



РАЙОНЫ • ОБЗОР

Чангу на Бали: обзор района в 2026 году

8 сентября 2026 · ≈ 12 мин · Районы

Чангу за десять лет превратился из рисовых полей в самый плотный район острова. Здесь разобрано, что у него есть на земле: пляжи, дороги, ставки аренды, зоны, в которых сдавать нельзя, и цена вопроса для тех, кто едет жить, и для тех, кто покупает под доход.

КОРОТКО

Чангу — полоса побережья в Северной Куте, единственное место на Бали, где городская среда стоит прямо у пляжа. За это район берёт деньги: медиана долгосрочной аренды villas с двумя спальнями Rp 36 млн ($\approx \$ 2\,030$) в месяц, посуточная ставка Rp 3,9 млн ($\approx \$ 220$) при загрузке 37,5%. Около 80% территории — зоны, где посуточная аренда не разрешена.

\$ 215

средняя ставка за ночь в Чангу

37,5%

загрузка посуточной аренды за год

≈ 4 000

объявлений посуточной аренды в районе

\$ 2 040

медиана аренды villas 2 спальни, в месяц

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | |
|---|--|
| 01 Чангу на карте Бали: где это и что рядом | 05 Сколько стоит жить в Чангу: аренда и вход в покупку |
| 02 Чангу пляж: чёрный песок, сёрф и четыре выхода к океану | 06 Чангу для инвестиций: ставка \$ 215, загрузка 37,5% и 80% территории без права сдавать |
| 03 Городская среда у пляжа — то, чего нет больше нигде на острове | 07 Кому подходит Чангу для жизни, а кому — только под инвестицию |
| 04 Трафик в Чангу: 210 дней стройки и тоннель за Rp 3,2 трлн ($\approx \$ 181$ млн) | 08 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем |

01 / 08

Чангу на карте Бали: где это и что рядом

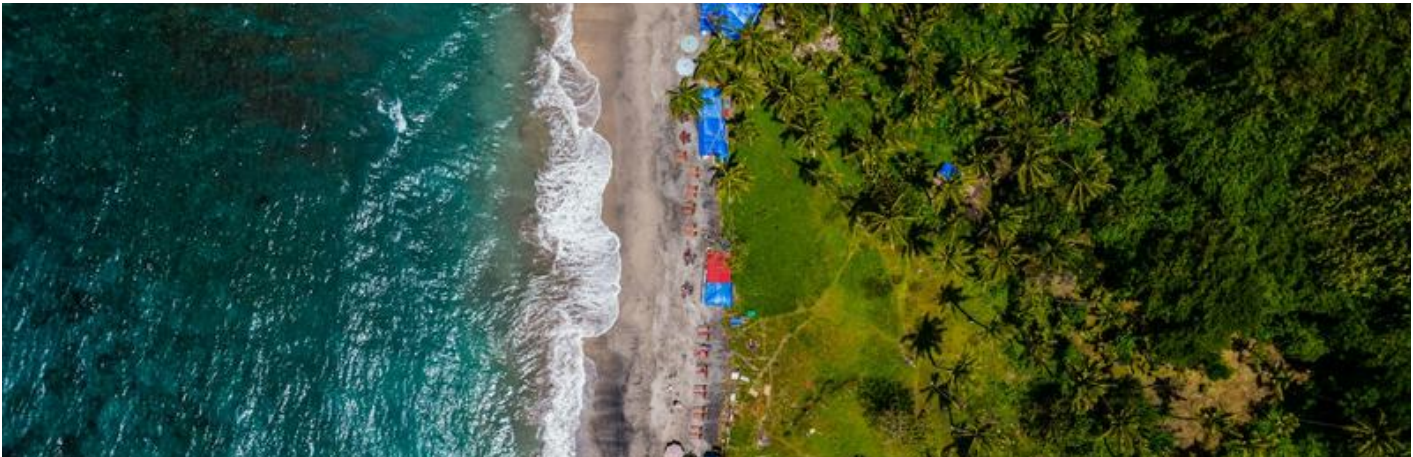
Чангу — не деревня и не город, а собирательное имя для полосы побережья в округе Северная Кута, регентство Бадунг. Внутри — Берава, Батубелиг, Батуборонг, Нелаян, Эхо-Бич. За рекой на западе начинается Переренан, вглубь от океана — Умалас и Керобокан.

От аэропорта Нгурах-Рай сюда добираются от 45 минут поздним вечером до полутора часов в пятницу в час пик. Запомните именно этот разброс, а не километры: расстояние по карте на юге Бали не значит ничего.

