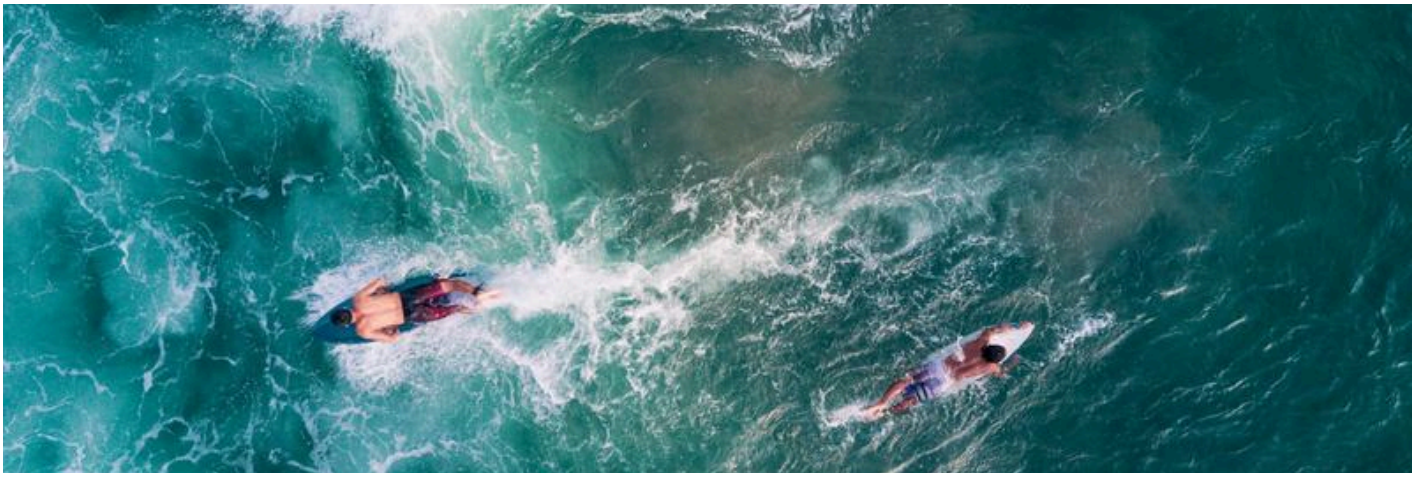


РАЙОНЫ · ОБЗОР

Кедунгу и Табанан: фронтир побережья Бали

8 сентября 2026 · ≈ 11 мин · **Районы**

Кедунгу продают как «новый Чангу». Это неправда, и мы объясняем почему. Здесь другая формула: дешевле вход, выше потенциал, ниже ликвидность — и считать надо именно её, а не картинку с рендера.

КОРОТКО

Кедунгу — побережье Табанана к западу от Чангу: сёрф-спот, десяток кафе и очень много пустой земли. Вход в объект от Rp 1,94 млрд (≈ $ 110 000), земля дешевле Бадунга на 50–60%. Ограничение регуляторное: RDTR покрывает 21,43% Табанана, остальное — белое пятно.

$ 110–500K
диапазон входа в объект

–50–60%
цена земли к Бадунгу

$ 1 629
медиана аренды виллы 2 спальни

21,43%
территории Табанана покрыто RDTR

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Кедунгу на карте Бали: где это и что тут за сёрф
02 Как фронтир становится районом
03 Танах Лот район: что уже стоит вокруг Кедунгу
04 Вход $ 110–500 тысяч: земля дешевле Бадунга на 50–60%
05 Аренда в Табанане: самая низкая медиана на побережье
06 Зонирование Табанана: RDTR, мораторий и берег
07 Платная дорога Гилиманук–Менгви: что есть сейчас
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

Кедунгу на карте Бали: где это и что тут за сёрф

Кедунгу — берег Табанана западнее Чангу, за Сесехом и Чемаги, в получасе от Танах Лота. Чёрный песок, рисовые поля почти вплотную к воде, редкая застройка.

Спот работает с апреля по октябрь. Народу в разы меньше, чем на Эхо-Бич, — это главный товар района.

