

РАЙОНЫ · ОБЗОР

Бингин на Бали: цены на виллы и землю, аренда и дорога до аэропорта

25 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Районы**

Bingin (Бингин) — посёлок на скалах западного берега полуострова Bukit, в деревне Pecatu. Разбираем цены вилл и земли, посуточную сдачу и дорогу.

КОРОТКО

Bingin — посёлок на скалах западного Bukit в деревне Pecatu, в 18–20 км от аэропорта. Медиана виллы в лизхолд от 25 лет — около 6 млрд Rp (≈ $ 339 000). Земля в собственность — от 1,25 млрд Rp (≈ $ 70 000) за are. Посуточная сдача в Pecatu: ставка около 4 млн Rp (≈ $ 223), загрузка 40%.

6 млрд Rp
медиана виллы в лизхолд от 25 лет, ≈ $ 339 000

35 лет
медианный срок лизхолда в объявлениях Bingin

40,1%
средняя загрузка посуточной аренды в Pecatu

18–20 км
до аэропорта Ngurah Rai

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Bingin стоит на скале между Dreamland и Padang Padang

02 Виллы в Bingin дороже, чем в среднем по Bukit

03 Земля: за are просят больше миллиарда рупий

04 Посуточная сдача: ставка высокая, сезон резкий

05 Берег под защитой: что снесли и что строят вместо

06 Дороги: до аэропорта полчаса, новые трассы на подходе

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

01 / 06

Bingin стоит на скале между Dreamland и Padang Padang

Посёлок занимает кромку известняковых скал на западном берегу Bukit. Административно это деревня Pecatu, район Kuta Selatan, округ Badung. Соседи — пляж Dreamland с одной стороны и Padang Padang с другой. Подробнее о всём побережье — в обзоре Uluwatu.

Характер у места один: серф. Волна ломается на мелком рифе метрах в ста от берега и уходит влево. Лучший сезон — сухие месяцы, с апреля по октябрь.

К воде спускаются по лестнице, вырубленной в скале. Наверху парковка за 2–5 тысяч рупий. В прилив полоса песка сильно сужается, купаются по отливу.

Улицы узкие, дома стоят плотно. Это не курортный квартал с набережной, а посёлок серферов.

Pecatu, Kuta Selatan, Badung
Деревня и округ

18–20 км, 25–45 минут
До аэропорта

лестница по скале
Спуск к пляжу

2 000–5 000 Rp
Парковка у спуска

левый риф, ~100 м от берега
Волна

апрель — октябрь
Сезон серфинга



Пляж Dreamland — соседняя с Bingin бухта. Посёлок стоит на скале между Dreamland и Padang Padang.

Источник: Bali Exception, путеводитель по Bingin, 2026; Rome2rio, маршрут аэропорт — Bingin, 2026

02 / 06

Виллы в Bingin дороже, чем в среднем по Bukit

Propertia разобрала 16 316 объявлений острова за март 2026 года. По Bingin в выборке 105 вилл в лизхолд от 25 лет.

Медиана — 6 млрд Rp (≈ $ 339 000). Это выше, чем в Pecatu в целом, Uluwatu, Balangan и Ungasan.

Вторая особенность — срок. Медианный остаток лизхолда в Bingin 35 лет, самый длинный среди районов выборки. По Canggu и Seminyak он 29 лет.

Медианная цена виллы в лизхолд от 25 лет

РАЙОН	МЕДИАНА	ОБЪЯВЛЕНИЙ	СРОК
Bingin	6,0 млрд Rp (≈ $ 339 000)	105	35 лет
Pecatu	5,1 млрд Rp (≈ $ 289 000)	50	28 лет
Uluwatu	4,8 млрд Rp (≈ $ 269 000)	337	30 лет
Balangan	4,3 млрд Rp (≈ $ 242 000)	56	34 года
Ungasan	4,1 млрд Rp (≈ $ 228 000)	157	28 лет

Источник: Propertia, анализ 16 316 объявлений, данные марта 2026, публикация 08.04.2026; пересчёт по курсу ≈ 17 800 Rp за доллар

03 / 06

Земля: за are просят больше миллиарда рупий

Статистики сделок по земле в Bingin нет. Ориентир дают объявления и выкуп земли округом.