Границы района подвижные. Агент называет «Чангу» всё от Семиньяка до Сесеха, и половина недоразумений с покупателями начинается отсюда.

Что вокруг Чангу и сколько ехать

КУДА	ДОРОГА НА БАЙКЕ	ЗАЧЕМ ТУДА
Берава	5–10 минут	пляжные клубы, школа, самая плотная застройка
Переренан	10–15 минут	тише при той же инфраструктуре, аренда 2BR по медиане \$ 2 111
Умалас	10–15 минут	жилой район без транзита, аренда 2BR \$ 3 187
Семиньяк	20–30 минут	рестораны и торговля, ставка \$ 280 за ночь
Сесех и Чемаги	15–25 минут	чёрный пляж и деревня, инфраструктура по объекту
Аэропорт Нгурах-Рай	45–90 минут на машине	вылеты и встреча гостей



Берава — восточный край Чангу и самая застроенная его часть: на весь район приходится почти 4 000 объявлений посуточной аренды

Источник: Ставки долгосрочной аренды — собственная выборка Rise Real Bali, 07.09.2026; ставка за ночь по Семиньяку — AirROI, TTM июль 2026; время в пути — замеры Rise Real Bali, 2026

02 / 08

Чангу пляж: чёрный песок, сёрф и четыре выхода к океану

Песок здесь вулканический, тёмно-серый, в мокром виде почти чёрный. Кто ехал за белым, разворачивается на Букит — это первое разочарование новичка и самая частая причина сменить район.

Волна работает круглый год, и она разная на протяжении пяти километров берега. У Батуборонга пологий песчаный вход, там стоят школы сёрфинга и по утрам в воде плавают толпа. Эхо-Бич западнее — риф, туда идут те, кто уже умеет.

Купаться с детьми на открытом океане в Чангу негде. Бассейн на вилле здесь не роскошь, а обязательная часть быта.

- Батуборонг — храм Пура Батуборонг на скале, пологая волна, школы сёрфинга и закатная толпа
- Эхо-Бич — рифовый спот для опытных, бары вдоль берега, самый западный выход Чангу
- Берава — широкий пляж с лежаками и клубами, ближе всего к Семиньяку
- Нелаян — короткий пляж между Беравой и Батуборонгом, лодки рыбаков и тишина в будни

Течения вдоль всего побережья Чангу сильные, спасательный пост стоит не на каждом выходе к воде. Красный флаг здесь ставят не для красоты.

03 / 08

Городская среда у пляжа — то, чего нет больше нигде на острове

Пятнадцать лет назад тут были рисовые поля и пара варунгов.

Сегодня в радиусе десяти минут на байке помещаются коворкинги, международная школа, педиатр, стоматолог, ветеринар, спортзал, автосервис, три супермаркета и очередь за кофе в восемь утра. Ни в Убуде, ни на Буките, ни в Сануре такой плотности нет.

Отсюда и ответ на вопрос, почему Чангу дороже соседей при худшей загрузке. Люди платят не за океан. Они платят за то, что никуда не надо ехать.

Что Чангу даёт каждый день

- Школа, врач, спортзал и магазин в пределах десяти минут на байке
- Самый глубокий рынок долгосрочной аренды на острове: есть из чего выбирать в любой месяц
- Люди, у которых можно спросить, как здесь всё устроено
- Работа из кафе и коворкинга без поиска розетки и интернета

Чем вы за это платите

- Аренда виллы с двумя спальнями от \$ 1 417 в месяц, по медиане \$ 2 040
- Трафик на единственной сквозной улице вдоль побережья
- Стройка за забором: свободных участков почти не осталось, застраивают то, что было садом
- Загрузка посуточной аренды 37,5% — самая низкая среди зрелых районов

Первый год почти все хотят жить в Чангу, и это разумно: тут есть у кого спросить. На второй год те же люди ищут дом в Умаласе или Переренане — за те же деньги, но с тишиной и без разъезда у пляжа.

Rise Real Bali, наблюдения по клиентам 2023–2026

04 / 08

Трафик в Чангу: 210 дней стройки и тоннель за Rp 3,2 трлн (≈ \$ 181 млн)

Пробка в Чангу — не бытовая мелочь, а фактор цены аренды и цены объекта. Дорога, по которой в 2018 году ездили десятки байков, теперь тащит на себе весь район, и обходов у неё почти нет.

