



NÚMERO 3 · 27 DE SEPTIEMBRE DE 2026

Túnel bajo Canggu, tranvía en obras y sube el impuesto sobre las transmisiones de propiedad

Semana de grandes obras: la isla pone en marcha un túnel y un tranvía en la costa oeste, mientras la recaudación por transmisiones de propiedad crece más rápido que el resto de impuestos. El turismo, mientras tanto, confirma que la demanda de villas no se enfría.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-market-weekly-3/>

LA SEMANA EN RESUMEN

- 01 Túnel Gatsu Barat–Canggu: 2,4 km bajo tierra, presupuesto de Rp 3,5 billones
- 02 El tranvía aeropuerto–Canggu empieza a construirse en 2027, línea de 13,1 km en dos fases
- 03 Los ingresos de Bali en 8 meses llegan a Rp 13 billones, +8,21 % interanual; el impuesto sobre transmisiones sube un 26,1 %
- 04 El turismo de julio creció un 15 %; el mercado de villas entra en un nuevo ciclo

22 de septiembre de 2026

El turismo de julio en Bali creció un 15 %; el mercado de villas entra en un nuevo ciclo

Según BPS Bali, en julio llegaron a la isla en vuelo directo 697.809 extranjeros, un 15,34 % más que en junio. La ocupación de los hoteles con estrellas subió al 67,29 %, casi como un año antes. La asociación de gestoras de villas BVRMA explica por qué, con esta demanda, hay tantas villas y hoteles a la venta: no es un bajón, sino un cambio de ciclo de inversión. Hay más oferta, la competencia es más dura y han subido los costes y las exigencias en licencias, impuestos y gestión profesional.

- **Qué significa:** La demanda turística se sostiene, y ganan los inmuebles con los papeles en regla y una gestora detrás. Para el comprador esto

significa más oferta en el mercado de reventa y motivos para negociar el precio.

Fuente: NusaBali · **Rentabilidad de villa por zona**

ECONOMÍA

22 de septiembre de 2026

Kuta, Legian y Seminyak instalan un sistema de alerta **de inundaciones**

El servicio de emergencias de Badung empezó a montar un sistema de alerta temprana de inundaciones a lo largo del río Tukad Mati. Los primeros mástiles con sirena se instalaron junto a la oficina del distrito de Kuta, y otros dos en Legian y Seminyak. La sirena suena en escalones: cuanto más sube el agua, más dura la señal. El mismo día, en Denpasar empezaron a limpiar de sedimentos 200 metros del cauce del Tukad Mati con dos excavadoras, de cara a la temporada de lluvias.

- **Qué significa:** El suroeste de la isla se prepara con antelación para las lluvias. Para propietarios e inquilinos en Seminyak y Legian, esto significa menos riesgo de inundación en temporada.

Fuente: NusaBali · **Zona de Seminyak**

INFRAESTRUCTURAS

22 de septiembre de 2026

Nusa Penida estrena una **ambulancia marítima**

En Nusa Ceningan se ha puesto en marcha la ambulancia marítima Nusa Medica Sea Ambulance. La lancha atiende a residentes y turistas de tres islas: Nusa Penida, Nusa Lembongan y Nusa Ceningan. Hasta ahora, la urgencia médica dependía de la distancia y del horario de los ferris, sobre todo cuando el paciente necesitaba una clínica en Bali. Las autoridades de la regencia de Klungkung esperan que la lancha acelere también las evacuaciones de turistas accidentados.

- **Qué significa:** Tener medicina cerca es una de las condiciones para vivir o alquilar en las islas. Para los propietarios de villas en Nusa Penida

y Lembongan, es un punto más a favor de la seguridad del huésped.

Fuente: ANTARA Bali

INFRAESTRUCTURAS

22 de septiembre de 2026

El QRIS transfronterizo indonesio gana un premio internacional

El sistema indonesio de pago por código QR, QRIS, ganó la categoría «Colaboración» de los 50-in-5 Awards, entregados en Nueva York. El QRIS transfronterizo ya conecta con Tailandia, Malasia, Singapur, Japón, Corea del Sur y China. Según Bank Indonesia, entre 2022 y julio de 2026 los extranjeros hicieron en Indonesia 21 millones de pagos así, por Rp 5,9 billones; los indonesios en el extranjero hicieron 4,67 millones de operaciones por Rp 1,73 billones.

- **Qué significa:** El pago por QR ya es normal en Bali, del bar al supermercado. Cuantos más países se conecten, más fácil es para el huésped de una villa pagar allí mismo sin efectivo ni cambio de divisa.

