

ОСТРОВА · ИССЛЕДОВАНИЕ

Новые Бали: какие острова Индонезии растут в 2026 году

8 сентября 2026 · ≈ 10 мин · **Исследования**

«Новый Бали» — государственная программа, а не рекламный слоган: десять направлений, из которых к 2026 году осталось пять. Разбираем, где поток и рейсы действительно выросли, где стройка встала и что всё это значит для того, кто думает купить землю не на Бали. Цены по островам — ориентир по объявлениям, публичной статистики там нет.

КОРОТКО

Программа «10 новых Бали» к 2026 году сжата до пяти суперприоритетных направлений — Тоба, Боробудур, Мандалика, Лабуан-Баджо и Ликупанг. Реально растут два: аэропорт Ломбока принял 1,3 млн пассажиров за первое полугодие 2026-го, аэропорт Комодо — 1 093 100 за 2025 год. Бали остаётся эталоном ликвидности: там объект продаётся месяцами, на Сумбе — годами.

5 из 10
направлений осталось в программе

Rp 4 трлн (≈ $ 226 млн)
финансирование пяти приоритетных направлений

1,3 млн
пассажиров аэропорта Ломбока за I полугодие 2026

1 093 100
пассажиров аэропорта Комодо за 2025 год

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Программа «10 новых Бали»: что от неё осталось к 2026 году

02 Кто растёт: Ломбок и Лабуан-Баджо в цифрах

03 Где программа застопорилась и кого из неё вывели
04 Острова Индонезии для инвестора: сравнение семи направлений
05 Дешевле вход, выше потенциал, ниже ликвидность
06 Почему Бали остаётся эталоном ликвидности
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Программа «10 новых Бали»: что от неё осталось к 2026 году

Идея была прямая: повторить балийскую модель в десяти точках страны, чтобы турпоток не упирался в один остров. Денег на десять не хватило — список сжат до пяти, и больше половины финансирования забрал один Боробудур.

ИСХОДНАЯ ПРОГРАММА

Десять «новых Бали»

Тоба, Боробудур, Мандалика, Лабуан-Баджо, Танджунг-Келаянг, Танджунг-Лесунг, Вакатоби, Моротай, Бромо, Кепулауан-Серибу. Ликупанг добавили позже, уже в пятёрку суперприоритетных.

2026

Пять суперприоритетных

Тоба, Боробудур, Мандалика, Лабуан-Баджо, Ликупанг. Финансирование около Rp 4 трлн (≈ $ 226 млн), больше всего — Боробудур, свыше Rp 2 трлн (≈ $ 113 млн).

21 МАЯ 2026

Новая рамка Kemenpar

Цель Rp 63,5 трлн (≈ $ 3,6 млрд) инвестиций в туризм на 2026 год; три «регенеративных» направления — Бали, Большая Джакарта, Риау — и десять приоритетных.



Rp 4 трлн (≈ $ 226 млн) на пять направлений — около $ 224 млн; больше половины суммы ушло одному Боробудуру

Источник: Asia Times, 02.06.2026; Antaranews, 21.05.2026

02 / 06

Кто растёт: Ломбок и Лабуан-Баджо в цифрах

Единственный надёжный индикатор роста на островах — аэропорт: сделки по земле никто не публикует, отельная статистика неполная.

Ломбок выглядит лучше всех: 1,3 млн пассажиров аэропорта Прая за первое полугодие 2026 года. Лабуан-Баджо растёт спокойнее, но два года подряд — и упирается в сезонность.

+16,6%
пассажиропоток аэропорта Ломбока
I полугодие 2026 к 2025

26 002
рабочих места в KEK Mandalika
инвестиции свыше Rp 6 трлн (≈ $ 339 млн)

2,33 дня
средняя длительность визита в Мандалику
январь–апрель 2026

2,7×
разрыв между пиком и провалом в Лабуан-Баджо
136 731 в августе против 50 670 в феврале 2025



Рост на островах читается по аэропортам: Ломбок +16,6% за полугодие, Комодо +11,1% за год

Источник: Antara Mataram, 08.07.2026; Inside Lombok (Dinas Pariwisata NTB), 20.12.2025; EkbisNTB, 17.11.2025; ITDC и Detik, 23–24.05.2026; Detik, 13.01.2026

03 / 06

Где программа застопорилась и кого из неё вывели

Про эту часть на презентациях не рассказывают, а она половина картины. Ниже — пересказ публикаций.