Участок 18,8 are в собственность в километре от пляжа, в туристической зоне, выставлен по 1,25 млрд Rp (≈ $ 70 000) за are. Участки у скалы в розовой зоне — по 1,28 млрд Rp (≈ $ 72 000).

Под новые дороги в Kuta Selatan округ Badung оценил землю в 670–850 млн Rp (≈ $ 38 000–48 000) за are.

Перед покупкой проверяйте зону участка. По выборке Propertia 11,3% объявлений Bingin с известной зоной стоят на сельскохозяйственной или охраняемой земле. Как читать карту зон — в разборе RDTR.

Ориентиры цены земли за are

ОРИЕНТИР	ЦЕНА ЗА ARE
Bingin, 18,8 are, туристическая зона	1,25 млрд Rp (≈ $ 70 000)
Bingin, у скалы, розовая зона	1,28 млрд Rp (≈ $ 72 000)
Uluwatu и Bukit, диапазон рынка	0,5–1,5 млрд Rp (≈ $ 28 000–84 000)
Оценка под дороги, Kuta Selatan	670–850 млн Rp (≈ $ 38 000–48 000)

Источник: Harcourts Purba, объявление HPC2510, 02.04.2026; Kibarer, объявление по Bingin, 2026; Magnum Estate, 26.05.2026; detik Bali, 29.01.2026; Propertia, март 2026

R

Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

Написать в Telegram

Написать в MAX

04 / 06

Посуточная сдача: ставка высокая, сезон резкий

Отдельно Bingin аналитики не считают, ближайший рынок — Pecatu. AirROI насчитал там 1 614 активных объявлений за год до июля 2026.

Средняя ставка — около 4 млн Rp (≈ $ 223) за ночь, загрузка 40,1%. Средняя карточка приносит около 471 млн Rp (≈ $ 26 474) в год.

Сезон здесь острее, чем на западном побережье. В лучший месяц средняя выручка 86 млн Rp (≈ $ 4 850) при загрузке 61,3%. В худший — 40 млн Rp (≈ $ 2 226) при 29,6%. Разница в 2,2 раза, в Canggu — в 1,6.

Как считать деньги на низкий сезон — в материале о сезонности дохода.

Pecatu и Canggu: посуточная аренда за год

ПОКАЗАТЕЛЬ	PECATU	CANGGU
Активных объявлений	1 614	3 920
Средняя ставка	≈ 4,0 млн Rp ($ 223)	≈ 3,8 млн Rp ($ 214)
Загрузка	40,1%	36,2%
Выручка за год	≈ 471 млн Rp ($ 26 474)	≈ 378 млн Rp ($ 21 244)
Лучший месяц к худшему	2,2 раза	1,6 раза

Источник: AirROI, рынки Pecatu и Canggu, период август 2025 — июль 2026, обновление 12.09.2026

05 / 06

Берег под защитой: что снесли и что строят вместо

В июле 2025 года власти Badung разобрали 48 построек на склоне и у кромки пляжа. Они стояли на государственной земле в прибрежной охранной зоне и без разрешений.

Основание — закон 27/2007 о прибрежных зонах и постановление Бали 24/2020 о защите моря. Прибрежная полоса по Perpres 51/2016 — минимум 100 метров от максимального прилива.

Теперь округ строит общественный спуск: лестница шириной три метра, водопровод, души и туалеты. Работы идут по этапам в 2026–2027 годах.

Вывод для покупателя: смотрите участки выше по склону, с проверенной зоной.

Правила побережья для покупателя

ПРАВИЛО	ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ
Закон 27/2007	прибрежная полоса — охраняемая территория
Perpres 51/2016	от прилива в глубь суши минимум 100 м
Pergub Bali 24/2020	защита береговой линии и кромки скал
План Badung	общественный спуск и сервисы, 2026–2027

Источник: Metro TV News, 21.07.2025; Honeycombers Bali, 2026; The Bali Sun, 19.05.2026; Perpres 51/2016; Pergub Bali 24/2020

Дороги: до аэропорта полчаса, новые трассы на подходе

От Bingin до аэропорта Ngurah Rai 18–20 км. Без пробок навигатор даёт около 25 минут, вечером — до 45.

