



РАЙОНЫ · ОБЗОР

Пенестанан и Кедеватан: тихий Убуд для жизни и сдачи

25 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Районы

Penestanan и Kedewatan (Пенестанан и Кедеватан) — две деревни к западу от центра Ubud. Туда уезжают от пробок Jalan Raya Ubud, но остаются в десяти минутах от него. Сравниваем их по цене, аренде и дороге.

КОРОТКО

Kedewatan выигрывает по ставке, Penestanan — по загрузке. Посуточно Kedewatan сдаётся в среднем по 2,7 млн Rp (≈ \$ 151) при загрузке 35,5%, Penestanan — по 1,9 млн Rp (≈ \$ 104) при 39,3%. Обе деревни лежат в 3–5 км к западу от центра Ubud, это 10–15 минут на байке.

2,7 млн Rp

средняя ставка за ночь в Kedewatan, ≈ \$ 151

39,3%

загрузка посуточной аренды в Penestanan

83%

доля целых домов в объявлениях обеих деревень

1960

год, когда в Penestanan родилась школа Young Artists

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01	Где это: за рекой Campuhan и над ущельем Ayung	05	Сезон: провал глубже, чем в центре Ubud
02	Характер: художники, йога и вид на джунгли	06	Кому подходят: наш расчёт выручки к цене
03	Цены: вилла по медиане Ubud, земля от 400 млн за are	07	Что это значит для покупателя
04	Посуточная сдача: Kedewatan дороже, Penestanan полнее	08	Частые вопросы
		09	Метод и источники

01 / 06

Где это: за рекой Campuhan и над ущельем Ayung

Обе деревни входят в район Ubud округа Gianyar, но устроены по-разному. Общий обзор района — в материале про Ubud, здесь только его западный край.

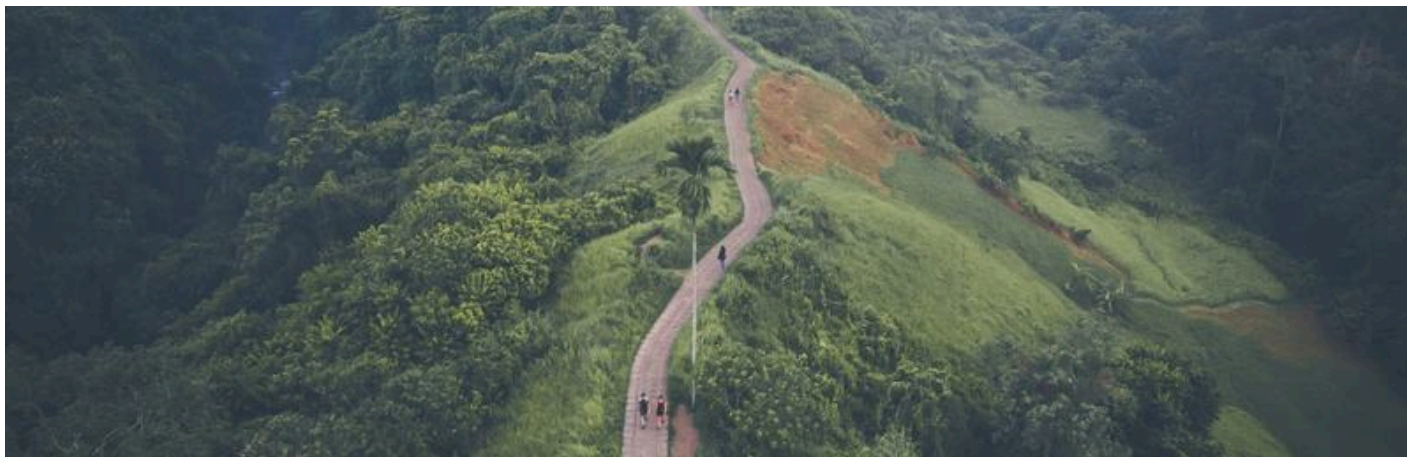
Penestanan — banjar в составе Sayan, сразу за рекой Campuhan. Из центра сюда ведёт крутая лестница, дальше тропинки между рисовыми террасами. Пешком до дворца Ubud минут 45, на байке — десять.

