



WYDANIE 3 · 27 WRZEŚNIA 2026

Tunel pod Canggu, tramwaj w budowie i wyższy podatek od transakcji nieruchomościami

Tydzień wielkich budów: wyspa zaczyna tunel i tramwaj na zachodnim wybrzeżu, a wpływy z transakcji nieruchomościami rosną szybciej niż pozostałe podatki. Ruch turystyczny tymczasem potwierdza: popyt na wille nie słabnie.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/bali-market-weekly-3/>

TYDZIEŃ W SKRÓCIE

- 01 Tunel Gatsu Barat – Canggu: 2,4 km pod ziemią, kosztorys Rp 3,5 bln
- 02 Tramwaj lotnisko – Canggu: budowa startuje w 2027 r., linia 13,1 km w dwóch fazach
- 03 Dochody Bali za 8 miesięcy: Rp 13 bln, +8,21% rok do roku, podatek od transakcji nieruchomościami +26,1%
- 04 Ruch turystyczny w lipcu wzrósł o 15%, rynek willi wchodzi w nowy cykl

22 września 2026

Ruch turystyczny na Bali w lipcu wzrósł o 15%, rynek willi wchodzi w **nowy cykl**

Według danych BPS Bali w lipcu na wyspę przyleciało bezpośrednio 697 809 cudzoziemców – o 15,34% więcej niż w czerwcu. Obłożenie hoteli z gwiazdkami wzrosło do 67,29%, niemal jak rok wcześniej. Stowarzyszenie zarządców willi BVRMA tłumaczy, dlaczego przy takim popycie na sprzedaż wystawionych jest wiele willi i hoteli. Według niego to nie spadek koniunktury, a zmiana cyklu inwestycyjnego: obiektów przybyło, konkurencja jest ostrzejsza, wzrosły koszty i wymagania co do licencji, podatków i profesjonalnego zarządzania.

- **Co to znaczy:** Popyt turystów się trzyma, a wygrywają obiekty z kompletem dokumentów i firmą zarządzającą. Dla kupującego to

więcej ofert na rynku i argument do negocjacji.

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

GOSPODARKA

22 września 2026

W Kucie, Legian i Seminyaku montują system ostrzegania **przed powodzią**

Służba zarządzania kryzysowego Badung zaczęła montować system wczesnego ostrzegania przed powodzią wzdłuż rzeki Tukad Mati. Pierwsze maszty z syrenami postawiono przy urzędzie dystryktu Kuta, kolejne dwa – w Legian i Seminyaku. Syrena działa stopniowo: im wyższy poziom wody, tym dłuższy sygnał. Tego samego dnia w Denpasarze zaczęto oczyszczać z mułu 200 metrów koryta Tukad Mati dwiema koparkami – przed porą deszczową prace idą też na innych rzekach miasta.

- **Co to znaczy:** Południowy zachód wyspy przygotowuje się do deszczów z wyprzedzeniem. Dla właścicieli i najemców w Seminyaku i Legian to mniejsze ryzyko podtopień w sezonie.

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

INFRASTRUKTURA

22 września 2026

Trasa Gilimanuk – Mengwi: przetarg pod koniec 2026 r., budowa **płatnego odcinka od 2027 r.**

Projekt drogi szybkiego ruchu Gilimanuk – Mengwi zmienił przebieg. Odcinek Gilimanuk – Pekutatan w Jembranie nie będzie płatny – rozbudują go jako drogę krajową. Płatny zostanie fragment Pekutatan – Mengwi, aż do regencji Badung. Administracja prowincji podała terminy: przetarg odbędzie się pod koniec 2026 r. Budowę planuje się rozpocząć na początku 2027 r. W sierpniu Ministerstwo Robót Publicznych przeprowadziło konsultacje z mieszkańcami Jembrany, Tabananu i Badung. Wioski wzdłuż trasy popierają projekt i proszą o pewność co do terminów.

- **Co to znaczy:** Szybka droga na zachód skraca dojazd do wybrzeża Tabananu i Jembrany – tam, gdzie ziemia jest wciąż wyraźnie tańsza niż na południu. Dla kupującego działkę to argument, żeby patrzeć dalej niż Canggu.

Źródło: detikBali · **Ile kosztuje działka na Bali**

INFRASTRUKTURA

22 września 2026

Tramwaj lotnisko – Canggu: budowa startuje w 2027 r., 13,1 km w **dwóch fazach**

Administracja prowincji potwierdziła: budowa tramwaju z lotniska Ngurah Rai do Canggu ruszy w 2027 r. Projekt prowadzi państwowa spółka kolejowa KAI, która już trzykrotnie przedstawiała plan i budżet. Linia na napędzie bateryjnym, długości 13,1 km, powstanie w dwóch fazach. Faza 1A – lotnisko – Legian, 6,6 km, start planowany na IV kwartał 2028 r. Faza 1B – Legian – Seminyak – Canggu, 6,5 km, termin to I kwartał 2031 r. Tramwaj wchodzi w program strefy niskiej emisji na Bali. Regencja Badung równolegle prosi o rozważenie odgałęzienia Nusa Dua – Uluwatu.

