



РАЙОНЫ · СРАВНЕНИЕ

Букит или ядро побережья: где покупать виллу инвестору

25 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Районы

Bukit (Букит) — известняковый полуостров к югу от аэропорта: Uluwatu, Ungasan, Jimbaran. Ядро побережья — Canggu, Pererenan и Seminyak на западе. Сравниваем цену входа, ставку, загрузку, сезон и дороги.

КОРОТКО

Под посуточную сдачу сильнее Uluwatu на Bukit: ставка 4 млн Rp ($\approx \$ 223$) при загрузке 40% — выше, чем в Canggu. Самый дешёвый вход — Ungasan: медиана виллы в лизхолд 4,1 млрд Rp ($\approx \$ 228\,000$) против 5,9 млрд Rp ($\approx \$ 333\,000$) в Canggu. Ровнее по сезону — ядро побережья.

2 698

объявлений посуточно на Bukit против 6 161 в ядре

9,2%

выручка к цене виллы в Uluwatu, наш расчёт

2,2 раза

разрыв лучшего и худшего месяца в Uluwatu

12 км

новая южная дорога от Pecatu до Jimbaran

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01	Два пояса юга: полуостров против западного берега	05	Дороги: Bukit догоняет, ядро расширяется
02	Цена входа: на Bukit вилла дешевле до трети	06	Запас роста: наш расчёт выручки к цене
03	Ставка и загрузка: Uluwatu наравне с ядром, остальной Bukit ниже	07	Что это значит для покупателя
04	Сезонность: на Bukit провал глубже	08	Частые вопросы
		09	Метод и источники

01 / 06

Два пояса юга: полуостров против западного берега

Bukit начинается сразу за аэропортом. Это плато на скалах, пляжи внизу, волны для опытных серферов. Подробнее — в обзоре полуострова.

Ядро побережья — полоса Seminyak, Canggu и Pererenan к северу от аэропорта. Там плотная застройка, кафе, коворкинги и пробки.

Спрос на оба пояса один и тот же: в 2025 году Бали принял 6,95 млн иностранных туристов, на 9,7% больше, чем годом раньше. Разница в том, сколько жилья уже борется за этого туриста.

В ядре AirROI насчитал 6 161 активное объявление посуточной аренды. На трёх рынках Bukit — 2 698, то есть в 2,3 раза меньше.

Сколько жилья сдаётся посуточно

ПОЯС	РЫНОК	ОБЪЯВЛЕНИЙ
Bukit	Uluwatu (Pecatu)	1 614
Bukit	Ungasan	549
Bukit	Jimbaran	535
Ядро	Canggu	3 920
Ядро	Seminyak	1 615
Ядро	Pererenan	626

Источник: AirROI, период август 2025 — июль 2026, обновление 12.09.2026; BPS Bali, 02.02.2026

Цена входа: на Bukit вилла дешевле до трети

Propertia разобрала 16 316 объявлений острова за март 2026 года.

Самый дешёвый вход — Ungasan: 4,1 млрд Rp (≈ \$ 228 000). В Canggu медиана 5,9 млрд Rp (≈ \$ 333 000), в Seminyak — 6,6 млрд Rp (≈ \$ 373 000).

Земля расходится ещё сильнее. На Bukit за are просят 0,5–1,5 млрд Rp (≈ \$ 28 000–84 000). В Canggu и Pererenan — 1,5–2,5 млрд Rp (≈ \$ 84 000–140 000).

Собственность на Bukit дорожает к лизхолду неравномерно. В Uluwatu премия 76%, в Ungasan 45%, в Jimbaran всего 10%.

Медианы объявлений

РЫНОК	ЛИЗХОЛД ОТ 25 ЛЕТ	СОБСТВЕННОСТЬ
Uluwatu	4,8 млрд Rp (≈ \$ 269 000)	8,4 млрд Rp (≈ \$ 473 000)
Ungasan	4,1 млрд Rp (≈ \$ 228 000)	5,9 млрд Rp (≈ \$ 329 000)
Jimbaran	5,5 млрд Rp (≈ \$ 307 000)	6,1 млрд Rp (≈ \$ 340 000)
Canggu	5,9 млрд Rp (≈ \$ 333 000)	8,4 млрд Rp (≈ \$ 471 000)
Pererenan	5,1 млрд Rp (≈ \$ 286 000)	7,9 млрд Rp (≈ \$ 444 000)
Seminyak	6,6 млрд Rp (≈ \$ 373 000)	11 млрд Rp (≈ \$ 617 000)

Источник: Propertia, 16 316 объявлений, данные марта 2026, публикация 08.04.2026; Magnum Estate, 26.05.2026; Brighton, 07.02.2026; курс ≈ 17 800 Rp за доллар

Ставка и загрузка: Uluwatu наравне с ядром, остальной Bukit ниже

Средняя ставка за ночь в Uluwatu — около 4 млн Rp (≈ \$ 223), загрузка 40,1%. Это выше Canggu и Pererenan и уступает только Seminyak.