Kedewatan — самостоятельная деревня севернее, вдоль кромки ущелья реки Ayung. Главная улица тянется по гребню, виллы и отели смотрят в долину. До центра 3–5 километров, 10–15 минут.

До аэропорта Ngurah Rai из Ubud около 34 км. Без пробок это около 35 минут, днём дорога занимает больше.

Две деревни рядом

ПАРАМЕТР	PENESTANAN	KEDEWATAN
Статус	banjar в составе Sayan	деревня района Ubud
До центра Ubud	≈ 4 км, 10 минут	3–5 км, 10–15 минут
Рельеф	рисовые террасы	гребень над рекой Ayung
Объявлений посуточно	475	177
Целые дома в объявлениях	83%	83%



Хребет Campuhan с высоты: за рекой начинается Penestanan, ещё западнее, над ущельем Ayung, — Kedewatan.

Источник: Wikipedia (ID), Sayan и Kedewatan; Finding Beyond, гид по Penestanan; Rome2rio, 2026; AirROI, обновление 12.09.2026

02 / 06

Характер: художники, йога и вид на джунгли

У Penestanan есть своя история. В 1960 году голландский художник Arie Smit увидел, как местные мальчишки рисуют на песке, и дал им краски. Так появилась школа Young Artists — яркая наивная живопись. Работы его учеников в 2025 году выставлял Neka Art Museum.

Сегодня здесь йога-студии, веганские кафе и субботний органический рынок. По деревне удобно ходить пешком, тропинки идут через рис.

Kedewatan тише и дороже. Над ущельем стоят люкс-курорты мировых сетей, внизу сплавляются по порогам второй-третьей категории. Здесь меньше кафе и больше приватности.

Penestanan выбирают за

- пешую жизнь без байка
- йогу, кафе и рынок рядом
- вход в Ubud с одной спальни

Kedewatan выбирают за

- вид на ущелье Ayung
- тишину и приватность
- виллы для семей и групп



Penestanan — деревня художников к западу от центра Ubud: узкие улицы, виллы и мастерские среди зелени.

Источник: Wikipedia, Arie Smit; Finding Beyond, 2026; Ame Bistro, гид по Kedewatan, 06.07.2026

03 / 06

Цены: вилла по медиане Ubud, земля от 400 млн за are

Отдельной статистики цен по двум деревням нет. Ближайший ориентир — медианы Ubud из выборки Propertia за март 2026 года: 219 вилл в лизхолд от 25 лет.

Медиана — 5,7 млрд Rp ($\approx$ \$ 320 000), средний срок 29 лет. Вилла с одной спальней стоит около 3,9 млрд Rp ($\approx$ \$ 217 000), с двумя — 4,8 млрд Rp ($\approx$ \$ 270 000).

Собственность в Ubud дороже лизхолда всего на 21%. Это одна из самых низких премий на острове: в Uluwatu она 76%.

Земля в Ubud в объявлениях стоит 0,4–1,2 млрд Rp ($\approx$ \$ 22 000–67 000) за are. Участок 31 are в Kedewatan выставлен примерно по 750 млн Rp ($\approx$ \$ 42 000) за are.

Ubud: цены предложения

что	цена
Вилла в лизхолд, медиана	5,7 млрд Rp ($\approx$ \$ 320 000)
Одна спальня, лизхолд	3,9 млрд Rp ($\approx$ \$ 217 000)
Две спальни, лизхолд	4,8 млрд Rp ($\approx$ \$ 270 000)
Вилла в собственность, медиана	6,9 млрд Rp ($\approx$ \$ 386 000)
Земля в Ubud, за are	0,4–1,2 млрд Rp
Земля в Kedewatan, объявление	$\approx$ 750 млн Rp за are

Источник: Propertia, 16 316 объявлений, данные марта 2026; Magnum Estate, 26.05.2026; FazWaz, объявление в Kedewatan, 2026; курс $\approx$ 17 800 Rp за доллар



Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.