Главная боль юга — вечерний час пик на Jalan Raya Uluwatu. С 2 июля 2026 года там постоянная схема: с 17:00 до 22:00 на шести перекрёстках запрещены отдельные повороты.

Под шесть новых дорог округ уже выкупил землю, четыре из них в Kuta Selatan. Две ведут к Labuan Sait — улице, от которой сворачивают к Bingin. Сравнить время в пути с другими районами можно по таблице поездок.

- Схема движения Pecatu — Uluwatu — постоянная с 02.07.2026
- Pecatu — Pura Kulat — Labuan Sait — земля выкуплена, готовят тендер
- Labuan Sait — Pedati — земля выкуплена, готовят тендер
- Pedati — Balangan — Jimbaran — выкуп земли

Источник: Bali Post, 02.07.2026; detik Bali, 29.01.2026; Rome2rio, 2026

Что это значит для покупателя

01 В Bingin платят за вид и волну: медиана виллы на 17–26% выше, чем в Pecatu и Uluwatu.

02 Длинный лизхолд — плюс района: медиана 35 лет против 28–30 у соседей. Срок сверяйте по договору.

03 Считайте сдачу с запасом на низкий сезон: худший месяц в Pecatu приносит вдвое меньше лучшего.

04 Участок у кромки скалы и у воды не берите. Нужен объект выше по склону с проверенной зоной и разрешениями.

Частые вопросы

Где находится Бингин на Бали?

Bingin — посёлок и пляж на западном берегу полуострова Bukit, между Dreamland и Padang Padang. Административно это деревня Pecatu, район Kuta Selatan, округ Badung. До аэропорта Ngurah Rai 18–20 км, без пробок около 25 минут. К пляжу спускаются по лестнице в скале.

Сколько стоит вилла в Бингине?

По данным Propertia за март 2026 года, медианная вилла в лизхолд от 25 лет стоит около 6 млрд Rp (≈ $ 339 000). Вилла с одной спальней — 3,7 млрд Rp (≈ $ 208 000). С тремя спальнями — 8,2 млрд Rp (≈ $ 461 000). Это цены объявлений, а не сделок.

Сколько стоит земля в Бингине за are?

Объявления о земле в собственность в Bingin выходят около 1,25–1,28 млрд Rp (≈ $ 70 000–72 000) за are. Для сравнения, под новые дороги в Kuta Selatan округ Badung в 2026 году оценил землю в 670–850 млн Rp за are. Цена сильно зависит от вида и зоны участка.

Сколько приносит посуточная аренда виллы в Бингине?

Отдельной статистики по Bingin нет, ближайший рынок — Pecatu. По AirROI средняя ставка там около 4 млн Rp (≈ $ 223), загрузка 40,1%. Средняя карточка приносит около 471 млн Rp (≈ $ 26 474) в год. Это валовая цифра до комиссий и расходов.

Почему в Бингине сносили здания?

В июле 2025 года Badung разобрал 48 построек на склоне и у пляжа. Они стояли на государственной земле в прибрежной охранной зоне без разрешений. Теперь округ строит общественный спуск с лестницей шириной три метра. Частные участки выше по склону с оформленными документами это не затронуло.

Метод и источники

Цены вилл — медианы объявлений по выборке Propertia, 16 316 объявлений, данные марта 2026; это цены предложения, не сделок. Цены земли — отдельные объявления и оценка выкупа под дороги по данным detik; сводной статистики сделок по Bingin в открытых источниках нет. Аренда — AirROI по рынку Pecatu, в него входят и номера, и целые дома; отдельного рынка Bingin сервис не выделяет. Пересчёт в доллары — по курсу около 17 800 рупий. Не подтвердили и в материал не взяли: доходность «15% чистыми» из обзоров агентств, точное число ступеней на спуске, сроки окончания новых дорог.

— Propertia, анализ 16 316 объявлений Бали, данные марта 2026, публикация 08.04.2026

— AirROI, рынки Pecatu и Canggu, период август 2025 — июль 2026, обновление 12.09.2026

— detik Bali, «Enam jalan baru di Badung segera dibangun», 29.01.2026

— Metro TV News, снос 48 построек на пляже Bingin, 21.07.2025; Perpres № 51/2016 о прибрежной полосе

— Bali Post, постоянная схема движения Pecatu — Uluwatu, 02.07.2026

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/