

РАЙОНЫ · ОБЗОР

Керобокан на Бали: обзор района, цены и расстояния

22 сентября 2026 · ≈ 10 мин · **Районы**

Керобокан — та часть Бадунга, которую все проезжают по дороге из Семиньяка в Чангу и мало кто разбирает отдельно. Собрали по нему статистику округа, посчитали дорожные расстояния и честно показали, что в нашем каталоге этого района нет.

КОРОТКО

Керобокан на Бали — административный центр кечаматана Кута-Утара в округе Бадунг, между Семиньяком и Чангу. Три деса с этим именем занимают 15,98 км², в них живёт 40 499 человек. До аэропорта отсюда 14,8 км и 18 минут без пробок, до пляжа Петитенгет — 5,6 км. Медиана цены объекта в соседних районах нашего каталога — $ 101 450 и $ 115 000.

15,98 км²
площадь трёх деса Керобокана

40 499
жителей по данным переписи домохозяйств

18 мин
до аэропорта без пробок, наш расчёт

65 м
высота над уровнем моря, рельеф равнинный

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Где находится Керобокан и что вообще так называют

02 Сколько ехать до аэропорта, пляжей и соседних районов

03 Почему Керобокана нет отдельной строкой в нашем каталоге

04 Что рядом с домом: школы, клиники и магазины по замерам

05 Насколько быстро здесь строят и что это значит для покупателя

06 Какую доходность закладывать, если покупать в этом поясе

07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Где находится Керобокан и что вообще так называют

Керобокан — не один населённый пункт, а три соседние административные единицы: Керобокан, Керобокан Каджа и Керобокан Келод. Вместе они занимают 15,98 км² — около 46 % площади кечаматана Кута-Утара, в который входят ещё Тибубененг, Чангу и Далунг.

Сам кечаматан занимает 34,72 км², это 8,71 % территории Бадунга. Административный центр Кута-Утары находится именно в Керобокане, и поэтому его имя носит вся округа в бытовой речи.

Рельеф здесь ровный, без склонов и обрывов: высота 65 метров над уровнем моря. Три единицы кечаматана из шести выходят к морю, Керобокан Келод — одна из них. До административного центра Бадунга, Мангупуры, 7,4 км.

Плотность внутри пояса разная. Керобокан Каджа — 3 512 человек на квадратный километр, почти вдвое плотнее самого Керобокана. В кечаматане целиком живёт 90,3 тысячи человек, это 16,7 % населения всего Бадунга при 8,71 % его площади.

Три деса Керобокана: площадь, жители, плотность

ЕДИНИЦА	ПЛОЩАДЬ	ЖИТЕЛЕЙ	ЧЕЛОВЕК НА КМ²
Керобокан Каджа	5,30 км²	18 612	3 511,7
Керобокан Келод	5,26 км²	11 108	2 111,8
Керобокан	5,42 км²	10 779	1 988,8
Вместе	15,98 км²	40 499	2 534

Источник: BPS Badung, «Kecamatan Kuta Utara Dalam Angka 2024», табл. 1.1 и 3.1 — площади по Podes 2021, население по данным Kemendagri за второй семестр 2023; «Kabupaten Badung Dalam Angka 2026», табл. 1.1.1–1.1.4 — площадь кечаматана, рельеф и высота. Суммарная плотность — наш расчёт

02 / 06

Сколько ехать до аэропорта, пляжей и соседних районов

Керобокан стоит ровно между двумя популярными адресами: Семиньяк с одной стороны, Чангу с другой. До Чангу 3,5 км, до Семиньяка 6,3 км — расстояния, которые на скутере ощущаются как соседняя улица.

До аэропорта 14,8 км, расчётное время 18 минут. Это чистая дорожная математика без пробок, то есть около 49 км/ч средней скорости. В дневной час пик по этому же маршруту закладывают вдвое больше — трафик на юг Бадунга предсказуемо плотный.

С пляжами важна административная деталь. Петитенгет относится к Керобокану Келод, то есть это «свой» пляж района. Берава, до которой ближе всего ехать, административно уже в Тибубененге — соседняя единица того же кечаматана.

