



NÚMERO 2 · 20 DE SEPTIEMBRE DE 2026

## Semana de infraestructura: aeropuerto, carreteras y aparcamientos

Las administraciones locales y el operador del aeropuerto se han puesto con lo que frena el crecimiento de la isla: la capacidad de Ngurah Rai, los accesos y el aparcamiento en las zonas turísticas.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-market-weekly-2/>

### LA SEMANA EN RESUMEN

- 01 AirNav y Boeing estudian cómo subir la capacidad de Ngurah Rai
- 02 Badung destina Rp 4,8 billones a obra y compra de suelo para aparcamientos
- 03 El puerto pesquero se traslada a Jembrana; Benoa pasa a cruceros y yates
- 04 Melbourne-Denpasar: cuatro vuelos semanales desde el 19 de octubre

14 de septiembre de 2026

## El puerto pesquero se traslada a Jembrana y libera Benoa para cruceros y yates

El 29 de septiembre se coloca la primera piedra del puerto pesquero nacional de Pengambangan, en la regencia de Jembrana. El contrato, firmado el 7 de agosto, lo ejecuta CRBC-NINDYA Joint Operation con financiación del Banco Islámico de Desarrollo. La pesca no es lo importante: la flota se traslada desde Benoa, y ese puerto queda libre para el Bali Maritime Tourism Hub, pensado para cruceros y yates. Benoa deja de ser un puerto industrial y pasa a ser la puerta marítima del sur de la isla.

- **Qué significa:** El sur, entre Benoa y Nusa Dua, cambia de perfil: del puerto pesquero al huésped de crucero, con otro presupuesto. En Bali,

este tipo de obra suele subir el precio del suelo antes de terminarse, no después.

Fuente: Bali Discovery · **Zona de Nusa Dua**

## INFRAESTRUCTURAS

14 de septiembre de 2026

### Bali, tercer destino más deseado del Sudeste Asiático; sube el presupuesto de **los viajeros**

Hilton publicó su encuesta South East Asia Pulse Check: el 96 % de los viajeros de la región tiene previsto un viaje dentro del Sudeste Asiático en el próximo año, y casi el 60 % está dispuesto a gastar más, la señal más fuerte de todo el estudio. Tailandia (69 %) e Indonesia (68 %) son los que más suben el presupuesto. En la lista de destinos deseados, Bangkok se lleva el 41 %, Singapur el 38 % y Bali el 34 %. Eligen por relación calidad-precio (51 %) y por la comida (47 %).

- **Qué significa:** El huésped regional viaja a menudo y por poco tiempo. Un apartamento en Bali de alquiler a corto plazo capta mejor esa demanda que una villa grande pensada para estancias de dos semanas desde Europa.

Fuente: TTG Asia

## TURISMO

15 de septiembre de 2026

### Bali unifica los registros de suelo y la base de **impuestos regionales**

El 15 de septiembre la provincia de Bali firmó un convenio de cooperación (PKS) para cruzar los registros de suelo y las bases de impuestos regionales en un solo intercambio de datos, con la oficina de suelo de Klungkung ya dentro. El objetivo es simple: que una parcela no figure con un dueño en el registro y con otro en Hacienda. Los recibos se calcularán con datos verificados y actualizados, no con lo que haya quedado desfasado, y la provincia promete además trámites más rápidos.

- **Qué significa:** El desajuste entre el registro y la oficina de impuestos es una trampa clásica al comprar en Bali: el vendedor enseña un papel y

la base dice otra cosa. Un sistema único hace la comprobación previa más rápida y más barata.

Fuente: BaliNews.id · **Impuestos sobre la propiedad**

## LEY

---

15 de septiembre de 2026

## La gastronomía tira del turismo: el 58 % de los extranjeros viaja a Indonesia también por **la comida**

El Ministerio de Turismo dio la cifra: el 58,34 % de los turistas extranjeros de 2025 dedicó un espacio propio de su viaje a la comida. De ahí la apuesta: el festival Wonderful Indonesia Gastronomy se celebra del 26 de septiembre al 4 de octubre en Solo y Yogyakarta. El plan del país para 2026 es de 16 a 17 millones de llegadas extranjeras; entre enero y julio ya se sumaron 8,98 millones.

- **Qué significa:** Una escena gastronómica potente sube tanto el gasto medio del huésped como el precio del alquiler. Canggu, Pererenan y Ubud ganan a otras zonas más bonitas pero vacías precisamente por esto.