- **Co to znaczy:** Kolejowe połączenie z lotniskiem skróci dojazd do Seminyaku i Canggu w godzinach szczytu. Terminy są odległe, więc rentowność obiektu warto liczyć bez tramwaju, a jego pojawienie się traktować jako możliwy plus w przyszłości.

Źródło: detikBali

INFRASTRUKTURA

23 września 2026

Bali International Fashion Week wróciło: 31 projektantów i 100 modelek z **15 krajów**

Tydzień mody Bali International Fashion Week wrócił po czterech latach przerwy. Pokazy trwają 24–26 września 2026 r. w muzeum Pasifika w kurortowej dzielnicy The Nusa Dua. W programie – 31 projektantów i ponad 100 modelek z 15 krajów, m.in. Indonezji, Malezji, Wietnamu, Indii, Włoch, Francji, Australii i Meksyku. Temat sezonu to „Where Culture Meets Haute Couture” – każdy projektant pokazuje

couture przez pryzmat kultury swojego kraju. To druga edycja, pierwsza odbyła się w 2022 r.

- **Co to znaczy:** Wydarzenia międzynarodowe utrzymują Nusa Dua jako dzielnicę premium wypoczynku. Dla właściciela willi to stabilny napływ gości poza sezonem plażowym.

Źródło: detikBali

MIEJSCA

23 września 2026

Bank Indonesia: handel detaliczny na Bali liczy na wzrost sprzedaży – indeks oczekiwań 180 i 188 punktów

Oddział Banku Indonesia na Bali opublikował ankietę wśród handlu detalicznego. Indeks oczekiwań sprzedaży na październik 2026 r. to 180 punktów, na styczeń 2027 r. – 188. Wszystko powyżej 100 oznacza optymizm. Rzeczywistą sprzedaż w sierpniu ocenia się na 129,2 punktu, plus 0,5% w skali miesiąca. Kredyty dla handlu wzrosły do lipca o 1,86%. Bank widzi oparcie w silnej turystyce i stabilnej konsumpcji rodzin. Inflacja na Bali w sierpniu wyniosła 3,45%, w granicach docelowego korytarza.

- **Co to znaczy:** Sklepy i kawiarnie liczą na dobry wysoki sezon, a to też popyt na wynajem. Inflacja w korytarzu to mniejsze ryzyko gwałtownych skoków cen budowy i utrzymania willi.

Źródło: ANTARA Bali

GOSPODARKA

24 września 2026

MotoGP na Lombok 9–11 października: hotele na Bali czekają na ekipy i kibiców

Etap MotoGP na torze Mandalika na Lombok odbędzie się 9–11 października 2026 r. Stowarzyszenie hoteli i restauracji Bali PHRI liczy na wzrost liczby gości na wyspie dzięki wyścigowi. Podobnie jak w poprzednich latach, wielu kibiców, ekip i personelu technicznego mieszka na Bali. Powód jest prosty – na Lombok brakuje pokoi. Po wyścigu część gości zostaje na Bali na wypoczynek. PHRI zalicza tę publiczność do turystów o wysokiej sile nabywczej.

- **Co to znaczy:** Duże wydarzenia u sąsiadów dokładają Bali obłożenia w martwym sezonie. Rezerwacje w październiku w willach z dobrym dojazdem do portu i lotniska będą gęstsze niż zwykle.

Źródło: ANTARA Bali · **Statystyki turystyki na Bali**

TURYSTYKA

25 września 2026

Tunel Gatsu Barat – Canggu: 2,4 km pod ziemią, kosztorys Rp 3,5 bln

Regencja Badung opracowuje tunel od ulicy Gatot Subroto Barat w Denpasarze do Canggu i dalej do Mengwi. 24 września projekt omówiono z Shanghai Tunnel Engineering (Singapore) i indonezyjskim partnerem. Odcinek Gatsu Barat – Canggu zajmie 3,2 km, z czego 2,4 km to główny tunel. Głębokość to 15 metrów, a metr drążenia wyceniono na Rp 1,45 mld. Cały kosztorys to Rp 3,5 bln (3 500 mld). Finansowanie omawiane jest z ministerstwami: kredyt na lata 2027–2035 przez SMI i bank BPD Bali. Rozważany jest też model partnerstwa publiczno-prywatnego.

- **Co to znaczy:** Głównym problemem Canggu są korki na dojeździe z Denpasaru i lotniska. Tunel pod Kerobokan uderza dokładnie w ten punkt, a dla biznesu wynajmu czas dojazdu do willi to część ceny nocy.

Źródło: detikBali · **Canggu: ceny i oferty**

INFRASTRUKTURA

25 września 2026

Jeden numer 112: Bali pierwsze w Indonezji uruchamia linię alarmową

Indonezja przechodzi na jeden numer alarmowy 112, a pierwszym regionem zostało Bali. Pilotaż uruchomiły Ministerstwo Spraw Wewnętrznych oraz Ministerstwo Komunikacji i Spraw Cyfrowych. Przez 112 dostępna jest straż pożarna, pogotowie, ratownicy i policja – pod jednym centrum dowodzenia. Połączenie jest bezpłatne z telefonu komórkowego i stacjonarnego na całej wyspie. Linię uruchomią też przez aplikację mobilną. Usługa jest pomyślana nie tylko dla mieszkańców, ale i dla zagranicznych turystów. Prowincja obiecuje

osobne szkolenia i zespoły we wszystkich 57 dystryktach wyspy. Na cały kraj numer rozszerzą w ciągu dwóch lat.