Дорожные расстояния из Керобокана — расчёт по маршрутам без пробок

КУДА	РАССТОЯНИЕ	ВРЕМЯ В ПУТИ
Пляж Берава	3,7 км	6 мин
Чангу	3,5 км	5 мин
Пляж Петитенгет	5,6 км	8 мин
Семиньяк	6,3 км	9 мин
Аэропорт Нгурах-Рай	14,8 км	18 мин
Убуд	28,1 км	27 мин

Источник: Расчёт Rise Real Bali по дорожной сети OpenStreetMap через маршрутизатор OSRM, 22.09.2026; административная привязка пляжей — адресные данные OpenStreetMap. Время указано без учёта пробок

03 / 06

Почему Керобокана нет отдельной строкой в нашем каталоге

Честный ответ: в нашем каталоге отдельного района с таким названием нет, и страницы под него мы не заводили. Объекты, которые физически стоят в Керобокане, разложены по двум соседним районам — Семиньяку и Умаласу.

В Семиньяке у нас пять опубликованных объектов с медианой $ 115 000 и вилкой от $ 99 000 до $ 180 000. В Умаласе восемь объектов, медиана $ 101 450, вилка шире — от $ 72 000 до $ 745 000. Это и есть ценовой ориентир для керобоканского пояса.

Собственной ставки аренды и загрузки по Керобокану у нас нет. Расчёт доходности заполнен у одного объекта в Семиньяке и шести в Умаласе — по одному объекту ставку района не выводят, и мы этого делать не будем.

$ 115 000
медиана цены в Семиньяке
пять опубликованных объектов

$ 101 450
медиана цены в Умаласе
восемь опубликованных объектов

13
объектов каталога в керобоканском поясе
считаются под двумя соседними районами

Источник: Каталог Rise Real Bali — медианы и вилки цен по опубликованным объектам Семиньяка и Умаласа, заполненность расчётов доходности, снимок 22.09.2026

R

Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

Написать в Telegram | Написать в MAX

04 / 06

Что рядом с домом: школы, клиники и магазины по замерам

Керобокан — плотная жилая застройка, и по бытовой инфраструктуре это видно. Мы считаем расстояния от каждого объекта каталога до ближайших точек и берём медиану по району; для керобоканского пояса это замеры Семиньяка и Умаласа.

Школа или сад в Семиньяке в среднем в 278 метрах, в Умаласе — в 769. Клиника или аптека — 589 и 342 метра соответственно, магазин — 350 и 474. Это цифры городского уровня, в Улувату или Бингине они втрое больше.

Слабое место одно — пляж. Из Умаласа до воды по прямой почти два километра, а в Семиньяке медиана упирается в потолок нашего замера: радиус кэша точек — три километра, и дальше него мы не считаем. Жить у моря и жить в Керобокане — разные сценарии.

Для семьи с ребёнком это заметная разница со всем югом полуострова. Школа в пешей доступности и аптека в пяти минутах на скутере здесь норма, а не удача с конкретным комплексом — но купаться придётся ездить, и это ежедневная дорога, а не прогулка.

Медианное расстояние от объекта до ближайшей точки, метры

РАЙОН	ШКОЛА ИЛИ САД	КЛИНИКА, АПТЕКА	МАГАЗИН	ПЛЯЖ
Семиньяк	278	589	350	свыше 3000
Умалас	769	342	474	1867
Чангу, для сравнения	695	269	198	1008

Источник: Расчёт Rise Real Bali по кэшу точек интереса каталога, гаверсинус от координат объекта, снимок 22.09.2026. Радиус кэша — 3 км, значения у потолка означают предел замера, а не реальное расстояние