Государственный статус направления не гарантирует ни сроков, ни рейсов, ни спроса. Он только повышает вероятность, что деньги когда-нибудь дойдут.

Где движение видно в цифрах

- Мандалика и Ломбок: аэропорт +16,6% за полугодие, КЕК с Rp 6 трлн (≈ $ 339 млн) вложений
- Лабуан-Баджо: два года подряд рост пассажиропотока, 1 093 100 за 2025-й
- Боробудур: больше Rp 2 трлн (≈ $ 113 млн) из общих Rp 4 трлн (≈ $ 226 млн) программы

Где по публикациям буксует

- Ликупанг — задержка разрешений под дороги
- Танджунг-Лесунг — платная дорога не сдана
- Вакатоби — падение потока без прямых рейсов
- Танджунг-Келаянг — исключён из программы

> Аэропорт с международными рейсами — единственный якорь, который на островах реально двигает цены. Всё остальное — планы до контракта.

Источник: Asia Times, 02.06.2026

04 / 06

Острова Индонезии для инвестора: сравнение семи направлений

Собрали то, что можно проверить: доступ, поток, драйвер спроса и нашу оценку ликвидности и риска. Цены входа — ориентир по объявлениям: публичной статистики сделок по земле на островах нет.

Семь направлений: доступ, поток, драйвер, вход и риск

НАПРАВЛЕНИЕ	ВОЗДУШНЫЙ ДОСТУП	ПОТОК	ДРАЙВЕР	ВХОД, ОРИЕНТИР	ЛИКВИДНОСТЬ	ГЛАВНЫЙ РИСК
Ломбок	Прая (LOP), 12 внутренних и 2 международных маршрута	1,3 млн пасс. за I полугодие 2026, +16,6%	MotoGP и KEK Mandalika	земля юга $ 60–350/м²	средняя	перегрев вокруг событий, береговой сервитут на Гили
Нуса-Пенида	нет, паром из Санура 40–45 минут	до 3 000 человек в день, в марте 2026 падало ниже 1 000	однодневные туры с Бали	земля $ 25–50/м², вилла с видом $ 150–250K	ниже средней	вода, разрешения, переправа при волнении
Гили (Траванган, Эйр, Мено)	нет, лодка через Бали или Ломбок	—	дайвинг и кар-фри среда	земля ≈ $ 52/м² в среднем по объявлениям	низкая	береговой сервитут, привозная вода
Флорес, Лабуан-Баджо	Комодо (LBJ), планы удлинения полосы	1 093 100 пасс. за 2025, +11,1%	Комодо и морские туры	земля $ 11–48/м², то есть $ 1 110–4 820 за сотку	низкая	экоограничения, жёсткая сезонность 2,7×
Сумба	Tambolaka (TMC) и Waingapu (WGP), прямых международных нет	—	Nihi Sumba и люксовая ниша	участки от ≈ $ 63 000	очень низкая	международные рейсы заявлены, но не законтрактованы
Сумбава	AMNT, рейсы не раньше середины 2027 и не законтрактованы	—	сёрф Lakey Peak, мастер-план Kertasari	сырая земля $ 4–75/м², Kertasari $ 83–84/м²	очень низкая	только лизхолд, покупателя на выходе может не быть
Бинтан	паром из Сингапура, аэропорт на острове	—	Treasure Bay ≈ 338 га и лагуна 6,3 га	—	низкая	спрос завязан на один рынок — сингапурский

Источник: Antara Mataram, 08.07.2026; Detik, 13.01.2026 и 14.04.2026; Sumbasands (агентство), 24.03.2026; Rinjanibay (агентство), 30.04.2026; KepriDays, 07.09.2026; оценка ликвидности и риска — практика Rise Real Bali, 2023–2026

05 / 06

Дешевле вход, выше потенциал, ниже ликвидность

Эту формулу мы повторяем всем, кто спрашивает про острова. Она не про запрет, а про то, что вы меняете и на что.