Fuente: ANTARA

ECONOMÍA

22 de septiembre de 2026

Gilimanuk–Mengwi: el concurso sale a finales de 2026, obra del tramo de peaje desde principios de 2027

El proyecto de vía rápida Gilimanuk–Mengwi cambia de trazado. El tramo Gilimanuk–Pekutatan, en Jembrana, dejará de ser de peaje y se ampliará como carretera nacional. El tramo de peaje será el de Pekutatan–Mengwi, hasta Badung. El Gobierno provincial fijó fechas: el concurso saldrá a finales de 2026 y la obra empezaría a principios de 2027. En agosto, el Ministerio de Obras Públicas consultó a los vecinos de Jembrana, Tabanan y Badung; los pueblos del trazado apoyan el proyecto y piden certeza sobre los plazos.

- **Qué significa:** Una vía rápida hacia el oeste acorta el camino a la costa de Tabanan y Jembrana, donde el suelo todavía cuesta bastante menos que en el sur. Para quien compra terreno, es un argumento para mirar más allá de Canggu.

INFRAESTRUCTURAS

22 de septiembre de 2026

El tranvía aeropuerto–Canggu empieza a construirse en 2027, línea de 13,1 km en **dos fases**

El Gobierno provincial confirmó que el tranvía entre el aeropuerto de Ngurah Rai y Canggu empezará a construirse en 2027. El proyecto lo lleva la empresa ferroviaria estatal KAI, que ya ha presentado el plan y el presupuesto tres veces. La línea, de tracción eléctrica por batería y 13,1 km, va en dos fases: la 1A, aeropuerto–Legian, 6,6 km, con apertura prevista para el cuarto trimestre de 2028; la 1B, Legian–Seminyak–Canggu, 6,5 km, para el primer trimestre de 2031. El tranvía forma parte del programa de zona de bajas emisiones de Bali. La regencia de Badung pide además estudiar un ramal Nusa Dua–Uluwatu.

- **Qué significa:** La conexión ferroviaria con el aeropuerto acortará el trayecto a Seminyak y Canggu en hora punta. Los plazos son largos, así que conviene calcular la rentabilidad de un inmueble sin contar con el tranvía, y tratarlo como un extra a futuro.

Fuente: detikBali

INFRAESTRUCTURAS

23 de septiembre de 2026

Vuelve la Bali International Fashion Week: 31 diseñadores y 100 modelos de **15 países**

La semana de la moda Bali International Fashion Week ha vuelto tras cuatro años de pausa. Los desfiles se celebran del 24 al 26 de septiembre de 2026 en el museo Pasifika, en la zona turística de Nusa Dua, con 31 diseñadores y más de 100 modelos de 15 países, entre ellos Indonesia, Malasia, Vietnam, India, Italia, Francia, Australia y México. El lema de la temporada es «Where Culture Meets Haute Couture». Es la segunda edición; la primera fue en 2022.

- **Qué significa:** Los eventos internacionales sostienen a Nusa Dua como zona de descanso premium. Para el propietario de una villa aquí, es flujo de huéspedes estable fuera de la temporada de playa.

LUGARES

23 de septiembre de 2026

Bank Indonesia: el comercio de Bali espera más ventas, índice de 180 y 188 puntos

La oficina de Bank Indonesia en Bali publicó su encuesta al comercio minorista. El índice de expectativas de ventas para octubre de 2026 es de 180 puntos, y para enero de 2027, de 188; cualquier valor por encima de 100 indica optimismo. Las ventas reales de agosto se sitúan en 129,2 puntos, un 0,5 % más en el mes. El crédito al comercio subió un 1,86 % hasta julio. El banco lo apoya en un turismo fuerte y un consumo familiar estable; la inflación en Bali en agosto fue del 3,45 %, dentro del rango objetivo.

- **Qué significa:** Las tiendas y cafeterías cuentan con una buena temporada alta, y eso es demanda de alquiler. Una inflación dentro del rango también reduce el riesgo de subidas bruscas en obra y mantenimiento de la villa.

Fuente: ANTARA Bali

ECONOMÍA

24 de septiembre de 2026

MotoGP en Lombok del 9 al 11 de octubre: los hoteles de Bali esperan equipos y público

La cita de MotoGP en el circuito de Mandalika, en Lombok, se celebra del 9 al 11 de octubre de 2026. La asociación de hoteles y restaurantes de Bali, PHRI, espera un repunte de huéspedes en la isla: como en años anteriores, buena parte del público, los equipos y el personal técnico se aloja en Bali, porque Lombok no tiene suficientes habitaciones. Después de la carrera, parte de esos huéspedes se queda unos días más en Bali.

- **Qué significa:** Los grandes eventos en la isla vecina añaden ocupación a Bali fuera de temporada. Las villas con buena logística hasta el puerto y el aeropuerto tendrán octubre más lleno de lo habitual.

