

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · BEDUGUL И ГОРЫ TABANAN

Bedugul и горы Tabanan: климат, дорога и земля у озера Beratan

30 октября 2026 · ≈ 7 мин · **Исследования**

Bedugul лежит в горах кабупатена Tabanan, рядом с озером Beratan и посёлком Candikuning. Средняя температура в Candikuning за год — 21,4 °C по климатическому ряду. Участки под виллу предлагают по Rp 150–300 млн (≈ $ 8 500–16 900) за ар в обзоре Brighton.

КОРОТКО

В Bedugul участки под виллу предлагают по Rp 150–300 млн (≈ $ 8 500–16 900) за ар. Это ориентиры из обзора Brighton без даты, а не цены завершённых сделок. В Candikuning объявления дают диапазон Rp 135–260 млн (≈ $ 7 600–14 700) за ар. До Canggu ехать 1,5–2 часа по оценкам двух источников.

21,4 °C	3 295 мм	Rp 150–300 млн (≈ $ 8 500–16 900)	1,5–2 часа
средняя температура за год	осадков за год	участок под виллу за ар	дорога от Canggu

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Где находятся Bedugul и озеро Beratan?
02 Какой климат ждёт в Candikuning?
03 Сколько ехать и что посмотреть в горах?
04 Сколько стоит земля в Bedugul и Baturiti?
05 Какие ограничения проверить у озера?
06 Как иностранцу купить землю в Bedugul?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

Где находятся Bedugul и озеро Beratan?

Candikuning, Baturiti и озеро Beratan лежат в горной части кабупатена Tabanan. Pancasari, озеро Buyan и гольф Handara относятся уже к соседнему кабупатену Buleleng.

Beratan — кальдерное озеро на высоте примерно 1 230–1 240 метров над морем. Оно занимает 3,85 км² при длине 7,5 км и ширине два километра.

Храм Ulun Danu Beratan стоит на берегу озера и изображён на купюре 50 000 рупий. В апреле 2025 года взрослый вход в храм стоил Rp 100 000 (≈ $ 6).

Источник: Научная статья о Beratan; EUDL, июнь 2023; Liputan6, май 2023; Indonesia.travel; Bali Holiday Secrets, апрель 2025

02 / 06

Какой климат ждёт в Candikuning?

В Candikuning средняя температура за год — 21,4 °C по климатическому ряду наблюдений. Самый прохладный месяц — июль, со средней температурой 20,5 °C.

Climate-Data.org указывает 3 295 мм осадков за год, пик приходится на январь. Исследование IOP даёт оценку ниже: 2 500–3 000 мм за год.

В январе влажность достигает 90%, поэтому в доме понадобится регулярно осушать воздух. Тёплые вещи и регулярная обработка помещений помогут справиться с прохладой и плесенью.

Климат Candikuning по Climate-Data.org

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ПЕРИОД ИЛИ МЕСЯЦ
Средняя температура	21,4 °C	среднее за год
Самый прохладный месяц	20,5 °C	июль
Годовые осадки	3 295 мм	среднее за год
Пик осадков	593 мм	январь
Влажность	90%	январь
Альтернативная оценка осадков	2 500–3 000 мм	IOP Conference Series, январь 2018

Источник: Climate-Data.org, климатический ряд 1991–2021; IOP Conference Series, январь 2018



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

Сколько ехать и что посмотреть в горах?

По разным оценкам, дорога от Canggu до Bedugul занимает 1,5 часа или около двух. Сам маршрут растягивается примерно на 50 км.

Из Ubud до Bedugul доедете за 1 час 15 минут или примерно за полтора часа. От аэропорта закладывайте 2–2,5 часа с учётом условий в пути.

Ботанический сад Kebun Raya Bali находится в Candikuning, недалеко от озера Beratan. Сад основали 15 июля 1959 года, он занимает 157,5 га. Высота территории — 1 250–1 450 метров над уровнем моря.

Рынок Candikuning работает с 9:00 до 18:00, здесь продают клубнику, фрукты и овощи. Сезон клубники длится с июля по сентябрь по опубликованному обзору района.

Ежедневные поездки на юг отнимают заметное время, особенно по постоянному графику. Поэтому в горах удобнее жить во втором доме или развивать агротуризм на собственном участке.

Источник: Bali Holiday Secrets, февраль 2026 и апрель 2025; Bali Untold, июль 2026; kebunraya.id; Wikipedia id; Maverickbird, март 2026

04 / 06

Сколько стоит земля в Bedugul и Baturiti?

Brighton приводит цены участков под виллу в обзоре без даты публикации. Диапазон предложений — Rp 150–300 млн (≈ $ 8 500–16 900) за ар, у главной дороги цены выше.

В Candikuning объявления по отдельным лотам дают диапазон Rp 135–260 млн (≈ $ 7 600–14 700) за ар. Верхняя цифра относится к участку с видом на озеро.

В Baturiti продаётся большой участок у дороги по цене Rp 36 млн (≈ $ 2 000) за ар. Это единичное объявление, поэтому по нему нельзя судить о средних ценах деревни или района.