Написать в Telegram



Написать в MAX

04 / 06

Посуточная сдача: Kedewatan дороже, Penestanan полнее

AirROI считает обе деревни отдельными рынками. Данные — за год с августа 2025 по июль 2026.

В Kedewatan средняя ставка 2,7 млн Rp ($\approx$ \$ 151) за ночь. Это на треть выше, чем по Ubud в целом. Выручка средней карточки — около 271 млн Rp ($\approx$ \$ 15 209) в год.

Penestanan берёт загрузкой: 39,3% против 36,6% по Ubud. Ставка ниже — около 1,9 млн Rp ($\approx$ \$ 104). Здесь много маленьких вилл, и цена за ночь это отражает.

Перед сдачей нужна лицензия на аренду (NIB). Порядок разобран в материале о лицензии на сдачу.

Посуточная аренда за год

РЫНОК	СТАВКА	ЗАГРУЗКА	ВЫРУЧКА
Kedewatan	2,7 млн Rp (\$ 151)	35,5%	271 млн Rp (\$ 15 209)
Sayan	2,7 млн Rp (\$ 154)	35,4%	283 млн Rp (\$ 15 891)
Penestanan	1,9 млн Rp (\$ 104)	39,3%	184 млн Rp (\$ 10 352)
Ubud в целом	2,0 млн Rp (\$ 113)	36,6%	207 млн Rp (\$ 11 613)

Источник: AirROI, рынки Kedewatan, Sayan, Penestanan и Ubud, период август 2025 — июль 2026, обновление 12.09.2026

05 / 06

Сезон: провал глубже, чем в центре Ubud

Тихие деревни сильнее зависят от сезона. В Penestanan лучший месяц приносит 38 млн Rp ($\approx$ \$ 2 152) при загрузке 60,3%. Худший — 19 млн Rp ($\approx$ \$ 1 072) при 29,5%.

В Kedewatan разрыв такой же: 58 млн Rp ($\approx$ \$ 3 266) против 27 млн Rp ($\approx$ \$ 1 520). Зато в число сильных месяцев здесь входит апрель.

По Ubud в целом лучший месяц богаче худшего в 1,75 раза. Для сравнения, звёздные отели Бали в июле 2026 года были заполнены на 67,3%.

Как готовить бюджет к низким месяцам, мы разбирали в материале о сезонности.

Лучший и худший месяц по выручке

РЫНОК	ЛУЧШИЙ	ХУДШИЙ	РАЗРЫВ
Kedewatan	58 млн Rp, 54,8%	27 млн Rp, 30,6%	2,15 раза
Penestanan	38 млн Rp, 60,3%	19 млн Rp, 29,5%	2,0 раза
Ubud в целом	40 млн Rp, 52,6%	23 млн Rp, 31,3%	1,75 раза

Источник: AirROI, ежемесячные данные август 2025 — июль 2026; BPS, загрузка звёздных отелей, июль 2026

06 / 06

Кому подходят: наш расчёт выручки к цене

Мы поделили годовую выручку средней карточки на медианную цену виллы в Ubud. Это грубый ориентир, а не доходность: расходы и комиссии не вычтены.

Kedewatan даёт 4,8%, Penestanan — 3,2%, Ubud в целом — 3,6%. Для сравнения, в Canggu тот же расчёт даёт 6,4%.

Вывод прямой. Эти деревни покупают прежде всего для жизни, а сдачу рассматривают как второй доход. Penestanan — для одного-двух человек без машины. Kedewatan — для семьи и тех, кто сдаёт виллу с видом по высокой ставке.

