



РАЙОНЫ · ДЖИМБАРАН

Джимбаран на Бали: обзор района в 2026 году

11 сентября 2026 · ≈ 6 мин · Районы

Рыбацкий залив, который стал самым удобным жилым районом юга. Разбираем расстояния, пляжи, инфраструктуру и главную особенность Джимбарана — чистое зонирование.

КОРОТКО

Джимбаран — северная часть полуострова Букит: залив с купабельной водой, рыбный рынок, ужины на песке и пятнадцать минут до аэропорта. Главное для покупателя: здесь всего 4,9% объявлений стоят на сельхоз- и охранных землях против 26–28% в Улувату и Печату. Медиана фрихолда — \$ 340 000.

15–20 мин

до аэропорта

4,9%

объявлений в
проблемных зонах

\$ 340 000

медиана фрихолда

3–4 км

длина залива

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Где это и чем отличается от соседей

02 Пляжи

03 Инфраструктура: почему здесь удобно жить

04 Главный аргумент для покупателя — чистое зонирование

05 Аренда и бюджет

06 Что здесь строят

07 Кому подходит и кому нет

08 Кто это пишет

09 Что это значит для покупателя

10 Частые вопросы

11 Метод и источники

Где это и чем отличается от соседей

Букит — известняковый полуостров на юге острова, сухой и каменистый. Джимбаран занимает его северную часть: от залива на юг до пляжа Баланган, где начинается Улувату.

Разница с соседями простая. Улувату — обрывы, сёрф и клифф-бары. Нуса-Дуа — закрытый курортный анклав с КПП. Джимбаран плоский, с настоящей рыбацкой деревней и заливом, где можно плавать.

Расстояния от Джимбарана

куда	км	время
Аэропорт	5–10	15–20 мин, в пик 30–45
Кута	9	20–35 мин
Нуса - Дуа	12	20–35 мин
Семиньяк	15	35–60 мин
Улувату	17	30–45 мин
Чангу	25	1–2 ч
Убуд	38	1–1,5 ч

Источник: Bali Holiday Secrets, 2026

Пляжи

Залив Джимбаран защищён мысами, волна приходит только огибая их. Это один из немногих участков западного побережья, где нормально плавать.

Вдоль километровой полосы Муая стоят рыбные кафе: столы выносят к самой воде, работают с трёх дня до одиннадцати вечера, улов берут с рынка Кедонганан в полтора километрах.

- ✓ Джимбаран-Бэй — купание, закаты, ужины на песке
- ✓ Баланган — левый пойнт-брейк и один из лучших закатных пляжей юга
- ✓ Тегал-Ванги — красивые скальные ванны, но купаться опасно: сильные течения
- ✓ Пандава ближе к Нуса-Дуа — спокойная вода, вход 15 тысяч рупий

Сёрф в заливе — резервный: он работает, когда на остальном побережье слишком большой свелл. Сезон апрель–октябрь, новичкам подходит.

03 / 08

Инфраструктура: почему здесь удобно жить

В Джимбаране работает главный кампус университета Удаяны, а вместе с ним и городская среда: кафе, магазины, транспорт.

Медицина на месте: государственная больница класса В при университете на 104 койки и частная RS Bali Jimbaran. Британская школа AISB с кембриджской программой для детей от пяти до шестнадцати лет.

Полноценного торгового центра нет — Samasta Lifestyle Village это скорее большой фуд-корт с магазинами, спа и аркадой.

104	20,5 км²	~43 900	121 м
койки в университетской больнице	площадь Джимбарана	жителей	высота статуи в парке GWK

Источник: SIRS Kemenkes; id.wikipedia; официальные страницы школ и парка

04 / 08

Главный аргумент для покупателя — чистое зонирование

На Буките это важнее вида из окна. В июле 2025 года в Бингине снесли 48 строений — баров, ресторанов и гостевых домов, некоторые работали с восьмидесятых. Основание: постройки без разрешений в прибрежной охранной зоне.

После этого доля объявлений на проблемных землях стала измеримым риском. В Джимбаране она 4,9%, в Улувату — 26,1%, в Печату — 27,9%.