Цены предложения земли в горах Tabanan, за ар

ЛОКАЦИЯ	ЦЕНА	ХАРАКТЕР ЦИФРЫ
Bedugul, участки под виллу	Rp 150–300 млн (≈ $ 8 500–16 900)	обзор Brighton, без даты
Bedugul, у главной дороги	Rp 350–550 млн (≈ $ 19 800–31 100)	обзор Brighton, без даты
Candikuning	Rp 135 млн (≈ $ 7 600)	одно объявление DotProperty, 50 аров
Candikuning	Rp 175 млн (≈ $ 9 900)	одно объявление Lamudi, август 2026
Candikuning, вид на озеро	Rp 260 млн (≈ $ 14 700)	одно объявление, октябрь 2026
Baturiti, у дороги	Rp 36 млн (≈ $ 2 000)	одно объявление Lamudi, сентябрь 2026
Baturiti, кадастровая оценка NJOP	Rp 46 млн (≈ $ 2 600)	тот же лот, не цена предложения

Источник: Brighton, без даты; DotProperty, без даты; Lamudi, август и сентябрь 2026; объявление с видом на озеро, октябрь 2026

05 / 06

Какие ограничения проверить у озера?

Заповедник Cagar Alam Batukahu лежит на землях Candikuning и соседнего Asah Munduk. Рядом находится природный парк Danau Buyan–Tamblingan.

RDTR Perkotaan Baturiti ещё не принят, согласование ожидается в 2026 году. До сделки проверьте зону по RTRW кабупатена и уточните её в ATR/BPN.

Подтверждённой ширины отступа от озера для участков нет. Выясните её до задатка вместе с границами участка и разрешённым использованием земли.

Данных о лизхолде Bedugul и ценах Pancasari нет, условия уточняйте у продавца. Юридическую структуру проверяйте с независимым юристом. В каталоге пока нет объектов Bedugul и Baturiti для сравнения.

Северный маршрут и цены земли разобраны в обзоре Munduk. Для сравнения есть материалы о Lovina и западе Бали.

Источник: Постановление кабупатена Tabanan № 9/2025; TARU провинции Бали; Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

Как иностранцу купить землю в Bedugul?

Иностранец может взять землю в лизхолд или оформить фрихолд через собственную компанию PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, тогда как Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и доступ к воде. У новостройки проверьте также PBG и график платежей по договору.

Сделку до подписания должны проверить независимые нотариус PPAT и юрист. Как самостоятельно сверить зону, описано в материале об RDTR.

Дома других районов собраны в каталоге вилл. Бюджет владения рассчитывайте в калькуляторе, а юридические решения обсуждайте со специалистом.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

Что это значит для покупателя

01 Для постоянного дома заложите осушение воздуха и уход за отделкой во влажном климате.

02 Перед переездом проедьте маршрут на юг в то время, когда обычно планируете ездить.

03 Участок у озера проверяйте по отступу, границам и разрешённому использованию земли.

04 При расчёте бюджета разделяйте NJOP и цену предложения: это разные показатели.

05 Если нужен готовый объект, смотрите соседние районы каталога с подтверждёнными предложениями.

Частые вопросы

На что смотреть в отделке горного дома при осмотре?

После осмотра стен, швов и деревянных элементов оцените вентиляцию и защиту комнат от влаги.

Как подготовить горный дом к дождливому сезону?

До дождей проверьте водостоки и вентиляцию, а расходы на осушение и уход за отделкой заложите заранее.

Что измерить при личном осмотре земельного участка?

Сопоставьте документы с реальными границами, уклоном, подъездом и расстоянием от участка до воды.

Какие дополнительные расходы включить в бюджет покупки земли?

Пусть независимый специалист посчитает налоги, регистрацию, юридическое сопровождение и подключение коммуникаций для выбранного участка.

Как уточнить у продавца законность подъезда и источник воды?

Попросите документы на законный подъезд и подтверждение источника воды ещё до разговора о задатке.

Как сравнивать несколько участков в горной местности?

Для каждого варианта запишите цену за ар, рельеф, вид, подъезд и разрешённое использование земли.

Когда просить у продавца проект договора?

Запросите документ до задатка, чтобы независимый юрист успел проверить права, график платежей и условия сделки.

Метод и источники

Цены земли взяты из обзоров и объявлений за 2025–2026 годы и из материалов без даты. Это цены предложения, а не завершённые сделки; пометка «одно объявление» означает единичный пример. Один ар равен 100 м². Исходные цены в валюте каталога пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1. Каталог — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года; проданные и Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Оценки высоты озера и осадков приведены в обеих версиях, потому что источники расходятся. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/bedugul-gory-bali-obzor.csv

- Climate-Data.org, климатический ряд 1991–2021
- IOP Conference Series, январь 2018
- Brighton, страница Bedugul, без даты
- DotProperty, без даты
- Lamudi, август и сентябрь 2026
- Bali Holiday Secrets, февраль 2026 и апрель 2025
- Bali Untold, июль 2026

— kebunraya.id и Indonesia.travel

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

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.

Вопрос по статье?

Оставьте телефон — ответит брокер

ПОДЕЛИТЬСЯ WhatsApp Telegram Скопировать ссылку

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/



Дмитрий Рогов

Брокер · Rise Real Bali

На связи

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41