Fuente: ANTARA News · **Zona de Canggu**

## TURISMO

---

15 de septiembre de 2026

## El complejo renovado Bali Beach, en Sanur, estrena **dos restaurantes**

Sanur suma dos locales nuevos en el complejo Bali Beach. Roso, en el hotel Bali Beach, The Heritage Collection, reúne cocina indonesia de Sumatra a Java y la costa balinesa; abre para desayuno de 6:30 a 10:30 y para cena de 18:00 a 22:30. Al lado, en The Meru Sanur, ha abierto Arunika, un all-day dining con cocinas abiertas donde el plato se prepara delante del cliente, de 6:30 a 22:30. Los dos funcionan a diario.

- **Qué significa:** Sanur se veía como una zona tranquila para gente mayor, y ahora entra la escena de restaurantes. Suele ser la primera señal: el alquiler y el precio de la vivienda van detrás.

## LUGARES

---

16 de septiembre de 2026

### Ngurah Rai busca más capacidad sin una segunda pista de rodaje: AirNav y Boeing entran en el problema

AirNav Indonesia y Boeing firmaron el 15 de septiembre una carta de intenciones para calcular cómo subir el número de despegues y aterrizajes en Ngurah Rai. El aeropuerto mueve ahora unos 33 movimientos por hora. No tiene una calle de rodaje paralela y no está previsto construirla; el margen se busca en el horario, el orden de llegada y la disposición de las plazas de estacionamiento. Boeing simula un día completo de vuelos en TAAM, por separado para el flujo este y oeste, con tres escenarios. Después vendrá observación in situ junto a controladores, aerolíneas y personal de tierra, y el contraste del modelo con los datos reales de AirNav.

- **Qué significa:** La capacidad del aeropuerto es el techo del turpoint, y por tanto de la ocupación de las viviendas en alquiler. Cada vuelo extra en hora punta significa calendario lleno para una villa en Canggu o Pererenan, no un hueco entre reservas.

Fuente: ANTARA News Bali · Estadísticas de turismo

## INFRAESTRUCTURAS

---

16 de septiembre de 2026

### Badung rediseña el acceso al aeropuerto: sin giros en U ni semáforos

Badung está rehaciendo la circulación en el acceso a Ngurah Rai. En Patung Kuda, en Tuban, quitan los giros en U y los semáforos para que el tráfico no pare. Tuban pasa a sentido único, se ensanchan algunas vías y el acceso a Kartika Plaza se reorganiza aparte. En Kelan, en suelo comunitario sin uso, se traza un bulevar para repartir el flujo. A la vez, Kuta proyecta transporte público, y el antiguo solar de Bali Anggrek se destina a aparcamiento. El esquema aún lo afinan consultores de tráfico; no hay plazos ni presupuesto cerrados.

- **Qué significa:** El huésped mide la zona por el trayecto desde el aeropuerto, antes incluso de llegar a la villa. Descongestionar el sur

de Badung juega a favor del alquiler en Kuta, Seminyak y Uluwatu: menos de una hora de atasco sube lo que se está dispuesto a pagar por noche.

Fuente: NusaBali

## INFRAESTRUCTURAS

---

16 de septiembre de 2026

### Badung prepara la infraestructura del norte antes de que lleguen los resorts, **no después**

La regencia de Badung se reunió con empresas y universidades para hablar del cambio hacia un turismo por calidad, no por número de huéspedes. Marcaron tres prioridades: infraestructura del norte de Badung antes de que aparezcan allí nuevos resorts, más peso de los pecalang tradicionales en los puntos turísticos, y orden en el aparcamiento de Kuta. La lógica es la contraria a la habitual: primero carreteras y acceso, después la construcción.

- **Qué significa:** Si las carreteras al norte llegan de verdad antes que los resorts, el suelo subirá de precio antes de que empiece la construcción masiva; es un escenario a seguir de cerca.

Fuente: ANTARA News Bali

## TURISMO

---

16 de septiembre de 2026

### Denpasar entierra los cables del centro: siete tramos de calle listos **para diciembre**

Denpasar retira los cables de los postes y los mete en canalizaciones subterráneas: siete tramos de calle en el centro, con plazo para diciembre de 2026. El trabajo lo lleva la empresa municipal Perumda Bhukti Praja Sewakadarma. El sistema ya se probó en Sanur, donde empezaron cinco operadores y acabaron entrando quince en el mismo canal; en el centro esperan varias decenas. La tarifa de uso todavía se está negociando.

- **Qué significa:** La maraña de cables sobre la calle es lo primero que estropea la foto de un inmueble y la vista desde la terraza. Donde ya la

han quitado, la zona se ve más cara, y se nota en las fotos de los anuncios de alquiler.

