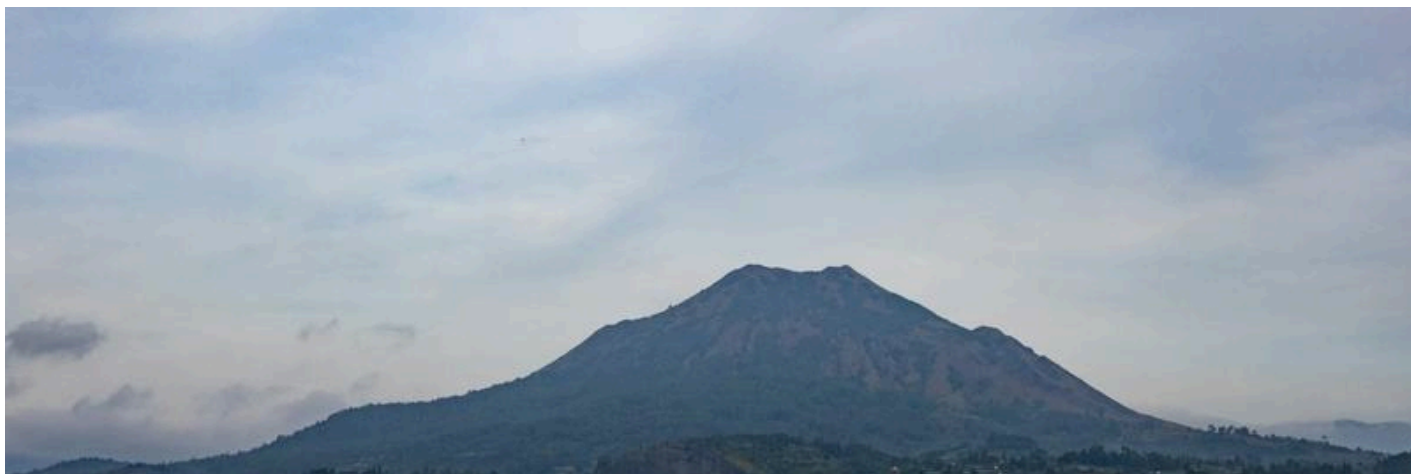




РАЙОНЫ · ОБЗОР

Мундук на Бали: горное плато, а не пляж — обзор района

29 сентября 2026 · ≈ 7 мин · Районы

Мундук — это горы, а не пляж: плато на высоте около 900 метров, кофейные плантации и водопад в трёхстах метрах от дороги. Разбираем район по официальным цифрам — площадь высот, население, климат — и честно говорим, почему в каталоге Rise Real Bali по Мундуку сейчас пусто.

КОРОТКО

Мундук — деревня округа Банджар в регентстве Булеленг, горное плато на высоте около 900 метров. Население на 2016 год — 6 965 человек, средняя температура воздуха 22,6 °C — заметно холоднее побережья. Кофе робуста растёт на высоте около 800 м. В каталоге Rise Real Bali объектов в Мундуке нет — это туристическая точка, а не сегмент продаж.

≈ 900 м

высота плато, на котором
стоит деревня

22,6 °C

средняя температура
воздуха

6 965 чел.

население деревни,
перепись 2016 года

0 объектов

в каталоге Rise Real Bali на
сентябрь 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Где находится Мундук и на какой он высоте

02 Сколько людей живёт в Мундуке

03 Какой климат: холоднее побережья почти на 10 градусов

04 Что смотреть: водопад и кофейные плантации

05 Почему в каталоге Rise Real Bali по Мундуку пусто

06 Rise Real Bali: чем можем помочь, даже если объекта в Мундуке нет

01 / 06

Где находится Мундук и на какой он высоте

Мундук — деревня округа Банджар в регентстве Булеленг, на севере Бали, вдали от южного побережья. Территория лежит на высотах от 600 до 1500 метров, сама деревня — примерно на 900.

Это горное плато, а не курортная полоса: воздух здесь прохладный, рельеф — лесные склоны и террасы, а не рисовые поля вдоль прибрежной дороги. По логике жизни Мундук ближе к среднегорному посёлку в Азии, чем к привычному образу Бали с пляжем в шаговой доступности.