- **Co to znaczy:** Dla rodziny przenoszącej się na Bali to prosta, ale ważna rzecz: jeden numer na wszystkie sytuacje zamiast kilku lokalnych. Warto od razu zapisać 112 dzieciom i opiekunce.

Źródło: ANTARA News

INFRASTRUKTURA

25 września 2026

Dochody Bali za 8 miesięcy: Rp 13 bln (+8,21%), podatek od transakcji **nieruchomościami +26,1%**

Własne dochody lokalnych budżetów Bali na koniec sierpnia 2026 r. wyniosły Rp 13 bln (13 000 mld). To o 8,21% więcej niż rok wcześniej, gdy było Rp 11,8 bln. Roczny plan wykonano w 60,3%. Głównym źródłem są podatki turystyczne od hoteli, restauracji, parkingów i rozrywki: Rp 6 bln, plus 12,42%. Najszybciej urosła opłata od nabycia praw do gruntu i budynków, BPHTB. Dała ona Rp 1 bln (1000 mld) i wzrosła o 26,1%. Dane podał skarb prowincji.

- **Co to znaczy:** BPHTB płaci się przy każdej transakcji gruntem i domami, więc jej wzrost o ćwierć to bezpośredni sygnał ożywienia rynku. Transakcji na wyspie przybyło, i widać to w budżecie, nie tylko w reklamie.

Źródło: ANTARA Bali · **Podatki od nieruchomości na Bali**

GOSPODARKA

25 września 2026

Regencja Bangli przyspiesza wydawanie pozwoleń **PBG i SLF**

Regencja Bangli zorganizowała publiczne forum poświęcone przyspieszeniu wydawania PBG i SLF. PBG to pozwolenie na budowę budynku, SLF – certyfikat pozwalający na jego użytkowanie. Forum zorganizowało lokalne centrum „jednego okienka” dla inwestycji i licencji. Przyszli eksperci komisji technicznej, projektanci, urząd drogowo-budowlany i biznes. Administracja regencji wyjaśniła: PBG i SLF to nie formalność, tylko pewność prawna i bezpieczeństwo

budynku. Celem jest szybsze wydawanie dokumentów bez odstępowania od norm budowlanych.

- **Co to znaczy:** PBG i SLF to pierwsze dokumenty, które warto sprawdzić przy każdej willi. Im szybciej wydają je regencje, tym mniej obiektów wisi między budową a legalnym wynajmem.

Źródło: Bali Puspa News · **Pozwolenia PBG i SLF na Bali**

PRAWO

25 września 2026

W Nusa Dua poszerzają skrzyżowanie Siligita – jeden z głównych korków na południu

Na skrzyżowaniu Siligita w Nusa Dua zaczęto poszerzać drogę – od strony wschodniej i południowej przy wodociągu PDAM. Postawiono tam już sygnalizację świetlną. Siligita to jedno z najbardziej zatłoczonych skrzyżowań strefy turystycznej. W długie święta – Boże Narodzenie, Nowy Rok, Lebaran i ferie szkolne – korek stoi godzinami. Przez skrzyżowanie prowadzi też droga do miejsca ceremonii wioski Bualu. Kolejną w kolejce jest ulica Pratama – jedyny główny wjazd do Tanjung Benoa.

- **Co to znaczy:** Punktowe poszerzenia skrzyżowań działają szybciej niż wielkie projekty. Dla właścicieli nieruchomości w Nusa Dua i Jimbaran to krótsza droga na plażę i do strefy kurortowej już w tym sezonie.

Źródło: NusaBali · **Nusa Dua: ceny i oferty**

INFRASTRUKTURA

27 września 2026

Bali na 9. miejscu na Świecie i 2. w Azji wśród kierunków do podróży solo

Tripadvisor podsumował Travelers' Choice Awards 2026 w kategorii podróży solo. Bali zajęło 9. miejsce w rankingu światowym i 2. w Azji, ustępując jedynie Hanoi. Przed nim w skali globalnej są Dublin, Berlin, Londyn, Santiago i Edynburg. Platforma nazwała wyspę „Wyspą Bogów” i wymieniła białe i czarne plaże, nurkowanie i snorkeling, świątynie, twórcze środowisko Ubud oraz kursy batiku,

złotnictwa i jogi. Rok wcześniej, w 2025 r., Condé Nast uznał już Bali za najlepszą wyspę Azji – nowy ranking potwierdza trwałe zainteresowanie podróżujących bez towarzystwa.

- **Co to znaczy:** Takie rankingi utrzymują stabilny napływ gości podróżujących solo i cyfrowych nomadów – dla właściciela willi czy apartamentu to popyt na najem krótko- i średnioterminowy niezależnie od sezonu.

Źródło: Bali Discovery

TURYSTYKA

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-3/