Что в Кедунгу уже есть

- Работающий сёрф-спот для любого уровня, апрель–октябрь
- Десяток кафе и бич-клубов вдоль подъездной дороги
- Земля дешевле Бадунга на 50–60% при тех же 20 минутах до Чангу-Переренана
- Детальный план RDTR Танах Лот на соседний участок побережья — зонирование проверяемо

Чего в Кедунгу нет

- Сложившейся инфраструктуры: магазины, клиники и школы — в Табанане или в Чангу
- Ликвидности: объект продаётся месяцами, а не неделями
- Покрытия RDTR на большей части регентства — 21,43% и всё
- Гарантий по срокам платной дороги: эксплуатация заявлена на 2031 год



Кедунгу работает с апреля по октябрь на свелле от двух футов; проезды обычно короче пятидесяти метров

Источник: Характеристики спота — открытые сёрф-справочники, 2026; оценка цены земли — данные Rise Real Bali по локации, 2026

02 / 07

Как фронтир становится районом

На Бали новые районы рождаются по одному сценарию: Чангу прошёл путь за двенадцать лет, Переренан — за пять. Кедунгу сейчас между второй и третьей ступенью, и от стадии зависит, покупаете вы землю или уже переплачиваете за чужой рост.

01 **Шаг 1. Спот**

Приезжают сёрферы, потому что волна есть, а людей нет. Земля продаётся по цене сельхозугодий, покупателей почти нет.

02 **Шаг 2. Кафе**

Появляются первые заведения и варунги под приезжающих. Здесь Кедунгу находится последние года три: кафе есть, магазина и клиники ещё нет.

03 **Шаг 3. Жильё**

Строятся первые виллы под аренду. Готовая однушка стоит около $ 119 000, трёхспальная — около $ 299 000. Загрузка нестабильна, гость приезжает целенаправленно, а не мимоходом.

04 **Шаг 4. Цена**

Земля дорожает, вход закрывается, доходность падает до уровня зрелых районов. На этой ступени сейчас Переренан со ставкой $ 165 за ночь и загрузкой 45–48%.

> **Фронтир — это не «то же самое, но дешевле». Это другой актив: вы меняете скорость выхода из объекта на цену входа. Если деньги могут понадобиться через год, Кедунгу не подходит, каким бы красивым ни был расчёт.**
>
> Rise Real Bali, практика 2023–2026

Источник: AirROI, ставка и загрузка по районам, TTM июль 2026; цены входа — данные Rise Real Bali по объектам локации, 2026

03 / 07

Танах Лот район: что уже стоит вокруг Кедунгу

Кедунгу не висит в пустоте. С востока — Сесех и Чемаги со ставкой около $ 165 и загрузкой 45–48%, с запада — Танах Лот со своим детальным планом RDTR.

Севернее, в Ньяньи, работает Nuanu: 44 гектара, вложения свыше $ 150 млн, поток около 4 000 человек в день. Такой якорь тянет дорогу, электричество и персонал. Но инфраструктура точечная: она у объекта, а не у района.



Танах Лот в получасе от Кедунгу: вокруг храма действует отдельный детальный план RDTR по Перебупу Табанана 45/2025

> Проверяйте, что именно вам продают под словом «Кедунгу». Между первой линией у спота и участком в трёх километрах вглубь по рисовым полям — разница и в цене, и в зоне, и в перспективах.

Источник: Kemenekraf, 08.05.2026 (площадь Nuanu); GlobeNewswire, 06.08.2026 (инвестиции, поток, Genius City); AirROI, TTM июль 2026

R

Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

Написать в Telegram

Написать в MAX

04 / 07

Вход $ 110–500 тысяч: земля дешевле Бадунга на 50–60%

Экономика фронтира держится на цене земли. Однокомнатный объект в Табанане стоит $ 145 000 против $ 186 000 в Центральном Бадунге, а на шестикомнатных разрыв схлопывается. Валовая доходность связки Табанан–Кедунгу — 7–11%, до управления, налога и фонда замещения.