Fuente: ANTARA Bali

25 de septiembre de 2026

Número único 112: Bali estrena la primera línea de emergencias de Indonesia

Indonesia pasa a un número único de emergencias, el 112, y Bali es la primera región en probarlo, con el Ministerio del Interior y el de Comunicaciones y Asuntos Digitales al frente del piloto. Por el 112 se accede a bomberos, ambulancia, rescate y policía bajo un mismo centro de mando; la llamada es gratuita desde móvil y fijo en toda la isla, y también habrá una aplicación. El servicio está pensado tanto para residentes como para turistas extranjeros, con formación y equipos en los 57 distritos de la isla. El número llegará a todo el país en dos años.

- **Qué significa:** Para una familia que se traslada a Bali, es algo sencillo y útil: un solo número para todo, en vez de varias líneas locales. Conviene guardarlo cuanto antes en el móvil de los niños y de la niñera.

Fuente: ANTARA News

INFRAESTRUCTURAS

25 de septiembre de 2026

Los ingresos de Bali en 8 meses llegan a Rp 13 billones (+8,21 %); el impuesto sobre transmisiones sube un 26,1 %

Los ingresos propios de los presupuestos locales de Bali a finales de agosto de 2026 suman Rp 13 billones, un 8,21 % más que un año antes, cuando fueron Rp 11,8 billones; el plan anual está cumplido al 60,3 %. La principal fuente son los impuestos turísticos de hoteles, restaurantes, aparcamientos y ocio: Rp 6 billones, un 12,42 % más. Lo que más ha crecido es el BPHTB, el impuesto sobre la adquisición de derechos sobre suelo y edificios: Rp 1 billón, un 26,1 % más.

- **Qué significa:** El BPHTB se paga en cada operación de compraventa de suelo y viviendas, así que un aumento de una cuarta parte es una señal directa de que el mercado se mueve. Hay más operaciones en la isla, y se nota en el presupuesto, no solo en la publicidad.

ECONOMÍA

25 de septiembre de 2026

Nusa Dua amplía el cruce de Siligita, uno de los puntos con más atascos **del sur**

En el cruce de Siligita, en Nusa Dua, ha empezado la ampliación de la calzada por el lado este y sur, junto al canal de PDAM; ya se instaló un semáforo. Siligita es uno de los nudos más cargados de la zona turística: en fechas largas, Navidad, Año Nuevo, Lebaran y vacaciones escolares, el atasco dura horas. Por ese cruce pasa también la vía hacia el lugar de ceremonias de la aldea de Bualu. La siguiente petición es la calle Pratama, único acceso principal a Tanjung Benoa.

- **Qué significa:** Las ampliaciones puntuales de cruces avanzan más rápido que los grandes proyectos. Para las viviendas en Nusa Dua y Jimbaran, esto significa menos tiempo hasta las playas y la zona turística ya esta temporada.

Fuente: NusaBali

INFRAESTRUCTURAS

25 de septiembre de 2026

Túnel Gatsu Barat–Canggu: 2,4 km bajo tierra, presupuesto de Rp **3,5 billones**

La regencia de Badung avanza en el proyecto de un túnel desde la calle Gatot Subroto Barat, en Denpasar, hasta Canggu y de ahí a Mengwi. El 24 de septiembre se discutió el proyecto con Shanghai Tunnel Engineering (Singapur) y un socio indonesio. El tramo Gatsu Barat–Canggu tendrá 3,2 km, de los que 2,4 km son túnel propiamente dicho, a 15 metros de profundidad; cada metro de excavación se calcula en Rp 1.450 millones. El presupuesto total es de Rp 3,5 billones. La financiación se discute con los ministerios: un crédito para 2027–2035 a través de SMI y el banco BPD Bali, además de una posible colaboración público–privada.

- **Qué significa:** El mayor problema de Canggu son los atascos en el acceso desde Denpasar y el aeropuerto. El túnel bajo Kerobokan ataca

justo ese punto, y para el negocio del alquiler, el tiempo hasta la villa es parte del precio de la noche.

Fuente: detikBali

INFRAESTRUCTURAS

27 de septiembre de 2026

Bali, noveno destino del mundo y segundo de Asia para viajar **en solitario**

Tripadvisor publicó sus Travelers' Choice Awards 2026 de turismo en solitario: Bali ocupa el noveno puesto mundial y el segundo de Asia, solo por detrás de Hanói. Por delante en el ranking mundial están Dublín, Berlín, Londres, Santiago y Edimburgo. La plataforma destaca las playas blancas y negras de la isla, el buceo y el snorkel, los templos y el ambiente creativo de Ubud, con sus cursos de batik, orfebrería y yoga.

- **Qué significa:** Este tipo de rankings mantiene estable el flujo de viajeros en solitario y nómadas digitales. Para el propietario de una villa o un apartamento, es demanda de alquiler de corta y media estancia durante todo el año, no solo en temporada alta.

Fuente: Bali Discovery

TURISMO

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?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-market-weekly-3/