Сырая земля на Сумбаве от $ 4 за метр выглядит как быстрое решение. Дальше выясняется: рейсы на AMNT ожидаются не раньше середины 2027 года и не законтрактованы, фрихолда

иностранцу нет, а покупателя придётся искать среди таких же ранних заходчиков. Это не аргумент против — это срок: не три года, а восемь-десять.

Доходность 8–12% и загрузку 70–85%, которые заявляют агентства по Нуса-Пениде, мы показываем как их оценку, а не как свою.

- Есть ли на острове аэропорт с международными рейсами и законтрактованы ли новые
- Кто якорный оператор — резорт, КЕК, событие — и что будет, если он уйдёт
- Откуда вода и электричество: на Гили вода привозная или из опреснения
- Какая форма владения доступна: на большинстве островов иностранцу это лизхолд, фрихолда нет
- Стоит ли участок в береговой полосе — на Гили Траванган десятки построек в сервитуте получили предупреждения
- За сколько месяцев вы готовы выходить из объекта и есть ли у вас этот запас времени



Вилла с видом на Нуса-Пениде — $ 150–250 тыс. против $ 400–600 тыс. за сопоставимую на материке

> **Клиент, который заходит на остров без аэропорта, должен ответить на один вопрос: кому он это продаст через пять лет. Если ответ «такому же, как я» — это не инвестиция, а ставка. Ставки тоже бывают выигрышными, просто их считают по другим правилам.**
>
> Rise Real Bali, из разборов сделок 2023–2026

Источник: Оценки по Нуса-Пениде — Rise Real Bali, 2026; поток — Detik, 14.04.2026; данные по Сумбаве — Rinjanibay (агентство), 30.04.2026; предупреждения по Гили Траванган — Lombok Post, 2026

06 / 06

Почему Бали остаётся эталоном ликвидности

Бали не растёт: июль 2026 года дал плюс 0,10% год к году, январь–июль — минус 1,98%. Это не спад и не бум, это зрелый рынок. Зрелость и есть то, чего на островах нет.

Здесь есть бенчмарк по ставке и загрузке для каждого района, очередь покупателей на вторичку и понятная процедура проверки: зона по RDTR, потом PBG, SLF и лицензия на аренду (NIB). Отсюда обычная связка: база на Бали, острова — доля портфеля, которую не жалко подержать восемь лет.

+0,10%
турпоток Бали, июль 2026 к июлю 2025
плато на рекордном уровне

−1,98%
январь–июль 2026 к тому же периоду 2025
по данным BPS

$ 330K
медиана готовой виллы на Бали
основной сегмент $ 200–500K

6–10%
доходность на Бали на счёте, в год
8–12% в сильных локациях

> «Новый Бали» — про турпоток, а не про рынок недвижимости. Аэропорт и резорты могут вырасти, а покупатель вашей виллы на вторичке при этом так и не появиться.

Источник: BPS Bali, июль 2026 и январь–июль 2026; медианы цен — REID, I квартал 2026; модель доходности Rise Real Bali, 2026

Что это значит для покупателя

01 Считайте аэропорт, а не обещания: рост подтверждён цифрами только по Ломбоку и Лабуан-Баджо.

02 Статус «нового Бали» не гарантирует сроков: из десяти направлений осталось пять, одно исключено.

03 На островах вы меняете цену входа на срок выхода: не три года, а восемь-десять.

04 Цены на землю вне Бали берите диапазонами по объявлениям: статистики сделок там нет.

05 База на Бали, острова — долей портфеля, которую можно спокойно не трогать.

Частые вопросы

Что такое программа «10 новых Бали»?

Государственная программа развития десяти туристических направлений Индонезии по образцу Бали. К 2026 году она сжата до пяти суперприоритетных — Тоба, Боробудур, Мандалика, Лабуан-Баджо, Ликупанг — с общим финансированием около Rp 4 трлн (≈ $ 226 млн), из которых больше Rp 2 трлн (≈ $ 113 млн) получил Боробудур (Asia Times, 02.06.2026).

Ломбок или Бали — что лучше?