$ 119 000
готовая вилла 1 спальня
нижняя граница входа

$ 299 000
готовая вилла 3 спальни
типичный формат под аренду

7–11%
валовая доходность связки Табанан–Кедунгу
до расходов и налога

$ 330 000
медиана готовой виллы по острову
для сравнения с Кедунгу

Медианы цен по регентствам Бали, I квартал 2026, от 1 до 6 спален

РЕГЕНТСТВО	1 СПАЛЬНЯ	6 СПАЛЕН
Табанан	$ 145 000	$ 1 273 000
Менгви	$ 155 000	$ 983 000
Денпасар	$ 161 000	$ 818 000
Южный Бадунг	$ 163 000	$ 1 273 000
Гианьяр	$ 170 000	$ 1 108 000
Центральный Бадунг	$ 186 000	$ 800 000



Соседняя Ньяньи: вход в виллу здесь начинается от $ 360 000 — на фронтире вход ниже, но и выход из объекта дольше

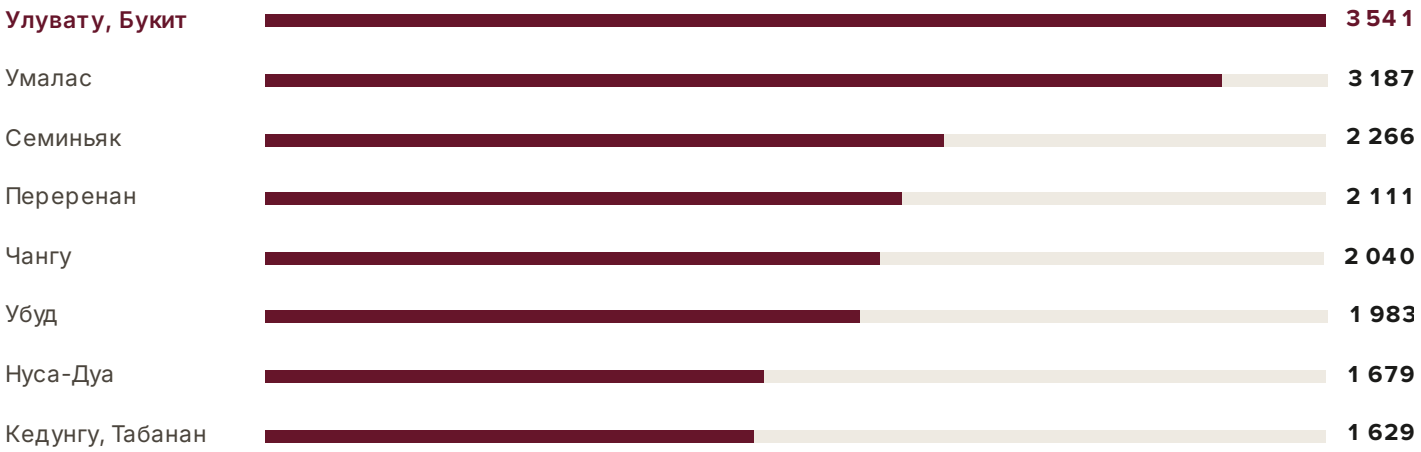
Источник: REID, медианы цен по регентствам Бали, I квартал 2026; цены входа и оценка доходности — данные Rise Real Bali по локации, 2026

05 / 07

Аренда в Табанане: самая низкая медиана на побережье

Долгосрочная аренда здесь дешевле, чем где-либо на берегу: две спальни — $ 1 629 по медиане, три — $ 3 804. Разница с Переренаном около $ 480 в месяц: за них вы покупаете двадцать минут дороги и отсутствие магазина рядом.

Медиана долгосрочной аренды виллы 2 спальни, $ в месяц



Собственная выборка Rise Real Bali, 480 объявлений на 07.09.2026, курс 17 636 IDR/$. Цены предложения, не сделок; годовой контракт дешевле помесячного по медиане на 22%.

Источник: Собственная выборка долгосрочной аренды Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026

06 / 07

Зонирование Табанана: RDTR, мораторий и берег

Самый скучный раздел статьи и самый важный. RDTR закрывает 21,43% Табанана; на остальном зону участка определяет связка документов, и проверять её надо руками.