Ungasan и Jimbaran — другая история. Ставка там 2,9–3,4 млн Rp (≈ \$ 160–190), загрузка 29–34%. Годовая выручка средней карточки вдвое ниже, чем в Uluwatu.

Слово Bukit в объявлении ничего не гарантирует: доход решает конкретная деревня. Сводка по всему острову — в материале о доходности по районам.

Посуточная аренда за год

РЫНОК	СТАВКА	ЗАГРУЗКА	ВЫРУЧКА В ГОД
Uluwatu (Pecatu)	4,0 млн Rp (\$ 223)	40,1%	471 млн Rp (\$ 26 474)
Ungasan	2,9 млн Rp (\$ 160)	34,4%	221 млн Rp (\$ 12 432)
Jimbaran	3,4 млн Rp (\$ 190)	28,8%	215 млн Rp (\$ 12 081)
Canggu	3,8 млн Rp (\$ 214)	36,2%	378 млн Rp (\$ 21 244)
Pererenan	3,7 млн Rp (\$ 208)	40,2%	388 млн Rp (\$ 21 778)
Seminyak	4,9 млн Rp (\$ 278)	38,0%	517 млн Rp (\$ 29 043)

Источник: AirROI, период август 2025 — июль 2026, обновление 12.09.2026



Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

Написать в Telegram

Написать в MAX

04 / 06

Сезонность: на Vukit провал глубже

Мы сравнили выручку лучшего и худшего месяца. В ядре разрыв — 1,6–1,7 раза.

В Uluwatu он 2,2 раза. Лучший месяц — август, около 86 млн Rp ($\approx$ \$ 4 850) при загрузке 61%. Худший приносит 40 млн Rp ($\approx$ \$ 2 226).

Причина понятна: Uluwatu живёт серфом и сухим сезоном. Спрос в ядре смешанный и меньше зависит от волны. Как это учитывать в бюджете — в материале о сезонности.

Лучший месяц к худшему по выручке

РЫНОК	ЛУЧШИЙ	ХУДШИЙ	РАЗРЫВ
Uluwatu (Pecatu)	86 млн Rp	40 млн Rp	2,2 раза
Ungasan	43 млн Rp	24 млн Rp	1,8 раза
Jimbaran	39 млн Rp	24 млн Rp	1,6 раза
Canggu	68 млн Rp	42 млн Rp	1,6 раза
Pererenan	71 млн Rp	41 млн Rp	1,7 раза
Seminyak	87 млн Rp	52 млн Rp	1,7 раза

Источник: AirROI, ежемесячные данные август 2025 — июль 2026; расчёт Rise Real Bali

05 / 06

Дороги: Bukit догоняет, ядро расширяется

У Bukit одна главная проблема — узкий вход на полуостров. Вечером Jalan Raya Uluwatu стоит. С 2 июля 2026 года там действует постоянная схема: с 17:00 до 22:00 на шести перекрёстках запрещены отдельные повороты.

Под новые дороги Kuta Selatan округ Badung уже выкупил землю. Южная дорога длиной около 12 км свяжет Pecatu и Jimbaran в обход главной улицы. Jimbaran и Nusa Dua соединены с аэропортом платной дорогой Bali Mandara с 2013 года.

В ядре тоже строят: две новые дороги в Kuta Utara, от Batu Bolong к Umalas и дальше к Teuku Umar Barat. Больше о транспорте — в разборе дорог Бали.

Дорожные проекты двух поясов

ПРОЕКТ	ПОЯС	СТАТУС
Схема движения Pecatu — Uluwatu	Bukit	постоянная с 02.07.2026
Южная дорога Pecatu — Jimbaran, ~12 км	Bukit	выкуп земли, стройка заявлена на 2026
Платная дорога Bali Mandara	Bukit	работает с 2013
Batu Bolong — Umalas — Banjar Semer	Ядро	земля выкуплена
Banjar Semer — Teuku Umar Barat	Ядро	земля выкуплена

Источник: Bali Post, 02.07.2026; detik Bali, 29.01.2026; Kibarer, 28.01.2026; Wikipedia, Bali Mandara Toll Road

Запас роста: наш расчёт выручки к цене

Мы поделили годовую выручку средней карточки на медианную цену виллы в лизхолд. Это грубый ориентир: не доходность, расходы и комиссии не вычтены.

Лучшее соотношение — в Uluwatu, 9,2%. Ядро держится на 6,4–7,8%. Ungasan и Jimbaran дают 5,5% и 3,9%: вход дешёвый, но и выручка скромная.

Второй фильтр — зонирование. На сельскохозяйственной или охраняемой земле стоит 26,1% объявлений Uluwatu и 17,3% в Pererenan. В Ungasan таких 3%, в Seminyak — 0,6%. Зону проверяйте до задатка.

