



WYDANIE 2 · 20 WRZEŚNIA 2026

Tydzień infrastruktury: lotnisko, drogi i parkingi

Regencje i operator lotniska wzięły się za to, co hamuje rozwój wyspy: przepustowość Ngurah Rai, dojazdy i parkingi w strefach turystycznych.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/bali-market-weekly-2/>

TYDZIEŃ W SKRÓCIE

- 01 AirNav i Boeing liczą, jak podnieść przepustowość lotniska Ngurah Rai
 - 02 Badung przeznaczy Rp 4,8 bln na budowę i wykup gruntu pod parkingi
 - 03 Port rybacki przenosi się do Jembrany, Benoa idzie pod statki wycieczkowe i jachty
 - 04 Melbourne – Denpasar: cztery rejsy tygodniowo od 19 października
-
-

14 września 2026

Flota rybacka opuszcza Benoa – port trafia pod statki wycieczkowe i jachty

29 września w Pengambengan, w regencji Jembrana, wbiją pierwszy pal pod narodowy port rybacki. Kontrakt podpisano 7 sierpnia, buduje konsorcjum CRBC-NINDYA Joint Operation, a pieniądze daje Islamski Bank Rozwoju w ramach programu Integrated Fishing Ports and International Fish Markets Phase-1. Ryby nie są tu najważniejsze – flotę wyprowadza się z Benoa, a zwolnioną przestrzeń przeznacza się pod Bali Maritime Tourism Hub: statki wycieczkowe i jachty. Benoa przestaje być portem przemysłowym i staje się morską bramą południa wyspy.

- **Co to znaczy:** Południe między Benoa a Nusa Dua zmienia profil: zamiast portu rybackiego – gość z rejsu wycieczkowego i innym budżetem. Nieruchomości w tym promieniu zwykle drożeją wcześniej, w trakcie budowy, a nie dopiero po otwarciu.

Źródło: Bali Discovery · **Nusa Dua: ceny i oferty**

INFRASTRUKTURA

15 września 2026

TransNusa uruchamia Melbourne – Denpasar: cztery rejsy tygodniowo od 19 października

Od 19 października TransNusa lata na trasie Melbourne – Denpasar: cztery razy w tygodniu na Airbusie A320, z 20 kg bagażu wliczonym w każdą taryfę. Melbourne to drugie australijskie miasto przewoźnika po Perth, gdzie lata od początku 2025 r. Na trasie to już szósty przewoźnik obok Batik Air, Garuda Indonesia, Jetstar, Qantas i Virgin Australia. Miejsce zwolniła AirAsia, która wycofała się przez ceny paliwa. Linia zapowiada też dalsze połączenia z Bali – na Wakatobi i do Manado.

- **Co to znaczy:** Australia to pierwszy rynek gości dla wyspy, a każdy nowy bezpośredni rejs stamtąd wprost przekłada się na obłożenie willi w wysokim sezonie. Dla właściciela to równiejszy kalendarz rezerwacji, nie tylko szczyt sezonu.

Źródło: Australian Aviation · **Statystyki turystyki na Bali**

INFRASTRUKTURA

15 września 2026

Rejestry gruntów i baza podatkowa Bali trafiają do wspólnej wymiany danych

15 września prowincja Bali podpisała porozumienie o współpracy (PKS): rejestry gruntów i bazy podatków regionalnych trafiają do wspólnej wymiany danych. W porozumieniu uczestniczy też urząd gruntowy Klungkungu. Sens jest prosty – usunąć rozbieżności między urzędami, żeby działka zapisana w rejestrze na jednego właściciela nie figurowała w podatkach na kogoś innego. Naliczenia mają iść ze sprawdzonych i aktualnych danych, a nie z tego, co

zdażyło się zdezaktualizować. Prowincja obiecuje też szybsze procedury dla wnioskodawców.

- **Co to znaczy:** Rozbieżność między rejestrem a podatkami to klasyczna pułapka przy zakupie nieruchomości na Bali: sprzedający pokazuje jeden dokument, baza mówi co innego. Jeden zweryfikowany system przyspiesza i taniej sprawdzenie przed transakcją.

Źródło: BaliNews.id · **Podatki od nieruchomości na Bali**

PRAWO

16 września 2026

Ngurah Rai bez drugiej drogi kołowania: AirNav i Boeing biorą się za przepustowość

AirNav Indonesia i Boeing podpisały 15 września list intencyjny: policzyć, jak podnieść liczbę startów i lądowań w Ngurah Rai. Dziś lotnisko obsługuje około 33 operacje na godzinę. Równoległej drogi kołowania nie ma i nikt jej nie planuje budować – rezerwę szuka się w rozkładzie, kolejności, układzie stanowisk i płyty postojowej. Boeing modeluje dobę lotów w systemie TAAM, osobno dla ruchu wschodniego i zachodniego, i sprawdza trzy scenariusze. Dalej idą obserwacje na miejscu razem z kontrolerami, liniami lotniczymi i obsługą naziemną, a potem porównanie modelu z rzeczywistymi danymi AirNav.