Второе — мораторий на конверсию продуктивных сельхозземель под отели и виллы. Охват по источникам расходится, единой публичной редакции на сентябрь 2026 года нет: по участку смотрят RDTR и статус земли.

Третье — берег. Perda Bali 3/2026 защищает береговую полосу, санкции доходят до сноса: 48 строений на Бингине снесли в июле 2025 года. Проверка на фронтире дороже и дольше, но плохим районом Кедунгу это не делает.

- Получить кадастровый номер и проверить, попадает ли участок в те 21,43% Табанана, что покрыты RDTR
- Уточнить категорию земли: сельхоз или нет — от этого зависит, действует ли на неё мораторий
- Проверить расстояние до линии прилива и статус участка по Perda Bali 3/2026
- Посмотреть PBG и SLF по построенному, лицензию на аренду (NIB) — если объект будет сдаваться посуточно
- Заложить время: полная проверка на фронтире занимает дольше, чем в Бадунге
- Отказаться от номинального оформления на индонезийца — Perda 4/2026 от 24.02.2026 прямо направлен против таких схем



Продуктивные рисовые поля Табанана — та самая земля, на конверсию которой под виллы и отели действует мораторий

Источник: RDTR Табанана — покрытие 21,43% территории; Perda Bali 3/2026 и 4/2026 от 24.02.2026; снос в Бингине 21.07.2025; balipropertyrules, 12.02.2026

07 / 07

Платная дорога Гилиманук–Менгви: что есть сейчас

Главный аргумент продавцов земли в Табанане — платная дорога. Гилиманук–Менгви: 96,84 км, Rp 12,7 трлн (≈ $ 718 млн), эксплуатация заявлена на 2031 год, тендер планируется к концу 2026-го.

Между «есть в планах» и «поехали машины» — весь цикл согласований и выкупа земли. То же с метро и северным аэропортом: в расчёт окупаемости на три года это не закладывают.

18 АПРЕЛЯ 2026

Параметры платной дороги подтверждены

Гилиманук–Менгви: 96,84 км, три участка, Rp 12,7 трлн (≈ $ 718 млн), цель — три часа пути вместо шести; эксплуатация — 2031 год, платными станут не все участки.

20 ИЮЛЯ 2026

Тендер планируется к концу года

По сообщению Kompas, конкурс на проект намечен на конец 2026 года. Подрядчика на сентябрь 2026 нет.

2028–2031

Ориентир по метро

Первая линия аэропорт — Санур, стадия планирования. Кедунгу и Табанан в первую очередь не входят.

17 ФЕВРАЛЯ 2026

Северный аэропорт: стройка не начата

Проект есть в РПЖМН 2025–2029 по Перпресу 12/2025, но работ на площадке нет.

> Формула фронтира без прикрас: дешевле вход, выше потенциал, ниже ликвидность. Кедунгу не «круче Чангу» и не «новый Чангу» — это другой тип актива с другим горизонтом.

Источник: Detik, 18.04.2026 (платная дорога Гилиманук–Менгви); Kompas, 20.07.2026 (тендер); The Bali Sun, 14.10.2024 (метро); TheEast, 17.02.2026 (северный аэропорт)

Что это значит для покупателя

01 Кедунгу берут за цену входа: $ 110 000–500 000, земля дешевле Бадунга на 50–60%.

02 Платить придётся ликвидностью: объект здесь продаётся месяцами, а не неделями.

03 Зону смотрят до задатка: RDTR покрывает 21,43% Табанана, на сельхозземле — мораторий.

04 Аренда для жизни самая дешёвая на побережье, но магазин, клиника и школа — в Чангу.

05 Платную дорогу к 2031 году в расчёт не закладывают: тендер ещё не проведён.

Частые вопросы

Кедунгу на Бали — где это?

Это побережье регентства Табанан западнее Чангу, за Сесехом и Чемаги, примерно в получасе езды от Танах Лота. Чёрный вулканический песок, рисовые поля почти у воды и застройка ранней стадии: кафе есть, магазинов и клиник в шаговой доступности нет.

Стоит ли покупать недвижимость в Кедунгу?

