



РАЙОНЫ · ВОСТОК БАЛИ

Амед и Чандидаса: обзор востока Бали в 2026 году

11 сентября 2026 · ≈ 7 мин · Районы

Дайверский восток: затонувший корабль в нескольких гребках от берега, чёрные бухты в тени Агунга и цены на землю в разы ниже южных. Разбираем, что это даёт и чем приходится платить.

КОРОТКО

Амед — четырнадцать километров побережья из семи бухт с чёрным песком, главный дайв-район Бали. В двадцати минутах лежит USAT Liberty — корабль, потопленный торпедой и вулканом, заход с берега. Земля здесь стоит 40–190 долларов за метр против 530–1560 в Чангу. Плата за это — три часа дороги и почти нулевая ликвидность.

14 км побережья и семь бухт	120 м длина затонувшего USAT Liberty	44,95% загрузка отелей Карангасема	2,5–3,5 ч от аэропорта
---------------------------------------	---	---	----------------------------------

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|---|---|
| 01 Что такое Амед | 06 Недвижимость и цены |
| 02 Дайвинг — то, ради чего сюда едут | 07 Турпоток и загрузка — трезвые цифры |
| 03 Чандидаса и её история | 08 Кому подходит восток |
| 04 Дорога и логистика | 09 Кто это пишет |
| 05 Агунг: что надо знать | 10 Что это значит для покупателя |

01 / 09

Что такое Амед

Амед — это не деревня, а цепочка из семи поселений на четырнадцать километров побережья: Амед, Джемелук, Бунутан, Липах, Лехан, Селанг, Баньюнинг. Каждое — своя маленькая бухта между сухими холмами и Ломбокским проливом.

Район лежит в дождевой тени Агунга, поэтому здесь заметно суше остального Бали. Август — самый сухой месяц.

Чёрный песок тут геологически молодой: он сформировался после извержения Агунга 1963 года, когда лава дошла до моря. Значительной части местных рифов всего пятьдесят-шестьдесят лет.

Источник: Ohana Agency, апрель 2026; Bali Holiday Secrets, апрель 2026

02 / 09

Дайвинг — то, ради чего сюда едут

Главный объект — USAT Liberty у Туламбена, в двадцати минутах от Амеда. Транспорт торпедировала японская подлодка в январе 1942 года, а землетрясения при извержении Агунга в 1963-м столкнули выброшенное на берег судно обратно в море. Это единственный в мире корабль, потопленный и торпедой, и вулканом.

Длина 120 метров, залегает на глубине от пяти до тридцати. Заходить можно прямо с берега, в несколько гребков, лодка не нужна — поэтому сюда ездят и снорклеры.

Свои споты есть и в самом Амеди: коралловые сады и подводные статуи в бухте Джемелук, стена Амеда, искусственный риф «Пирамиды».

Условия и цены

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Видимость	10–25 м
Температура воды	27–30 °C
Сезон	апрель–ноябрь
Два бака на Liberty	\$ 75–100
Курс фридайвинга первого уровня	\$ 200–260
Джукунг на восход	250–350 тыс. рупий за лодку

Лучшее время на Liberty — в шесть утра и в четыре дня. С девяти до часа там работают дайв-школы и людно.

Источник: Aaron & Cassie, декабрь 2025; Bali Ocean, май 2026; Ohana Agency, апрель 2026

03 / 09

Чандидаса и её история

Чандидаса стоит у пресноводной лагуны, рыбацкое поселение здесь было ещё в двенадцатом веке.

У района есть история, о которой стоит знать честно: в туристический бум семидесятых-восемидесятых офшорный риф добывали на известь для цемента. Разрушение природного барьера подмыло и смыло пляж. В девяностых отельеры строили буны, с неоднозначным результатом.

С 2016 года восстанавливают кораллы, в 2017-м объявили морскую охраняемую зону. Сейчас идёт государственный проект берегоукрепления: 5,5 километра побережья, 518 миллиардов рупий, работы начались весной 2025 года.

Источник: Wikipedia, Candi Dasa; Konstruksi Media и VOI, май 2025

04 / 09

Дорога и логистика

От аэропорта до Амеда 95–100 километров и два с половиной — три с половиной часа. Первая половина дороги — пробки у Денпасара и Санура, последние тридцать километров идут медленно: узкие повороты и ямы.

Общественного транспорта фактически нет, Grab и Gojek почти не работают, такси редки. Приватный водитель обходится в 30–35 долларов в одну сторону.

- ✓ Из Убуда — 87 километров, два с половиной часа
- ✓ До Туламбена от Амеда — двадцать минут
- ✓ До Гили — скоростная лодка полтора-два часа
- ✓ Без своего транспорта жизнь в районе не складывается

Источник: Bali Holiday Secrets, сентябрь 2026; Ohana Agency, апрель 2026

Агунг: что надо знать

Вулкан находится на статусе Level I — нормальный. Его понизили в сентябре 2021 года, и по состоянию на август 2026 года он не менялся.