05 / 06

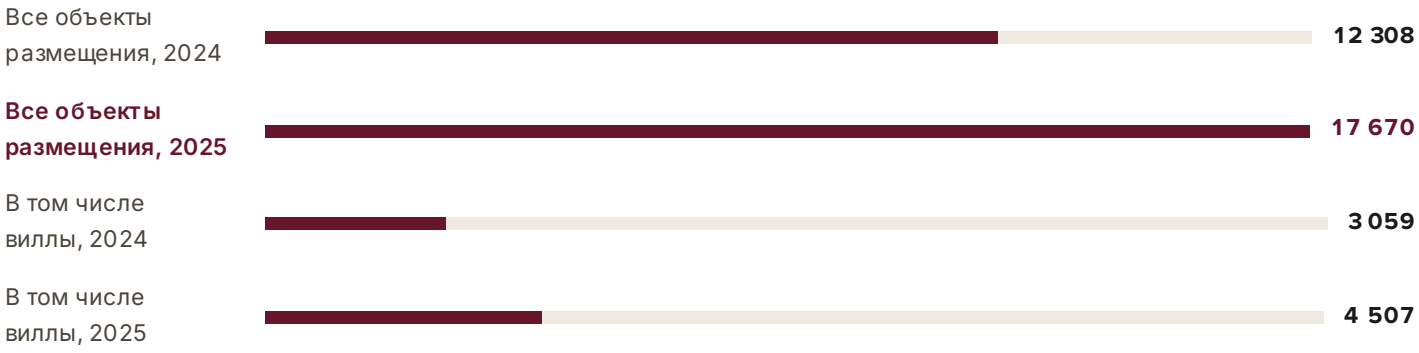
Насколько быстро здесь строят и что это значит для покупателя

Кута-Утара — самый активно застраиваемый кечаматан Бадунга. Площадь рисовых полей, переведённых под застройку, выросла с 85,39 гектара в 2023 году до 202,11 в 2024-м: рост в 2,4 раза за год, первое место в округе.

По округу в целом счёт объектов размещения тоже изменился заметно: 17 670 в 2025 году против 12 308 годом раньше, в том числе 4 507 вилл против 3 059. Предложение вилл прибавило около 47 % за год.

Для покупателя это две новости сразу. Выбор широкий и конкуренция за арендатора выше, чем в районах с редкой застройкой, — значит, качество отделки и управление решают больше, чем сам адрес. Смотреть стоит на то, что отличает объект от соседнего, а не на общий рост района.

Бадунг: как менялось предложение за год



Длина полосы — доля от максимума. Данные по всему округу Бадунг, отдельной разбивки по кечаматану в публикации нет.

Источник: BPS Badung, «Kabupaten Badung Dalam Angka 2026», табл. 7.3 (Dinas Pariwisata Kabupaten Badung) — объекты размещения за 2025 и 2024 годы; BDA 2025, табл. 1.1.5 (Dinas Pertanian dan Pangan Badung) — перевод сельхозземель по кечаматанам. Проценты роста — наш расчёт

Какую доходность закладывать, если покупать в этом поясе

Своей ставки по Керобокану у нас нет, поэтому ориентируемся на соседние районы, где выборка достаточная. В Умалассе шесть объектов с расчётом дают чистую доходность 9,4 % при ставке $ 62 за ночь и загрузке 70 %.

В Чангу, который начинается в трёх с половиной километрах, картина другая: девятнадцать объектов, ставка $ 150 за ночь, та же загрузка 70 % и чистая доходность 7,8 %. Более высокая ставка не означает более высокой отдачи — её съедает цена входа.

Считаем везде чистую доходность, а не валовую: из выручки вычитаются комиссия управляющей компании, налог с аренды и содержание — в медиане каталога это 40 % выручки. Валовые проценты из рекламных буклетов с этими цифрами несопоставимы.

Семиньяк в таблицу не берём сознательно: расчёт заполнен у одного объекта, а одна карточка даёт выброс, а не ставку района.

Чистая доходность в соседних районах — наш расчёт по каталогу

РАЙОН	ОБЪЕКТОВ С РАСЧЁТОМ	СТАВКА ЗА НОЧЬ	ЗАГРУЗКА	ЧИСТАЯ ДОХОДНОСТЬ
Умалас	6	$ 62	70 %	9,4 %
Чангу	19	$ 150	70 %	7,8 %

Источник: Каталог Rise Real Bali — расчёт доходности по формуле «ставка × 365 × загрузка × (1 − вычеты) ÷ цена», медианная структура вычетов 40 % выручки, снимок 22.09.2026

Что это значит для покупателя

01 Керобокан — это три деса на 15,98 км² с плотностью около 2 534 человек на км². Городской район, а не посёлок у моря: до воды из его глубины почти два километра.

02 Логистика — главный аргумент адреса. Аэропорт в 18 минутах, Чангу в пяти, Семиньяк в девяти; по этому набору с ним мало что сравнится.