Fuente: NusaBali

## INFRAESTRUCTURAS

---

16 de septiembre de 2026

### El QRIS indonesio avanza hacia Australia, India y Vietnam

Bank Indonesia negocia el QRIS transfronterizo con Australia, India, Vietnam y Arabia Saudí. Ahora mismo funciona con Tailandia, Malasia, Singapur, Japón, Corea del Sur y China, seis de los ocho países previstos. El sistema ya tiene 78 millones de usuarios frente a un objetivo de 70 millones, y 45 millones de comercios frente a una meta de 47 millones. Las transacciones llegan a 15.000 millones frente a los 17.000 millones previstos.

- **Qué significa:** Australia es el primer mercado emisor de huéspedes de la isla. Un viajero que paga con la aplicación de siempre y no busca dónde cambiar divisa gasta más en Bali, y eso se nota en la facturación de la vivienda en alquiler.

Fuente: ANTARA News

## ECONOMÍA

---

16 de septiembre de 2026

### Badung mete Rp 16.000 millones en los autobuses Trans **Metro Dewata**

Badung ha destinado más de Rp 16.000 millones a Trans Metro Dewata para 2026. El servicio se financia entre varios: Denpasar, Badung, Gianyar y Tabanan pagan según los kilómetros de línea que hay en su territorio, para que no recaiga todo en un solo presupuesto. Aparte, Badung está marcando un carril reservado en el borde de las vías de 24 metros de ancho, pensado para los autobuses lanzadera que alimentan la red.

- **Qué significa:** El transporte público en el sur de la isla quita presión a la moto y al conductor privado. Para la vivienda en alquiler amplía el público: llegan también los huéspedes que en Bali no quieren conducir.

Fuente: NusaBali

## INFRAESTRUCTURAS

---

17 de septiembre de 2026

### Ngurah Rai, mejor aeropuerto de su categoría en Asia

Los aeropuertos de InJourney Airports recibieron 32 premios en los ACI Customer Experience Awards 2025, repartidos en diez instalaciones. Ngurah Rai fue el mejor de Asia-Pacífico entre los aeropuertos con un tráfico de entre 15 y 25 millones de pasajeros al año. Soekarno-Hatta, en Yakarta, quedó como el mejor en salidas entre los que superan los 40 millones y el más limpio de la región.

- **Qué significa:** La calidad del aeropuerto principal forma parte de cómo se percibe la isla. Es un factor lento, pero constante, de demanda de vivienda en alquiler.

Fuente: Bali Discovery

## INFRAESTRUCTURAS

---

18 de septiembre de 2026

## Badung destina Rp 4,8 billones a obra y compra de suelo **para aparcamientos**

La regencia de Badung aprobó la modificación de su presupuesto de 2026: el gasto sube a más de Rp 13 billones, de los que Rp 4,8 billones van a obra pública, y en total un 59 % del presupuesto se destina a infraestructura. Hay una partida propia para comprar suelo en los puntos con más atascos de las zonas turísticas, sobre todo en Kuta, y destinarlo a aparcamiento. Los ingresos del municipio se prevén en Rp 10,5 billones, con Rp 9,7 billones de recaudación propia.

- **Qué significa:** Badung es la regencia donde está la mayor parte del parque de vivienda en alquiler de la isla. El dinero para descongestionar Kuta y crear aparcamientos influye directamente en cómo será la zona dentro de dos o tres años.

Fuente: ANTARA News Bali · **Villas en Badung**

### ECONOMÍA

---

18 de septiembre de 2026

## TransNusa estrena vuelos **directos Melbourne–Bali**

Desde el 19 de octubre, TransNusa vuela entre Melbourne y Denpasar cuatro veces por semana en un Airbus A320 de 174 plazas: más de 70.000 plazas nuevas al año y la sexta aerolínea en la ruta. La tarifa de lanzamiento parte de 299 dólares australianos, unos 3,76 millones de rupias, con 20 kg de equipaje incluido. La aerolínea ya volaba desde Perth; ahora abre su segundo gran destino en Australia.

- **Qué significa:** Australia es el principal mercado de huéspedes para el alquiler a corto plazo en Bali. Cada vuelo directo nuevo desde allí juega directamente a favor de la ocupación de las villas en temporada alta.

Fuente: Bali Discovery

### INFRAESTRUCTURAS

---

---

#### Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

#### ¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Esríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · [wa.me/6281237692133](https://wa.me/6281237692133)

Esta guía en la web: [riserealbali.com/es/guias/bali-market-weekly-2/](https://riserealbali.com/es/guias/bali-market-weekly-2/)