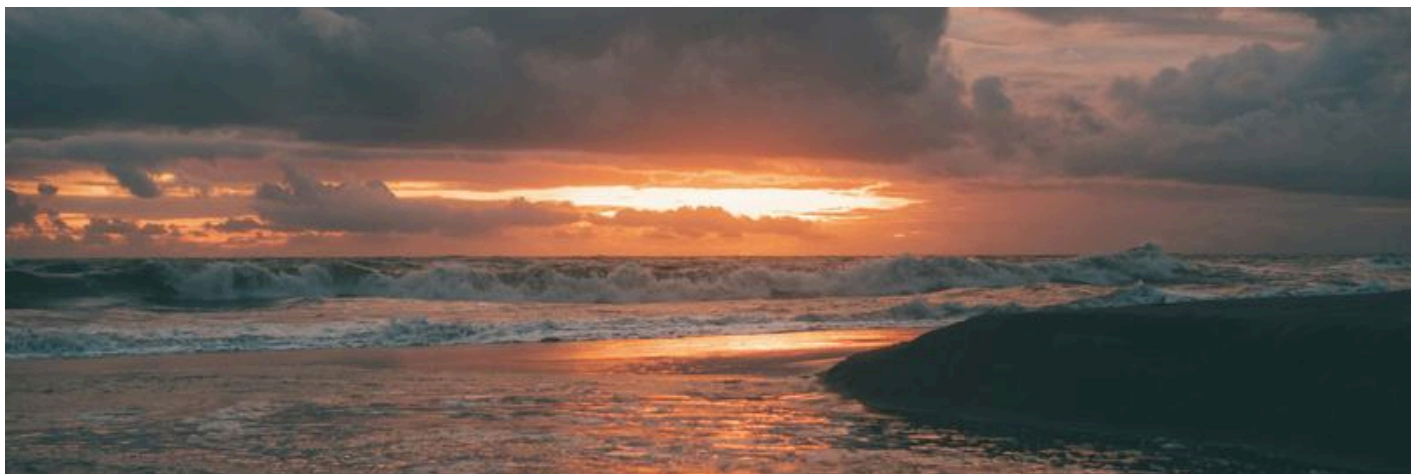




РАЙОНЫ · ОБЗОР

Берава на Бали: пляж бич-клубов рядом с Чангу — обзор района

29 сентября 2026 · ≈ 7 мин · Районы

Берава — это пляж вдоль линии бич-клубов, а рынок недвижимости здесь общий с соседним Тибубененгом и Чангу. Смотрим, сколько ехать до Семиньяка и аэропорта, что в каталоге Rise Real Bali по двум проектам района и почему официальной статистики именно по банджару Берава почти нет.

КОРОТКО

Пляж Берава — часть деревни Тибубененг в округе Кута-Утара, регентство Бадунг, с линией бич-клубов вдоль набережной: Atlas, FINNS, Vue. До Семиньяка 25–35 минут, до аэропорта Нгурах-Рай 45–75 минут. В каталоге Rise Real Bali — Ema Villas и Swoi Berawa, цены от Rp 2,42 до Rp 6,25 млрд (≈ \$ 135 000–349 000).

30+30 лет

срок лизхолда у Swoi Berawa, с продлением

Rp 2,42–6,25 млрд

вилка цен каталога (≈ \$ 135 000–349 000)

25–35 минут

дорога до Семиньяка

45–75 минут

дорога до аэропорта Нгурах-Рай

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Где находится Берава и как долго до неё ехать

02 Пляж и бич-клубы: за чем сюда едут

03 Сколько стоит недвижимость: что есть в открытом каталоге

04 Лизхолд в Бераве: 30+30 и один проект без уточнённого срока

05

Чего не хватает открытой статистики

06

Rise Real Bali: чем помогаем в Бераве

07

Что это значит для покупателя

08

Частые вопросы

09

Метод и источники

01 / 06

Где находится Берава и как долго до неё ехать

Берава — банджар в составе деревни Тибубененг, округ Кута-Утара, регентство Бадунг. Административно это та же единица, что и часть соседнего Чангу — граница на карте условная, а не забор.

Ключевой ориентир района — линия бич-клубов вдоль побережья: Atlas Beach Club, FINNS Beach Club, Vue Beach Club. Вокруг них строится и остальная жизнь — от кафе до апартamentов с видом на закат.