При этом стоит понимать масштаб: когда в ноябре 2017 года объявляли высший уровень опасности, зона составляла восемь километров от кратера с расширениями до десяти. Официально обозначенные пути лахаров при сильном извержении проходят по руслам рек, включая Tukad Tulamben — то самое побережье, где стоят дайв-центры.

Обязательного радиуса эвакуации при нынешнем уровне нет. Карты зон опасности пересматриваются, их стоит проверять перед покупкой.

Источник: PVMBG; BaliNews.id, август 2026; RMOL, сентябрь 2021

Недвижимость и цены

Земля на востоке идёт по 40–190 долларов за квадратный метр. Для сравнения: Чангу 530–1560, Улувату 310–940, Убуд 250–750.

В отличие от севера, здесь есть новое строительство: несколько проектов в Сенгкиду, Манггисе и самом Амеде со сдачей с 2026 по 2028 год, цены от 124 до 524 тысяч долларов.

Но главный риск тот же — ликвидность. На одной из площадок в Амеде всего один объект на продажу, и площадка сама пишет, что данных для репрезентативной сводки не хватает. Крупные аналитические отчёты по рынку Бали цен по Амеду и Ловине не приводят вообще.

Предложение по Карангасему

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Всего предложений	62
Диапазон цен	\$ 50 000 – 1 895 700
Типичный диапазон	\$ 124 000 – 973 500
Земля	\$ 72–192 за м²
Проектов в стройке	5

Источник: Bali.Realestate; Magnum Estate, май 2026; Livuma

Турпоток и загрузка — трезвые цифры

Карангасем за 2025 год принял 1,28 миллиона посетителей, из них миллион — иностранцы. Но есть важная оговорка: эта статистика почти целиком складывается из однодневных экскурсантов к храмам — Тирта Ганга, Бесаких, Лемпуянг. Из неё нельзя делать вывод о спросе на жильё на побережье.

Загрузка отелей Карангасема в августе 2025 года — 44,95% при среднем по острову 61,68% и 68,44% в Бадунге. Первое полугодие 2026 года просело примерно на 15% к прошлому.

Загрузка отелей, август 2025



Восток заметно отстаёт от среднего по острову.

Источник: Bali Post, октябрь 2025; Bali Puspa News, январь 2026; Warta Bali Online, сентябрь 2026

Кому подходит восток

Амед — район одного очень сильного аргумента. Если вы ныряете, лучше места на Бали нет. Если не ныряете, всё остальное здесь работает против вас.

Район подходит

- Дайверам и фридайверам
- Тем, кто ищет тишину и сухой микроклимат
- Покупателям с длинным горизонтом
- Тем, у кого есть свой транспорт

Район не подходит

- Семьям со школьниками — школ нет
- Тем, кому важна медицина рядом
- Тем, кто планирует быстрый выход из объекта
- Тем, кто рассчитывает на ровную загрузку аренды

Кто это пишет

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы живём и работаем на острове, поэтому пишем районы по опыту, а не по путеводителям.

- ✓ Каталог из 55 объектов: виллы и апартаменты от \$ 56 600 до \$ 915 900
- ✓ Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- ✓ Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- ✓ Разборы всех районов острова — в разделе «Аналитика и статьи»

Что это значит для покупателя

- 01 Амед — лучший дайв-район острова: Liberty лежит в нескольких гребках от берега.
- 02 Земля здесь в разы дешевле южной, но ликвидность почти нулевая — рынок очень тонкий.
- 03 Загрузка отелей Карангасема на треть ниже средней по острову.
- 04 Турпоток региона делают однодневные экскурсанты к храмам, а не гости побережья.

Частые вопросы

Метод и источники

Данные о дайв-сайтах, ценах и сезоне — профильные дайв-ресурсы и гиды 2025–2026 годов. Статус вулкана Агунг — публикации PVMBG, актуальны на август 2026; уровень опасности может измениться, перед покупкой его проверяют заново. Цены на землю приведены диапазоном: источники расходятся, а предложение в районе очень тонкое. Статистика турпотока Карангасема — данные регентства; она включает однодневных экскурсантов к храмам и не отражает спрос на жильё на побережье.

- PVMBG, статус вулкана Агунг, август 2026
- Bali Ocean и Aaron & Cassie, дайв-сайты Амеда и Туламбена, 2025–2026
- Bali Post, загрузка отелей по регентствам, октябрь 2025
- Bali Puspa News и Warta Bali Online, турпоток Карангасема, 2026
- Bali.Realestate и Magnum Estate, предложение и цены на землю

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.

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/