Выручка к цене и доля рискованной зоны

РЫНОК	ВЫРУЧКА К ЦЕНЕ	ЗЕМЛЯ ВНЕ ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ
Uluwatu (Pecatu)	9,2%	26,1–27,9%
Ungasan	5,5%	3,0%
Jimbaran	3,9%	4,9%
Canggu	6,4%	9,4%
Pererenan	7,6%	17,3%
Seminyak	7,8%	0,6%

Букит — выбор для

- бюджета до 4,5 млрд Rp (≈ \$ 250 000)
- ставки на рост земли вслед за дорогами
- сдачи у волны в Uluwatu с резервом на сезон

Ядро — выбор для

- ровного дохода круглый год
- перепродажи на самом большом рынке юга
- покупателя, который сам будет жить рядом

Источник: Расчёт Rise Real Bali по данным AirROI (12.09.2026) и Propertia (март 2026)

Что это значит для покупателя

- 01

Бюджет до 4,5 млрд Rp (≈ \$ 250 000) и горизонт от пяти лет — смотрите Букит: земля дешевле, дороги строятся.
- 02

Под посуточную сдачу на Букит берите Uluwatu, а не Ungasan или Jimbaran: выручка там вдвое выше.
- 03

Нужен ровный доход без провалов — выбирайте ядро: разрыв сезонов там 1,6–1,7 раза против 2,2 в Uluwatu.

Следующий шаг: [Земля на Бали: цены и динамика по районам](#)

Частые вопросы

Где выгоднее купить виллу на Бали: на Буките или в Чангу?

Зависит от цели. На Bukit вход дешевле: медиана виллы в лизхолд в Ungasan — 4,1 млрд Rp ($\approx$ \$ 228 000), в Canggu — 5,9 млрд Rp ($\approx$ \$ 333 000). Выручка к цене выше всего в Uluwatu, около 9%. Зато ядро даёт ровный доход без глубоких сезонных провалов.

Какая загрузка вилл в Улувату и Чангу?

По AirROI за год до июля 2026 года средняя загрузка в Uluwatu (рынок Pecatu) — 40,1%, в Canggu — 36,2%, в Pererenan — 40,2%. Ставка за ночь в Uluwatu около 4 млн Rp ($\approx$ \$ 223), в Canggu — 3,8 млн Rp ($\approx$ \$ 214).

Почему Унгасан и Джимбаран дешевле?

Спрос на посуточную аренду там ниже: ставка и загрузка уступают Uluwatu и Canggu. Медиана виллы в Ungasan — 4,1 млрд Rp ($\approx$ \$ 228 000), выручка средней карточки около 221 млн Rp ($\approx$ \$ 12 432) в год. Зато доля объявлений на земле вне зоны застройки там всего 3–5%.

Сколько стоит земля на Буките и в Чангу?

По обзорам агентств в 2026 года, на Bukit за are просят 0,5–1,5 млрд Rp ($\approx$ \$ 28 000–84 000). В Canggu и Pererenan — 1,5–2,5 млрд Rp ($\approx$ \$ 84 000–140 000). Под новые дороги в Kuta Selatan округ Badung оценил землю в 670–850 млн Rp за are.

Будут ли на Буките новые дороги?

Да. Округ Badung выкупил землю под четыре дороги в Kuta Selatan и ведёт выкуп под южную трассу около 12 км от Pecatu до Jimbaran. На Jalan Raya Uluwatu с июля 2026 года действует постоянная вечерняя схема движения, она разгрузила перекрёстки.

Метод и источники

Аренда — AirROI за август 2025 — июль 2026: средние по всем активным объявлениям, включая номера; Uluwatu взят по рынку Pecatu (1 614 объявлений), отдельный рынок «Uluwatu» у AirROI мал. Цены вилл — медианы объявлений Propertea, 16 316 объявлений, март 2026; это цены предложения. Земля — диапазоны Magnum Estate и Brighton, статистики сделок нет. Выручка к цене — наш расчёт: годовая выручка средней карточки к медиане лизхолда, без расходов. Пересчёт по курсу около 17 800 рупий за доллар. Не подтверждали и в материал не взяли: заявленные агентствами доходности 12–18%, сроки завершения южной дороги, прогнозы роста цен на землю.

— AirROI, рынки Pecatu, Ungasan, Jimbaran, Canggu, Pererenan, Seminyak, август 2025 — июль 2026, обновление 12.09.2026

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

— BPS Bali, иностранные туристы за 2025 год, 02.02.2026

— detik Bali, «Enam jalan baru di Badung segera dibangun», 29.01.2026; Bali Post, 02.07.2026

— Magnum Estate, «Bali Property Prices 2026», 26.05.2026; Brighton, «Harga tanah 1 are di Bali 2026», 07.02.2026

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/