- **Co to znaczy:** Przepustowość głównego lotniska to sufit ruchu turystycznego, a więc i obłożenia wynajmu. Każdy dodatkowy samolot w godzinie szczytu to zajęty kalendarz willi w Canggu i Pererenan, a nie przerwa między turnusami.

Źródło: ANTARA News Bali

INFRASTRUKTURA

16 września 2026

Badung planuje infrastrukturę Północnego Bali przed zabudową, nie po niej

Regencja Badung omawiała z biznesem i uczelniami przejście na turystykę liczoną jakością, nie liczbą gości. Wprost nazwano trzy priorytety: infrastrukturę Północnego Badung, zanim powstaną tam nowe kurorty, większą rolę

tradycyjnych pecalang na obiektach turystycznych oraz porządek z parkingami w Kucie. Logika jest odwrócona względem zwykłej – najpierw drogi i dostęp, potem budowa.

- **Co to znaczy:** Jeśli drogi na północ rzeczywiście powstaną przed kurortami, ziemia zdrożeje tam, zanim ruszy masowa zabudowa – to scenariusz wart śledzenia.

Źródło: ANTARA News Bali

TURYSTYKA

16 września 2026

Badung przebudowuje dojazd do lotniska: bez zawracania i **Światła**

Badung przebudowuje ruch na dojeździe do Ngurah Rai. Przy Patung Kuda w Tubanie znikają zawracanie i sygnalizacja świetlna – ruch ma płynąć bez zatrzymań. Sam Tuban przechodzi na jednokierunkowy, część dróg poszerzają, dojazd do Kartika Plaza puszcza osobnym schematem. W Kelan na pustej ziemi wspólnotowej wytyczają bulwar, który rozdzieli strumienie ruchu. Równolegle w Kucie projektują transport publiczny, a pod parking oddają dawny plac Bali Anggrek. Schemat wciąż dopracowują konsultanci transportowi, terminów i kosztorysu jeszcze nie ma.

- **Co to znaczy:** Drogą z lotniska gość ocenia okolicę jeszcze przed zameldowaniem. Rozładowanie południa Badung działa na najem w Kucie, Seminyaku i Uluwatu: mniej niż godzina w korku podnosi gotowość zapłacić więcej za noc.

Źródło: NusaBali · **Kuta: ceny i oferty**

INFRASTRUKTURA

16 września 2026

Kalendarz 2027: 18 **Świąt**, 8 dni wspólnego urlopu, Nyepi 8 **marca**

Indonezja zatwierdziła kalendarz na 2027 r.: 18 świąt państwowych i 8 dni wspólnego urlopu. Podstawą jest wspólna decyzja trzech ministerstw, SKB nr 1205, 3 i 2 z 2026 r. Nyepi, dzień ciszy, wypada w poniedziałek 8 marca. Zaraz po nim idzie Idul Fitri, 10 i 11 marca – marzec 2027 r. zbiera więc jeden po drugim

balijski i ogólnokrajowy szczyt. Galungan obchodzą dwa razy, 13 stycznia i 12 sierpnia, Kuningan – 23 stycznia i 21 sierpnia.

- **Co to znaczy:** Ciąg świąt to fale popytu na najem krótkoterminowy i tygodnie, w które trudno o lot na wyspę. Właściciel willi potrzebuje takiego kalendarza z półrocznym wyprzedzeniem, żeby ustawić stawki i nie oddać szczytu po cenie zwykłego dnia.

Źródło: Bali Discovery · **Obłożenie willi na Bali**

TURYSTYKA

16 września 2026

Kable w centrum Denpasaru schodzą pod ziemię: siedem odcinków ulic **do grudnia**

Denpasar przenosi kable ze słupów do podziemnych kanałów – siedem odcinków ulic w centrum, termin grudzień 2026 r. Pracami kieruje miejska spółka Perumda Bhukti Praja Sewakadarma. Schemat sprawdzono już w Sanurze: zgłosiło się tam pięciu dostawców, a ostatecznie we wspólnym kanale jest piętnastu. W centrum spodziewają się kilkudziesięciu. Taryfa za korzystanie jest jeszcze w rozmowach, sanurskiej stawki nie przeniosą wprost na centrum. Kable zaczną przekładać jeszcze przed odbiorem kanału albo w pierwszych miesiącach po nim.

- **Co to znaczy:** Pajęczyna przewodów nad ulicą to pierwsza rzecz, która psuje kadr obiektu i widok z tarasu. Tam, gdzie ją usunięto, okolica wygląda drożej – widać to już na zdjęciach w ogłoszeniach najmu.