Предложение по районам Букита

район	медиана лизхолда	медиана фрихолда	премия фрихолда	в проблемных зонах
Джимбаран	\$ 307 000	\$ 340 000	10%	4,9%
Улувату	\$ 269 000	\$ 473 000	76%	26,1%
Печату	\$ 289 000	\$ 525 000	82%	27,9%
Нуса - Дуа	\$ 370 000	\$ 370 000	0%	5,9%

Зонирование конкретного участка проверяется по кадастру и RDTR до задатка. У нас эта проверка бесплатна.

05 / 08

Аренда и бюджет

Помесячная аренда в Джимбаране дешевле Улувату по обеим границам диапазона. Годовой контракт выходит на 10–17 процент ов дешевле месячного, но плат ит ся целиком вперёд.

Аренда виллы в Джимбаране, в месяц

спальни	в рупиях	в долларах
1	20–40 млн	\$ 1 140–2 290
2	25–50 млн	\$ 1 430–2 860
3	35–80 млн	\$ 2 000–4 570
4 и больше	50–200 млн	\$ 2 860–11 430

Источник: Wonderful Bali Villas, август 2026; Propertia, август 2026

06 / 08

Что здесь строят

Джимбаран и Улувату — второе место на острове по гостиничному пайплайну: 1 263 номера в десяти отелях, впереди только Чангу.

Дорожная сеть тоже меняется. Строит ся подземный переезд у кампуса Удаяны за 350 миллиардов рупий, а участ ок Южной кольцевой Баланган — Джимбаран длиной 12 километров должен связат ь западный Букит с остальным островом: сегодня туда ведут всего две дороги.

- 01

Сейчас

Земля под обе дороги в основном выкуплена, проектирование идёт.
- 02

2026–2027

Плановое строительство подземного переезда и кольцевой.
- 03

Что это даст

Разгрузку единственных двух въездов на западный Букит и связку Баланган — Джимбаран.

Источник: Horwath HTL и C9 Hotelworks, март 2026; detikBali, 2025–2026; villabalisale, январь 2026

Кому подходит и кому нет

Джимбаран — про удобство, а не про атмосферу. Здесь нет вечерней жизни Улувату и сообщества Чангу, зато есть аэропорт, больница, школа и пляж, где можно плавать.

Отдельно про декабрь–март: мусорный сезон задевает и Джимбаран с Кедонганан.

Район подходит

- Семьям с детьми: больница и школа в 15 минутах
- Тем, кто часто летает
- Покупателям, для которых чистое зонирование важнее вида
- Тем, кто хочет плавать, а не только смотреть на океан

Район не подходит

- Сёрферам: брейк залива резервный
- Тем, кому нужна вечерняя жизнь
- Тем, кто не готов к мусору на берегу зимой
- Ожидающим крупного торгового центра

Кто это пишет

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы живём и работаем на острове, поэтому пишем районы по опыту, а не по путеводителям.

- ✓ Каталог из 55 объектов: виллы и апартаменты от \$ 56 600 до \$ 915 900
- ✓ Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- ✓ Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- ✓ Разборы всех районов острова — в разделе «Аналитика и статьи»

Что это значит для покупателя

- 01 Джимбаран — самый удобный по логистике район юга: 15–20 минут до аэропорта.
- 02 Залив защищён мысами, поэтому здесь можно плавать — редкость для западного побережья.
- 03 Доля объявлений на проблемных землях 4,9% против 26–28% в Улувату и Печату.
- 04 Премия фрихолда над лизхолдом всего 10% — в Улувату она 76%.

Частые вопросы

Метод и источники

Цены предложения и доли объявлений по зонированию — аналитика Propertia по базе из 16 000 объявлений, март 2026; это предложение, а не сделки. Показатели гостиничного рынка — Horwath HTL и C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences, март 2026. Данные о больницах — реестр SIRS Минздрава Индонезии. Ставки аренды — сводки Wonderful Bali Villas и Propertia, август 2026. Дорожные проекты описаны по публикациям 2025–2026 годов; сроки строительства на Бали регулярно сдвигаются. Зонирование конкретного участка проверяется по кадастру и RDTR.

— Propertia, аналитика рынка вилл Бали, март 2026

— Horwath HTL и C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences, март 2026

— SIRS Kemenkes, реестр медицинских учреждений Индонезии

— Wonderful Bali Villas, ставки аренды, август 2026

— ABC News, снос строений в Бингине, июль 2025

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/