, SeaScape Lombok — ориентиры цен на землю и виллы по объявлениям, 2026; медианы по Бали — REID, I квартал 2026
 - Lombok Post, предупреждения по береговому сервитуту на Гили Траванган, 2026
 - Практика сопровождения сделок 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/