03 Ценовой ориентир берите по соседям каталога: медианы $ 101 450 в Умалассе и $ 115 000 в Семиньяке. Отдельной строки под Керобокан у нас нет, и придумывать её мы не будем.

04 Доходность считайте чистую. В Умалассе это 9,4 %, в Чангу 7,8 % — и разница объясняется ценой входа, а не ставкой за ночь.

Частые вопросы

Где находится Керобокан на Бали?

В округе Бадунг, в кечаматане Кута-Утара, между Семиньяком и Чангу. Керобокан — административный центр этого кечаматана. Под названием объединяют три соседние единицы: Керобокан, Керобокан Каджа и Керобокан Келод, вместе 15,98 км².

Сколько ехать из Керобокана до аэропорта?

По дорожной сети 14,8 км, расчётное время 18 минут без пробок. До Чангу 3,5 км и 5 минут, до Семиньяка 6,3 км и 9 минут, до Убуда 28,1 км и 27 минут. В дневной час пик на юг Бадунга время стоит закладывать примерно вдвое большее.

Какой пляж ближе всего к Керобокану?

Петитенгет, 5,6 км и около 8 минут — он административно относится к Керобокану Келод. Ближе по времени только Берава, 3,7 км и 6 минут, но она относится уже к соседнему Тибубенengу.

Сколько стоит недвижимость в Керобокане?

Отдельного района с таким названием в нашем каталоге нет, объекты керобоканского пояса учтены в Семиньяке и Умаласе. Медиана в Семиньяке — $ 115 000 при вилке от $ 99 000 до $ 180 000, в Умаласе — $ 101 450 при вилке от $ 72 000 до $ 745 000.

Какая доходность у вилл в этом районе?

Собственной ставки по Керобокану у нас нет — расчёт заполнен у одного объекта в Семиньяке, этого мало. По соседям: Умалас даёт чистую доходность 9,4 % при ставке $ 62 за ночь и загрузке 70 %, Чангу — 7,8 % при ставке $ 150 и той же загрузке.

Метод и источники

Статистика по площади, населению и плотности взята из ежегодников государственной статистики по округу Бадунг и кечаматану Кута-Утара. Публикация по кечаматану доступна в редакции 2024 года с данными за 2021–2023 годы: более свежая версия на дату сбора машинному доступу не открылась, и свежими цифрами мы её не подменяли. По площади кечаматана два источника расходятся: 34,72 км² по ведомственному решению и 33,86 км² по данным переписи поселений — в тексте взята первая, поэтому доля трёх деса указана как 46 %, по второй она составила бы 47 %. Дорожные расстояния и время в пути — наш расчёт по

маршрутизатору на данных открытой карты, без учёта пробок; фактическое время в дневной пик заметно больше. Расстояния до школ, клиник и магазинов посчитаны от координат объектов каталога по прямой с радиусом кэша 3 км, это медиана по району, а не по конкретному адресу. Цены и доходность приведены по опубликованным объектам соседних районов — собственных данных по Керобокану у нас нет, и оценку района мы из них не выводим. Доходность везде чистая, после вычета комиссии управляющей компании, налога с аренды и содержания. Статус каждой из трёх единиц, зонирование и нормы этажности по территориальному плану Бадунга в материале не приводятся: первоисточник по ним мы не нашли.

— BPS Badung, «Kabupaten Badung Dalam Angka 2026» (публикация 18.08.2026) — площадь и положение кечаматана Кута-Утара, рельеф, высота, население и объекты размещения округа за 2025 год

— BPS Badung, «Kecamatan Kuta Utara Dalam Angka 2024» — состав кечаматана, площади и население трёх единиц Керобокана по данным 2021 и 2023 годов

— BPS Badung, «Kabupaten Badung Dalam Angka 2025», табл. 1.1.5 (Dinas Pertanian dan Pangan Badung) — перевод сельхозземель под застройку по кечаматанам за 2023 и 2024 годы

— Kepmendagri № 050-145/2022 — утверждённая площадь административных единиц, приводится в ежегоднике BPS

— OpenStreetMap и маршрутизатор OSRM — дорожные расстояния, время в пути и административная привязка пляжей, расчёт 22.09.2026

— Каталог Rise Real Bali — цены, медианы, расстояния до точек интереса и расчёты доходности по объектам Семиньяка, Умаласа и Чангу, снимок 22.09.2026

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/