Стоит, если горизонт от пяти лет и вы готовы к медленной продаже. Вход $ 110 000–500 000, готовая вилла с тремя спальнями около $ 299 000, валовая доходность по связке Табанан–Кедунгу 7–11% до расходов. Формула района: дешевле вход, выше потенциал, ниже ликвидность.

Сколько стоит земля в Табанане по сравнению с Бадунгом?

По нашим данным на 2026 год земля в Кедунгу и вокруг дешевле сопоставимой в Бадунге на 50–60%. По медианам REID за I квартал 2026 однокомнатный объект в Табанане стоит $ 145 000 против $ 186 000 в Центральном Бадунге.

Можно ли строить на сельхозземле в Табанане?

Нет: на конверсию продуктивных сельхозземель под виллы, отели и рестораны действует мораторий. Охват по разным источникам расходится — от водосбора реки Аюнг до шести регентств, — поэтому статус конкретного участка проверяют по RDTR и кадастру, а не по пересказу.

Сколько стоит снять виллу в Кедунгу или Табанане?

Вилла с двумя спальнями — $ 1 417–1 629–2 125 в месяц, с тремя — $ 1 983–3 804–4 475 по выборке Rise Real Bali из 480 объявлений на 7 сентября 2026 года. Это самая низкая медиана двухспальных вилл на всём побережье острова.

Какой сёрф в Кедунгу и подходит ли он новичку?

Спот работает на нескольких пиках, волна идёт влево и вправо, проезды обычно короче пятидесяти метров. Главный пик — пологий A-frame, на нём учатся; пик у мыса быстрее и круче. Сезон апрель–октябрь, в отлив выходят камни и риф, заход становится опасным.

Когда построят платную дорогу в Табанане?

Эксплуатация трассы Гилиманук–Менгви — 96,84 км, три участка, около Rp 12,7 трлн (≈ $ 718 млн) — заявлена на 2031 год, причём платными станут не все участки. Тендер, по сообщению Kompas от 20.07.2026, планировался к концу 2026 года; подрядчика на сентябрь 2026 нет.

Что такое Nuanu рядом с Кедунгу?

Это проект на 44 гектара в Ньяньи по единому мастер-плану. Заявлены вложения свыше $ 150 млн, более 30 проектов и поток около 4 000 человек в день; работают школа ProEd Global, Luna Beach Club, THK Tower и кластер Genius City.

Метод и источники

Ставки долгосрочной аренды — собственная выборка Rise Real Bali: 480 объявлений, снято 7 сентября 2026 года, пересчёт по курсу 17 636 IDR/$; это цены предложения, а не сделок. Медианы цен по регентствам — REID за I квартал 2026. Диапазон входа, оценка цены земли относительно Бадунга и валовая доходность 7–11% — наши данные по объектам локации и оценка, а не официальная статистика: доходность указана валовой, до управления, налога, коммунальных платежей и фонда замещения. Ставка за ночь и загрузка по соседним районам — AirROI за скользящий год к июлю 2026. Данные по Nuanu — публичные сообщения Kemenekraf и GlobeNewswire, параметры заявлены сторонами проекта. Регуляторные факты приведены нейтрально, с датой и источником; охват моратория на конверсию сельхозземель в открытых

источниках расходится, поэтому показаны обе версии. Зона участка, категория земли, PBG, SLF и NIB проверяются по кадастру и RDTR отдельно по каждому объекту. Сроки платной дороги, метро и северного аэропорта — планы, а не факт: закладывать их в расчёт окупаемости мы не рекомендуем. Это не юридическая и не инвестиционная рекомендация.

— REID, медианы цен по регентствам Бали, I квартал 2026

— Собственная выборка долгосрочной аренды Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026

— AirROI, ставка и загрузка по районам Бали, TTM июль 2026

— Detik, параметры платной дороги Гилиманук–Менгви, 18.04.2026

— Kompas, планы по тендеру платной дороги, 20.07.2026

— Kemenekraf, площадь Nuanu, 08.05.2026; GlobeNewswire, 06.08.2026

— Perda Bali 3/2026 и Perda Bali 4/2026, подписаны 24.02.2026

— TheEast, статус северного аэропорта, 17.02.2026

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/