Бадунг взялся за это всерьёз, и по срокам видно, что работы растянутся на годы. Покупателю это касается с двух сторон сразу: шум и объезды сейчас, доступность потом.

12 МАЯ 2026

Стартовала дорога Subak Sari — Умалас

Бюджет Rp 74 млрд (≈ \$ 4,2 млн), срок работ 210 дней, участок Тибубенг — Умалас — Керобокан-Кело, свыше 700 метров тротуаров.

29 ИЮЛЯ 2026

Объявлен проект тоннеля

Тоннель 400 метров на связке Gatsu Barat — Чангу — Менгвитани. Бюджет Rp 3,2 трлн (≈ \$ 181 млн), из них больше Rp 2 трлн (≈ \$ 113 млн) уходит на выкуп земли.

2027–2028

Реализация тоннеля и срезки

В тот же пакет входит срезка Тибубенг — Паданг Линджонг — Менгвитани.



Умалас: через него проходит новая дорога Subak Sari — Керобокан-Кело за Rp 74 млрд ($\approx$ \$ 4,2 млн), работы начались 12 мая 2026 года

Дорожный проект рядом с объектом — это минус к комфорту на время работ и плюс к ликвидности после. Спрашивайте у продавца не «шумно ли», а какие участки попадают под выкуп земли.

Источник: Detik, публикации 29.06.2026 и 29.07.2026 о дорожных проектах Бадунга в Чангу

05 / 08

Сколько стоит жить в Чангу: аренда и вход в покупку

Государственной статистики по долгосрочной аренде на Бали нет, поэтому мы считаем по своей выборке: 480 объявлений, снято 7 сентября 2026 года, пересчёт по курсу 17 636 IDR за доллар.

Разброс внутри Чангу больше, чем разница между Чангу и соседями. Медиана — не цена, а середина коридора, в котором вы будете торговаться.

Долгосрочная аренда, \$ в месяц: минимум — медиана — максимум

РАЙОН	АПАРТАМЕНТ	ВИЛЛА 2 СПАЛЬНИ	ВИЛЛА 3 СПАЛЬНИ
Чангу	956 — 1 612 — 2 776	1 417 — 2 040 — 3 541	2 266 — 3 195 — 7 075
Переренан	—	1 473 — 2 111 — 3 172	2 266 — 3 541 — 5 381
Умалас	—	2 549 — 3 187 — 4 815	2 493 — 3 541 — 5 665
Семиньяк	992 — 1 028 — 1 063	1 417 — 2 266 — 2 833	1 700 — 3 470 — 4 603



Вилла с двумя спальнями в Чангу: \$ 2 040 в месяц по медиане, при годовом контракте примерно на 22% дешевле

Годовой контракт дешевле ежемесячного на 22% по медиане. На вилле с двумя спальнями в Чангу это примерно \$ 450 экономии в месяц — первое, о чём договариваются после переезда.

Источник: Аренда — собственная выборка Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026, курс 17 636 IDR/\$; медианы цен покупки — REID, I квартал 2026

06 / 08

Чангу для инвестиций: ставка \$ 215, загрузка 37,5% и 80% территории без права сдавать

Инвестиционная логика района сменилась. В 2021 году сюда заходили за дефицитом предложения, сейчас заходят за оборотом на насыщенном рынке — и это разные расчёты.

Ставка \$ 215 за ночь высокая, спорить не с чем. Загрузка 37,5% за скользящий год — последняя среди зрелых районов: ваш объект соревнуется не с соседней виллой, а с сотнями похожих. Турпоток при этом держится на рекордном плато, а не растёт: июль 2026 дал +0,10% год к году, январь-июль — минус 1,98% (BPS Bali).

И главное, о чём молчат в презентациях. Около 80% территории Чангу — участки, где посуточная аренда по местному зонированию не разрешена. Цепочка легальности одна для всех: туристическая зона по RDTR, потом разрешение на строительство PBG, потом акт ввода SLF, потом лицензия NIB. С 1 августа 2026 года объекты без NIB снимают с площадок бронирования.

Что до цифр доходности из презентаций: «до 20%» — это всегда до расходов. На счёте по Бали выходит 6–10% годовых, в сильных локациях при профессиональном управлении 8–12%.

\$ 215

ставка за ночь

Чангу, AirROI, TTM июль 2026

37,5%

загрузка за год

ниже всех зрелых районов

≈ 4 000

объявлений в районе

конкуренция самая высокая
на Бали

80%

территории без права
посуточной сдачи
по зонированию района

Загрузка посуточной аренды по районам Бали, % за скользящий год



Ширина полосы пропорциональна верхней границе значения. У Чангу третья ставка на острове после Семиньяка и Улувату и самая низкая загрузка: район зарабатывает ценой ночи, а не числом ночей.