Регентство Булеленг занимает весь север острова, и Мундук — одна из его горных деревень, вдали от административного центра на побережье. Точной официальной площади самой территории деревни в открытых данных мы не нашли — раздел статистики на сайте деревни не открылся, и цифру мы не домысливаем.

600–1500 м

диапазон высот
территории деревни

≈ 900 м

высота самой деревни Мундук

≈ 800 м

высота, на которой
растёт робуста

Источник: Wikipedia, «Munduk, Banjar, Buleleng»; Kompas, «Jelajah Kompas», профиль Desa Munduk — 29.09.2026

02 / 06

Сколько людей живёт в Мундуке

Официальные данные деревни на 2016 год — 6 965 человек: 3 526 мужчин и 3 439 женщин. Более новой открытой переписи по деревне мы не нашли, поэтому год указываем явно, а не выдаём цифру за сегодняшнюю.

Для сравнения: это заметно меньше, чем в прибрежных туристических деревнях Бадунга, и структура занятости здесь другая — сельское хозяйство и туризм, а не сервис для посуточной аренды.

Баланс мужчин и женщин почти ровный — 3 526 против 3 439, разница меньше двух процентов. Для деревни с трудовой миграцией на юг острова это скорее означает, что работа находится и на месте: кофе, гостевые дома, экскурсии.

Население деревни Мундук, перепись 2016 года

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Всего	6 965 чел.
Мужчины	3 526 чел.
Женщины	3 439 чел.

Источник: munduk-buleleng.desa.id, официальный сайт деревни — 29.09.2026

03 / 06

Какой климат: холоднее побережья почти на 10 градусов

Средняя температура воздуха — 22,6 °С, климат тропический, с выраженным сезоном дождей большую часть года. На побережье Бали в это же время обычно на 6–8 градусов теплее.

Разница ощущается сразу по приезду: воздух суше, вечером свежо даже в сухой сезон, а в дождливые месяцы туман держится до полудня.

Для жизни на месте, а не проездом, это значит другой быт: сушить бельё дольше, плесень в сезон дождей — обычная тема разговора с соседями, а не редкость.

Подходит

- прохладный климат круглый год
- виды на плантации и озёра
- тишина, вдали от туристического потока юга

Не подходит

- сырость и туман в сезон дождей
- нет привычной прибрежной инфраструктуры
- рынок аренды под сдачу почти не развит

Кофту или флиску на вечер в Мундуке берут не для эффекта: после заката температура падает заметно, а отопления в местных домах не строят.

Источник: Kompas, «Jelajah Kompas», профиль Desa Munduk — 29.09.2026



Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

 Написать в Telegram

 Написать в MAX

Что смотреть: водопад и кофейные плантации

Главный туристический магнит — водопад Мундук и соседний Мелантинг: высота около 15 метров, тропа от дороги — 300 метров через кофейные плантации.

Рядом работает агротуристический комплекс Munduk Moding Plantation — экскурсии по плантации кофе с дегустацией, формат для тех, кто приезжает на день, а не живёт здесь месяцами.

Рядом с деревней лежат озёра Тамблинган и Буян — их видно со смотровых точек по дороге через плато, но это уже отдельная поездка, а не прогулка от дома.

Добраться до самого Мундука можно только на машине или байке: общественный транспорт на плато почти не заходит, а последние километры дороги — серпантин с крутыми поворотами, для новичка на скутере не самый простой маршрут.

- Водопад Мундук — около 15 м высотой, тропа 300 м от дороги
- Водопад Мелантинг — соседний, в той же зоне троп
- Munduk Moding Plantation — агротуристический комплекс с экскурсиями по плантации кофе
- Смотровые точки на плато — виды на озёра Тамблинган и Буян с окрестных дорог

Источник: Сводка travel-источников (hotels.com Go Guides, baliskyrtour.com); mundukmodingplantation.com — 29.09.2026

Почему в каталоге Rise Real Bali по Мундуку пусто

На 29 сентября 2026 года в открытом каталоге Rise Real Bali нет ни одного объекта в Мундуке. Это не упущение, а честная картина рынка: деревня живёт кофе, водопадами и агротуризмом, а не продажей вилл под аренду.

Если инвестиции сюда и заходят, то в отели и гестхаусы для туристов на день-два, а не в частные виллы под долгосрочную сдачу. Открытой статистики именно по такому рынку в Мундуке в источниках нет, и мы её не придумываем.