Для отдыха Ломбок тише и дешевле, пляжи юга свободнее балийских. Для вложений Бали пока сильнее по ликвидности: там сложившийся рынок вторички и бенчмарки по районам. Ломбок при этом растёт быстрее — аэропорт Прая дал плюс 16,6% пассажиров за первое полугодие 2026 года.

Как добраться до Ломбока с Бали?

Самолётом из Денпасара в аэропорт Прая примерно за 40 минут либо быстроходным катером с восточного побережья Бали за 2–3 часа. У аэропорта Ломбока двенадцать внутренних маршрутов и два международных — Куала-Лумпур и Сингапур (Antara Mataram, 08.07.2026).

Как добраться до Нуса-Пениды?

Паромом или скоростной лодкой из порта Санур, дорога занимает 40–45 минут. Поток на остров доходит до 3 000 человек в день, но при сильном волнении переправу закрывают — это отдельный риск и для гостей, и для владельца объекта.

Можно ли иностранцу купить землю на Ломбоке или Гили?

Правовая рамка та же, что на Бали: фрихолда (Hak Milik) иностранцу нет, работают лизхолд, Hak Pakai для резидента с ВНЖ и покупка через PT PMA. На Гили в объявлениях 2026 года встречается лизхолд и на 48 лет, а часть построек в береговом сервитуте на Траванган уже получила предупреждения.

Сколько стоит земля на Ломбоке?

По объявлениям 2026 года на юге острова: Кута-Ломбок $ 150–350 за м², Танджунг-Аан $ 150–300 и выше, Селонг-Беланак $ 60–200, внутренние районы $ 20–70. Это цены предложения, статистики сделок по острову не публикуется.

Что такое Лабуан-Баджо и стоит ли туда ехать?

Портовый город на западе Флореса и точка входа в Национальный парк Комодо, одно из пяти суперприоритетных направлений. Аэропорт Комодо принял 1 093 100 пассажиров за 2025 год, но сезонность жёсткая: 136 731 в августе против 50 670 в феврале.

Где на островах Индонезии дешевле всего купить землю?

По ориентирам объявлений 2026 года дешевле всего Сумбава: сырая земля от $ 4 за м², Малук и Секонгканг $ 12–42, Lakey Peak $ 25–30. Взамен там нет прямых рейсов — их ждут не раньше середины 2027 года и пока не законтрактовали, а выход из актива может занять годы.

Метод и источники

Данные по программе и её статусу — публикации Asia Times от 2 июня 2026 года и Antaranews от 21 мая 2026 года; мы пересказываем их нейтрально и не даём оценок работе ведомств и компаний. Пассажиропотоки — сообщения операторов аэропортов через Antara Mataram и Detik. Поток и доходы по Нуса-Пениде — Detik, 14 апреля 2026 года. Цены на землю по островам — ориентир по объявлениям агентств и площадок, снятый при подготовке материала в сентябре 2026 года: это цены предложения, а не сделок, публичной статистики по этим рынкам не существует, и по одному объявлению судить о районе нельзя. Материалы агентств (Rinjanibay, Sumbasands, Nour Estates и другие) помечены как агентские источники. Оценки ликвидности, риска и доходности — наша практика 2023–2026 годов, это суждение, а не измеренная величина. Ставок доходности по островам мы не гарантируем и инвестиционных рекомендаций не даём: экономика конкретного участка считается отдельно.

— Asia Times, обзор программы «10 новых Бали», 02.06.2026

— Antaranews, планы Kemenpar на 2026 год, 21.05.2026

— Antara Mataram, пассажиропоток аэропорта Ломбока, 08.07.2026

— Detik, пассажиропоток аэропорта Комодо, 13.01.2026

— Detik, поток и доходы Нуса-Пениды, 14.04.2026

— ITDC и Detik, показатели KEK Mandalika, 23–24.05.2026

— BPS Bali, турпоток за июль и январь–июль 2026

— Ориентиры цен по объявлениям агентств и площадок, 2026; практика Rise Real Bali, 2023–2026

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.

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.

Вопрос по статье?
Ответим в Telegram

Новые объекты и выпуск недели
Канал в Telegram

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/