Źródło: NusaBali

INFRASTRUKTURA

16 września 2026

Badung dokłada Rp 16 mld do autobusów Trans **Metro Dewata**

Badung przeznaczył ponad Rp 16 mld na działanie Trans Metro Dewata w 2026 r. Autobus utrzymują wspólnie: Denpasar, Badung, Gianyar i Tabanan płacą proporcjonalnie do długości tras na swoim terenie, żeby linia nie wisiała na jednym budżecie. Osobno Badung wyznacza wydzielony pas na drogach o

szerokości 24 metrów – pod autobusy dowozowe. Pas oddają transportowi, nie ogólnemu ruchowi.

- **Co to znaczy:** Transport publiczny na południu wyspy zdejmuję część popytu na skuter i kierowcę. Dla wynajmu to szersza grupa gości – przyjeżdżają też ci, którzy na Bali za kierownicę nie usiądą.

Źródło: NusaBali

INFRASTRUKTURA

17 września 2026

Ngurah Rai uznany za najlepsze lotnisko w swojej kategorii w Azji

Lotniska InJourney Airports zebrały 32 nagrody ACI Customer Experience Awards 2025 na dziesięciu obiektach. Ngurah Rai zajął pierwsze miejsce w regionie Azji i Pacyfiku wśród lotnisk obsługujących 15–25 mln pasażerów rocznie. Soekarno-Hatta w Dżakarcie uznano za najlepsze na wylocie wśród lotnisk powyżej 40 mln pasażerów i za najczystsze w regionie. Kolejne trzy lotniska wyróżniono za pięć lat z rzędu w czołówce programu.

- **Co to znaczy:** Jakość głównego lotniska to część tego, jak gość odbiera wyspę. To powolny, ale trwały czynnik popytu na najem.

Źródło: Bali Discovery

INFRASTRUKTURA

18 września 2026

Badung przeznaczy Rp 4,8 bln na budowę i wykup gruntu pod parkingi

Regencja Badung zatwierdziła poprawki do budżetu 2026 r.: wydatki wzrosły do ponad Rp 13 bln, z czego Rp 4,8 bln to inwestycje budowlane, a na infrastrukturę idzie w sumie 59% wydatków. Osobna pozycja to wykup gruntu w najbardziej zakorkowanych punktach stref turystycznych pod parkingi, przede wszystkim w Kucie. Dochody regencji prognozuje się na Rp 10,5 bln, z czego wpływy własne – Rp 9,7 bln.

- **Co to znaczy:** Badung to regencja, gdzie stoi większość wynajmowanych nieruchomości wyspy. Pieniądze na rozładowanie Kutu

i parkingi wprost wpływają na to, jak okolica będzie wyglądać za dwa-trzy lata.

Źródło: ANTARA News Bali · **Nieruchomości w Badung**

GOSPODARKA

18 września 2026

W Kura-Kura Bali robią z centrum handlowego **przestrzeń społeczną**

Sira Village w specjalnej strefie ekonomicznej Kura-Kura Bali zorganizowało charytatywne zajęcia pilatesu razem z lokalną inicjatywą z Bali i Kendari. Przyszło około 46 osób, wejście kosztowało Rp 75 tys., a cała zbiórka poszła na sprzęt medyczny dla szpitali Wschodniej Nusa Tenggara: nebulizatory, glukometry, laktatory, rzeczy dla noworodków. Pomysł na to miejsce to nie handel, a regularne wydarzenia dla mieszkańców.

- **Co to znaczy:** Żywa okolica wokół inwestycji to coś, co odróżnia miejsce do życia od miejsca tylko na odsprzedaż. Kupujący w takich strefach liczy to na równi z dostępnością komunikacyjną.

Źródło: ANTARA News Bali

MIEJSCA

19 września 2026

Super Air Jet połączył Bali i Bandung **codziennymi rejsami**

18 września Super Air Jet uruchomił codzienny rejs Bandung – Denpasar i został trzecim przewoźnikiem na tej trasie po Garuda i Citilink. Pierwszy samolot wylądował w Denpasarze o 12:14 ze 179 pasażerami na pokładzie, powrotny odleciał tego samego wieczoru. Trasa ożyła po tym, jak w sierpniu lotnisko Husein Sastranegara w Bandungu wróciło do obsługi lotów komercyjnych – wcześniej kierowano je do Kertajati.

- **Co to znaczy:** Popyt wewnętrzny na Bali rośnie ciszej niż zagraniczny, ale to on trzyma sezon między falami turystów. Bezpośrednie rejsy z Jawy dokładają i turystów, i kupujących z samej Indonezji.

Źródło: ANTARA News Bali

INFRASTRUKTURA

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/bali-market-weekly-2/