Дорога от Беравы на юг, в сторону Семиньяка и Куты, идёт по прибрежной трассе — та же артерия, что перегружена почти на всём протяжении Кута-Утары. В сторону аэропорта маршрут длиннее и зависит от того, минуете вы центр Чангу или объезжаете его.

На север от Беравы — сам Чангу с его коворкингами и школами, на юг — Семиньяк с более сдержанной, «взрослой» застройкой. Берава сидит между двумя разными по характеру районами и берёт понемногу от обоих.

Сколько ехать от Беравы

куда	дорога
Семиньяк	25–35 минут
Аэропорт Нгурах-Рай	45–75 минут, зависит от трафика

Источник: Сводка travel-источников; finnsbeachclub.com, «Your Ultimate Guide To Tibubeneng» — 29.09.2026

02 / 06

Пляж и бич-клубы: за чем сюда едут

Песок в Бераве тёмный, вулканический — тот же тип побережья, что на всём западе острова. Отличает район не сам пляж, а плотность заведений на нём: три крупных бич-клуба на относительно небольшом участке берега.

Для покупателя это не только развлечение по соседству, но и источник шума и трафика по вечерам — фактор, который стоит учитывать при выборе конкретного объекта, а не только направления в целом.

Чем ближе объект к самой набережной, тем громче вечерняя музыка бич-клубов долетает до террасы; чем дальше в глубину квартала — тем тише, но и до пляжа пешком уже не дойти, а нужно ехать.

Подходит

- любителям бич-клубов и вечерней движухи
- близости к Семиньяку без цен Семиньяка
- компактным форматам под сдачу

Не подходит

- тем, кто ищет тихий пляж
- семьям с маленькими детьми у самой набережной
- тем, кому важна официальная статистика района

- Atlas Beach Club — один из крупнейших на этом участке побережья
- FINNS Beach Club — старожил района, бассейны и вечерняя программа
- Vue Beach Club — панорамная терраса над линией прибоя

Состав операторов на побережье меняется чаще, чем в среднем по Бали: клубы открываются и перезапускаются под новыми именами — проверяйте актуальность перед поездкой.

Источник: balirescentre.com; finnsbeachclub.com — 29.09.2026

03 / 06

Сколько стоит недвижимость: что есть в открытом каталоге

В каталоге Rise Real Bali по Бераве — Ema Villas и Swoi Berawa, совсем разные по формату и бюджету проекты.

Разница между ними — не только в цене, но и в формате: Ema Villas это классические виллы с участком, Swoi Berawa — компактные апартаменты в комплексе.

По площади разброс тоже заметный: у Ema Villas 270–300 м² на дом, у Swoi Berawa вход возможен и с 42 м² под студию, и с 142 м² под двухспальный формат. Это два разных покупателя — семья с бюджетом уровня Ema Villas и инвестор, который ищет компактный формат под сдачу от суммы Swoi Berawa.

Проекты Беравы в каталоге, сентябрь 2026

ПРОЕКТ	ФОРМАТ	СРОК ВЛАДЕНИЯ	ЦЕНА
Ema Villas	2–3 спальни, 270–300 м²	лизхолд, срок уточняем	от Rp 5,64 млрд (≈ \$ 315 000)
Swoi Berawa	апартаменты 1–2 спальни, 42–142 м²	лизхолд 30+30 лет	от Rp 2,42 млрд (≈ \$ 135 000)

Источник: Каталог Rise Real Bali, снимок 29.09.2026



Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.



Написать в Telegram



Написать в MAX

04 / 06

Лизхолд в Бераве: 30+30 и один проект без уточнённого срока

Фрихолда иностранцу здесь, как и по всему острову, не бывает — работают лизхолд, Нак Ракай для резидента с ВНЖ и структура через юрлицо PT PMA.

У Swoi Berawa срок прозрачный: 30 лет базового договора плюс гарантированное продление ещё на 30. У Ema Villas в наших материалах срок значится как «уточняем» — это статус на момент подготовки материала, а не финальная позиция: перед задатком его проверяют отдельно.

Доходность в рекламных материалах застройщиков часто дают одной цифрой до расходов — «до 20% годовых». На счёте у собственника после управления и налогов обычно выходит 6–10% в год, в сильных локациях при хорошем управляющем — 8–12%. Берава с её плотным потоком туристов ближе ко второй группе, но это не гарантия, а диапазон.

30+30 лет

срок лизхолда Swoi Berawa

срок уточняем

лизхолд Ema Villas на сегодня

Источник: Каталог Rise Real Bali, снимок 29.09.2026

05 / 06

Чего не хватает открытой статистики

Отдельной официальной статистики по площади и населению именно банджара Берава, в отрыве от деревни Тибубененг, мы не нашли — регентство не публикует данные в разбивке по банджарам.