Источник: AirROI, ставка и загрузка по районам Бали, TTM июль 2026; турпоток — BPS Bali, январь–июль 2026; данные страниц районов Rise Real Bali, сентябрь 2026

07 / 08

Кому подходит Чангу для жизни, а кому — только под инвестицию

Мы отговариваем от Чангу чаще, чем можно подумать. Не потому, что район плохой, а потому, что его покупают по картинке из инстаграма, а живут в нём по расписанию пробок.

Простое правило: снимать в Чангу — почти всегда разумно, покупать в Чангу — только с проверенной зоной и понятной моделью управления.

Чангу вам подойдёт, если

- Это первый год на острове и нужны люди, коворкинг и школа рядом
- Работаете удалённо и цените, что до всего десять минут
- Снимаете, а не покупаете: рынок аренды здесь самый глубокий на Бали
- Готовы платить от \$ 1 417 в месяц за виллу с двумя спальнями

Ищите другой район, если

- Нужен белый песок и тишина — это Букит, Нуса-Дуа, восточное побережье
- Покупаете под аренду без проверки зоны: 80% территории сдавать посуточно нельзя
- Считаете модель на загрузке выше 50% — по району она 37,5%
- Едете с маленькими детьми и не готовы к трафику: Умалас и Переренан спокойнее



Переренан: аренда виллы 2BR по медиане \$ 2 111, ставка \$ 165 за ночь при загрузке 45–48% — выше, чем в Чангу

Источник: Собственная выборка Rise Real Bali, 07.09.2026; AirROI, ТТМ июль 2026

08 / 08

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: PT Rise Real Bali, три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Работаем с покупателями из России, СНГ и Европы на русском, английском и индонезийском.

Этот материал — часть нашей аналитики: те же цифры и та же проверка, что мы делаем перед сделкой для клиента.

- ✓ Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- ✓ Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте
- ✓ Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую
- ✓ Свой проект — Rise Villas в Нуану, финальная стадия стройки; номинальные схемы и гарантии дохода не делаем

Пришлите ссылку или название объекта — посчитаем экономику до задатка.
Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

- 01 Снимать в Чангу разумно почти всем в первый год: от \$ 1 417 за виллу с двумя спальнями и самый глубокий выбор на острове.

-
- 02 Покупать под аренду — только после проверки зоны по RDTR: около 80% территории района посуточно сдавать нельзя.
 - 03 Считайте модель на загрузке 37,5% и ставке \$ 215, а не на цифрах из презентации: «до 20%» — это доход до расходов.
 - 04 Переход с помесечной аренды на годовой контракт снимает 22% со ставки — примерно \$ 450 в месяц на вилле 2BR.
 - 05 Тишина за те же деньги живёт в Переренане и Умаласе, в десяти-пятнадцати минутах от той же школы и того же коворкинга.
-

Частые вопросы

Метод и источники

Ставки долгосрочной аренды — собственная выборка Rise Real Bali: 480 объявлений о сдаче на месяц и на год, снято 7 сентября 2026 года, пересчёт по курсу JISDOR 17 636 IDR за доллар. Это цены предложения, а не сделок. Ставка за ночь, загрузка и число объявлений по районам — бенчмарк AirROI за скользящий год к июлю 2026; те же цифры стоят на страницах районов сайта. Доля территории без права посуточной аренды — оценка по зонированию района, по каждому конкретному участку зона проверяется по RDTR и кадастру отдельно. Дорожные проекты — по публикациям Detik за июнь и июль 2026 с указанием бюджета и сроков; сроки строительства на Бали регулярно сдвигаются. Климатические цифры — многолетняя норма по югу Бали, а не прогноз. Материал информационный: он не заменяет юридическую проверку объекта и не служит инвестиционной рекомендацией.

- AirROI, ставка за ночь, загрузка и число листингов по районам Бали, ТТМ июль 2026
 - Собственная выборка долгосрочной аренды Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026
 - Detik, дорожные проекты Бадунга в Чангу, публикации 29.06.2026 и 29.07.2026
 - REID, медианы цен по регентствам Бали, I квартал 2026
 - BPS Bali, туристический поток, январь–июль 2026
 - Climate-data.org, климатическая норма по югу Бали
 - Практика проверки объектов и зонирования Rise Real Bali, 2023–2026
-

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/