Годовая выручка к медианной цене виллы

РЫНОК	ВЫРУЧКА В ГОД	МЕДИАНА ВИЛЛЫ	ОТНОШЕНИЕ
Kedewatan	271 млн Rp (\$ 15 209)	5,7 млрд Rp (\$ 320 000)	4,8%
Penestanan	184 млн Rp (\$ 10 352)	5,7 млрд Rp (\$ 320 000)	3,2%
Ubud в целом	207 млн Rp (\$ 11 613)	5,7 млрд Rp (\$ 320 000)	3,6%
Canggu	378 млн Rp (\$ 21 244)	5,9 млрд Rp (\$ 333 000)	6,4%

Источник: Расчёт Rise Real Bali по данным AirROI (12.09.2026) и Propertia (март 2026)

Что это значит для покупателя

- 01

Для жизни в Ubud без пробок центра смотрите Penestanan: всё рядом пешком, вход — с виллы на одну спальню.

-
- 02 Под сдачу из двух деревень сильнее Kedewatan: ставка на треть выше средней по Ubud.
 - 03 Закладывайте разрыв между лучшим и худшим месяцем в два раза — здесь он глубже, чем в центре.
 - 04 Не ждите от Ubud доходности Sanggu: выручка к цене здесь в 1,3–2 раза ниже. Зато собственность дороже лизхолда всего на 21%.
-

Частые вопросы

Где находится Пенестанан в Убуде?

Penestanan — banjar в составе Sayan, к западу от центра Ubud, сразу за рекой Campuhan. До дворца Ubud около 4 км: минут 45 пешком или десять на байке. Деревня стоит среди рисовых террас, известна йога-студиями и школой живописи Young Artists.

Чем Кедеватан отличается от центра Убуда?

Kedewatan — отдельная деревня района Ubud в 3–5 км от центра, вдоль ущелья реки Ayung. Здесь тише и больше vill с видом на долину. Средняя ставка посуточной аренды по AirROI — около 2,7 млн Rp ($\approx \$ 151$), на треть выше средней по Ubud.

Сколько стоит вилла в Пенестанане?

Отдельной статистики по Penestanan нет, ориентир — медианы Ubud по данным Propertea за март 2026 года. Вилла с одной спальней в лизхолд стоит около 3,9 млрд Rp ($\approx \$ 217\,000$), с двумя — около 4,8 млрд Rp ($\approx \$ 270\,000$). Это цены объявлений.

Выгодно ли сдавать виллу в Кедеватане?

По AirROI средняя карточка в Kedewatan приносит около 271 млн Rp ($\approx \$ 15\,209$) в год при загрузке 35,5%. К медианной цене виллы Ubud это 4,8% до расходов и комиссий. В лучший месяц выручка вдвое выше, чем в худший, так что резерв на низкий сезон обязателен.

Сколько ехать из Пенестанана до аэропорта?

От Ubud до аэропорта Ngurah Rai около 34 км. Без пробок это около 35 минут, днём и вечером дорога занимает больше. Из Penestanan и Kedewatan прибавьте ещё 10–15 минут до центра Ubud. Такси от аэропорта до Ubud стоит около 300–370 тысяч Rp ($\approx \$ 17–21$).

Метод и источники

Аренда — рынки AirROI Kedewatan, Sayan, Penestanan и Ubud за август 2025 — июль 2026; в выборку входят и номера, и целые дома. Цены вилл — медианы Ubud из выборки Propertia, 16 316 объявлений, март 2026; по двум деревням отдельно Propertia не считает. Земля — диапазон Magnum Estate и одно объявление в Kedewatan, статистики сделок нет. Отношение выручки к цене — наш расчёт, не доходность. Пересчёт по курсу около 17 800 рупий за доллар. Не подтвердили и в материал не взяли: цены годовой аренды именно в этих деревнях, численность населения Kedewatan (источники расходятся).

— AirROI, рынки Kedewatan, Sayan, Penestanan и Ubud, август 2025 — июль 2026, обновление 12.09.2026

— Propertia, анализ 16 316 объявлений Бали, данные марта 2026, публикация 08.04.2026

— Magnum Estate, «Bali Property Prices 2026», 26.05.2026

— BPS, загрузка звёздных отелей по провинциям, июль 2026

— Wikipedia, статья Arie Smit; Wikipedia (ID), статьи Sayan и Kedewatan

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/