То же самое с долей застройки: агрегаторы дают оценки без ссылки на официальный источник вроде RDTR или земельного кадастра, поэтому мы их не воспроизводим как факт. Честнее сказать прямо: этих данных нет в открытом доступе, а не выдумать цифру.

На практике это означает, что решение о покупке в Бераве принимают не по официальной статистике района — её попросту нет в нужной детализации, — а по конкретному участку:

зона по RDTR, доступ к воде и электричеству, состояние соседних построек.

Если решаете между Беравой и соседним Чангу — считайте не по «средней по району», а по конкретному объекту: плотность бич-клавов не равна плотности данных о рынке.

Источник: Проверка открытых источников по банджарам регентства Бадунг — 29.09.2026

06 / 06

Rise Real Bali: чем помогаем в Бераве

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го.

По Бераве в открытом каталоге проектов меньше, чем по соседнему Чангу или Чемаги, и это часто значит, что подходящий под задачу объект стоит поискать в базе листинга напрямую, а не ограничиваться витриной сайта.

- ✓ Подбираем объекты в Бераве и соседнем Чангу под бюджет и формат — не только из проектов открытого каталога
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG и акт ввода SLF
- ✓ Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — сделка проходит дистанционно
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую

Присмотрели объект в Бераве — пришлите ссылку, посчитаем экономику до задатка. Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

- 01 Берава — это в первую очередь линия бич-клавов: Atlas, FINNS, Vue формируют жизнь района больше, чем сам пляж.
- 02 До Семиньяка 25–35 минут, до аэропорта 45–75 — держите запас на трафик Кута-Утары.
- 03 В каталоге Ema Villas и Swoi Berawa: от Rp 2,42 млрд (Swoi Berawa) до от Rp 5,64 млрд (Ema Villas), то есть ≈ \$ 135 000–349 000.
- 04 Срок лизхолда проверяйте по каждому проекту отдельно: у Swoi Berawa он прозрачный — 30+30 лет, у Ema Villas на сегодня значит «уточняем».

Частые вопросы

Где находится пляж Берава?

В деревне Тибубененг, округ Кута-Утара, регентство Бадунг — административно та же единица, что и часть Чангу. До Семиньяка 25–35 минут, до аэропорта Нгурах-Рай 45–75 минут в зависимости от трафика.

Какие бич-клубы есть в Бераве?

Atlas Beach Club, FINNS Beach Club и Vue Beach Club — три крупных заведения на одном участке побережья. Состав операторов меняется, актуальность стоит проверять перед поездкой.

Сколько стоит недвижимость в Бераве?

В каталоге Rise Real Bali на 29 сентября 2026 года — Swoi Berawa от Rp 2,42 млрд (апартаменты 1–2 спальни) и Ema Villas от Rp 5,64 млрд (виллы 2–3 спальни) — это ≈ \$ 135 000 и \$ 315 000 соответственно.

Какой срок лизхолда в Бераве?

У Swoi Berawa — 30 лет базового договора плюс продление ещё на 30. У Ema Villas срок на момент подготовки материала значится как «уточняем» — проверяется отдельно перед задатком.

Берава и Чангу — это одно и то же?

Административно Берава — часть деревни Тибубененг, та же единица, что и часть Чангу, поэтому границу на карте многие не замечают. Официальной отдельной статистики по банджару Берава регентство не публикует.

Метод и источники

Расположение и административная принадлежность — сводка travel-источников и finnsbeachclub.com, снято 29.09.2026. Состав бич-клубов — balirescentre.com и сайт FINNS Beach Club: список операторов меняется, проверять перед публикацией отдельно. Цены и сроки владения — собственный каталог Rise Real Bali, снимок 29.09.2026; курс для пересчёта из долларов в рупию — ≈ Rp 17 900/\$, JISDOR Bank Indonesia на 25.09.2026. Официальной статистики по площади, населению и доле застройки именно банджара Берава в открытых источниках нет — эти цифры в материал не взяты, вместо них указано на сам пробел.

— Сводка travel-источников по локации пляжа Берава, 29.09.2026

— finnsbeachclub.com, «Your Ultimate Guide To Tibubeneng», 29.09.2026

— balirescentre.com, обзор бич-клубов побережья, 29.09.2026

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?

Ответим в Telegram



Новые объекты и выпуск недели

Канал в Telegram

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/