



РАЙОНЫ • КУТА И ЛЕГИАН

Кута и Легиан на Бали: обзор районов в 2026 году

11 сентября 2026 · ≈ 6 мин · Районы

Место, с которого начался туристический Бали. Разбираем честно: что там осталось хорошего, что с пляжем, почему цены самые низкие на юге и кому этот район всё ещё подходит.

КОРОТКО

Кута и Легиан — самый бюджетный пляжный участок юга Бали и ближайший к аэропорту: 15–25 минут. Здесь мягкая волна для первых уроков сёрфинга, два торговых центра и аквапарк. Минусы честные: эрозия съела 15–20 метров пляжа, в сезон дождей на берег выносит мусор, а ночная жизнь заметно тише прежней.

15–25 мин

до аэропорта

1,3 млн Rp

ставка отелей — минимум по острову

78,7%

загрузка отелей Куты в 2025

15–20 м

на столько отступил песок

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01	География и что где	06	Зачем сюда едут
02	Пляж: что с ним происходит	07	Кто это пишет
03	Мусорный сезон: декабрь — март	08	Что это значит для покупателя
04	Что есть в районе	09	Частые вопросы
05	Недвижимость и аренда	10	Метод и источники

01 / 07

География и что где

Кечаматан Кутан идёт с юга на север пятью полосами: Кедонганан, Тубан, Кутан, Легиан, Семиньяк. Аэропорт стоит на южной границе.

Легиан — прослойка между Кутан и Семиньяком, от улицы Меластидо Дабл-Сикс. Он тише Куты и дешевле Семиньяка, за это его и выбирают.

Расстояния от Куты

КУДА	ВРЕМЯ
Аэропорт	15–25 мин
Семиньяк	сразу на север, пешком или 10 минут
Чангу	45 мин – 1 ч
Улувату	45 мин
Нуса - Дуа	30–45 мин
Убуд	1,5–2 ч

Источник: Bali Holiday Secrets, август 2026

02 / 07

Пляж: что с ним происходит

Пляж Куты широкий и длинный, с мягкой волной по песку — на нём учатся сёрфить уже полвека. Но за последние годы море отобрало 15–20 метров песка.

Идёт восстановление: пять волноломов по 110 метров, подпитка песком, участок Кутан — Семиньяк длиной около 5,3 километра. Бюджет 260 миллиардов рупий при участии японского агентства JICA, срок — конец 2026 года.

- 2024
Проект объявлен
610 тысяч кубометров песка, новые волноломы, участок 5,5 км.
- ОКТАБРЬ 2025
Выполнено 18%
Работы идут, срок завершения — конец 2026 года.
- КОНЕЦ 2026
Плановое завершение
Восстановленная береговая линия на участке Кута — Семиньяк.

Отбойные течения на Куте — не страшилка. Купаться нужно строго между красно-жёлтыми флагами, спасатели работают по австралийскому протоколу.

Источник: Bali Expat, октябрь 2025; Bali.live, октябрь 2024

03 / 07

Мусорный сезон: декабрь — март

С муссоном на западное побережье выносит пластик. Это не местный мусор: аудит показал, что основная масса приходит морем с Явы.

Масштаб за сезон 2024/2025: с побережья Бадунга вывезли больше 3 100 тонн. По Куте, Легиану и Семиньяку в сумме набирается до тридцати грузовиков в день.

Убирают каждый день с раннего утра: пятьсот сотрудников природоохранного агентства, двенадцать самосвалов и техника. К середине дня пляж обычно чистый.

3 100 т	~20 т	декабрь–март	500
мусора за сезон	в день на Куте	сезон выноса	человек на уборке
побережье Бадунга, 2024/2025	в пик муссона		

Источник: The Bali Sun, март 2025; Jakarta Globe

04 / 07

Что есть в районе

Аквапарк Waterbom на пяти гектарах с 26 горками, два торговых центра — Beachwalk на 180 магазинов и Discovery Mall, круглосуточный госпиталь BIMC.

Ночная жизнь работает, но заметно тише прежней: Sky Garden на месте, однако район больше не главная площадка острова.

Порядок цен

что	сколько
Waterbom, взрослый билет	595 тыс. рупий
Waterbom, детский	495 тыс. рупий
Ночь в бюджетном отеле	\$ 15–25
Ночь в среднем сегменте	\$ 40–80
Местная еда	до \$ 2
Пиво	\$ 2–3

Источник: Bali Holiday Secrets, 2026

05 / 07

Недвижимость и аренда

Кута и Легиан — самый дешёвый вход на юге. По объявлениям виллы с одной спальней начинаются от 99 тысяч долларов, апартаменты — от 121 тысячи.

Помесячная аренда в Куте: студии 5–6,5 миллиона рупий, однокомнатные апартаменты 6,5–17,5 миллиона, двухкомнатные виллы 27–60 миллионов.

Нового строительства почти нет: в гостиничном пайплайне острова на Куту и Легиан приходится восемь номеров против 558 в связке Семиньяк — Чангу.

Что это значит

- Низкий порог входа для юга
- Готовая инфраструктура и близость к аэропорту
- Ровная загрузка отелей — 78,7%

О чём помнить

- Ставка аренды самая низкая на острове — 1,3 млн рупий
- Загрузка отелей падает второй год
- Предложение краткосрочной аренды выросло на 115% за год
- Ликвидность объекта зависит от общей репутации района

Источник: Bali.RealEstate; RentRoomBali; Horwath HTL и C9 Hotelworks, март 2026; AirROI

06 / 07

Зачем сюда едут

Первая поездка на Бали, бюджетный отдых, первые уроки сёрфинга, короткая остановка у аэропорта на два-три дня по дороге дальше.

Сюда же приезжают к мемориалу на улице Легиан — на месте теракта 2002 года, в котором погибли 202 человека.

Район подходит

- Первой поездке на остров
- Бюджетным путешественникам
- Начинающим сёрферам
- Короткой остановке рядом с аэропортом

Район не подходит

- Тем, кто ищет тишину и чистый пляж
- Тем, кто едет за культурой и местной жизнью
- Парам за романтикой
- Тем, кого раздражают толпы и торговцы

Источник: FINNS, июль 2026; Bali Holiday Secrets, август 2026

07 / 07

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 Кута и Легиан — самый дешёвый и самый близкий к аэропорту участок юга.
- 02 Пляж восстанавливают: волноломы и подпитка песком, срок работ — конец 2026 года.
- 03 Мусорный сезон реален и длится с декабря по март; убирают ежедневно, к середине дня пляж чистый.
- 04 Нового строительства почти нет — рынок здесь вторичный.

Частые вопросы

Метод и источники

Показатели гостиничного рынка за 2025 год — Horwath HTL и C9 Hotelworks, март 2026. Данные краткосрочной аренды — AirROI, август 2025 – июль 2026. Восстановление пляжа описано по публикациям 2024–2025 годов о проекте с участием JICA; сроки могут сдвигаться. Объёмы

вывоза мусора — данные природоохранного агентства Бадунга через прессу, сезон 2024/2025.
Цены по объявлениям — агрегаторы, 2025–2026; это предложение, а не сделки.

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

— Bali Expat и Bali.live, публикации о восстановлении пляжа Куты, 2024–2025

— The Bali Sun и Jakarta Globe, данные об уборке побережья Бадунга, 2025

— Bali.RealEstate и RentRoomBali, цены предложения и аренды

— Bali Holiday Secrets и FINNS, гиды по Куте и Легиану, 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/