Сравните это с другой горной точкой острова: у Кинтамани и Батура частной застройки под сдачу тоже почти нет — регион известен видом на вулкан и подъёмами, а не виллами. Мундук идёт по той же логике: курортная деревня с туристическим продуктом, а не рынок недвижимости.

Источник: Каталог Rise Real Bali, снимок 29.09.2026

06 / 06

Rise Real Bali: чем можем помочь, даже если объекта в Мундуке нет

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го.

Горные районы вроде Мундука не входят в наш основной каталог, но это не значит, что мы про них ничего не знаем: команда регулярно оценивает участки в горах по заявкам клиентов, которые ищут не пляж, а тишину и прохладу.

Честно предупреждаем сразу: доходность от сдачи, к которой мы привыкли считать на юге острова, здесь не работает так же — турпоток другой, сезон другой, управляющих компаний с опытом именно горной аренды на рынке мало.

- ✓ Каталог у нас живой: появится проверенный объект в Мундуке — добавим его отдельно, а не подгоним статистику под спрос
- ✓ Помогаем оценить участок под агротуризм или гестевой дом в горных районах — вне открытого каталога, по заявке
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру и зону по RDTR — правило работает в любом районе острова, включая горы
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую

Ищете участок или дом в горной части Бали — напишите, что нужно, посмотрим, что реально есть на рынке сейчас.

Что это значит для покупателя

- 01 Мундук — горное плато округа Банджар на высоте около 900 метров, а не пляжный район: логика покупки здесь другая.
- 02 Кофе робуста растёт на высоте около 800 метров — вместе с туризмом это основа местной экономики, не недвижимость.
- 03 В каталоге Rise Real Bali объектов в Мундуке нет на сентябрь 2026 года — говорим об этом прямо, а не подставляем вилку соседнего района.

04 Точных данных о площади территории и расстоянии до Убуда или Чангу в открытых источниках нет: пока не найдём первоисточник, цифру в километрах не даём.

Частые вопросы

Где находится Мундук на Бали?

Деревня округа Банджар в регентстве Булеленг, на севере острова, на горном плато высотой около 900 метров. Это дальний от южного побережья район — Чангу, Убуд и аэропорт остаются на юге.

Какая погода в Мундуке?

Прохладная по балийским меркам: средняя температура воздуха 22,6 °С, вечером заметно холоднее побережья. Сезон дождей выражен большую часть года — берите с собой кофту, а не только шляпу от солнца.

Сколько людей живёт в Мундуке?

По официальным данным деревни на 2016 год — 6 965 человек: 3 526 мужчин и 3 439 женщин. Более новой открытой статистики мы не нашли.

Что посмотреть в Мундуке?

Водопад Мундук и соседний Мелантинг — высота около 15 метров, тропа от дороги 300 метров через кофейные плантации. Рядом работает агротуристический комплекс Munduk Moding Plantation с экскурсиями по плантации.

Продаётся ли недвижимость в Мундуке?

В открытом каталоге Rise Real Bali на 29 сентября 2026 года объектов в Мундуке нет. Район живёт туризмом и кофе, а не частной застройкой под аренду — вилку цен на недвижимость здесь честно не приводим.

Метод и источники

Высота, климат и границы деревни — Wikipedia и профиль Desa Munduk на портале Kompas «Jelajah Kompas», снято 29.09.2026. Население — официальный сайт деревни munduk-buleleng.desa.id, данные переписи 2016 года: более новых открытых данных не нашли, год указан явно. Точная площадь территории деревни и расстояния до Убуда и Чангу в открытых источниках не подтверждены — эти цифры в материал не взяты. Отсутствие объектов в каталоге — снимок собственной базы Rise Real Bali на 29 сентября 2026 года, а не оценка рынка в целом.

- Wikipedia, статья «Munduk, Banjar, Buleleng», снято 29.09.2026
- Kompas, «Jelajah Kompas», профиль Desa Munduk, 29.09.2026
- munduk-buleleng.desa.id, официальный сайт деревни, перепись 2016 года
- mundukmodingplantation.com, агротуристический комплекс Munduk Moding Plantation, 29.09.2026
- Каталог Rise Real Bali, снимок 29.09.2026

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/