

РАЙОНЫ · ОБЗОР

Переренан и Умалас: куда переезжают из Чангу

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

Два соседних района, между которыми выбирают почти все, кто уезжает из Чангу. Переренан — океан, кафе и рабочая посуточная аренда. Умалас — жилые улицы без транзита и без пляжа. Разбираем по цифрам, кому какой.

КОРОТКО

Переренан и Умалас — два направления, куда чаще всего переезжают из Чангу, и они противоположны. У Переренана свой чёрный пляж и загрузка 45–48% против 37,5% в Чангу. У Умаласа пляжа нет вовсе: рисовые поля, тишина и самая дорогая аренда — медиана Rp 57,4 млн (≈ $ 3 240) за две спальни.

$ 165
ставка за ночь в Переренане

45–48%
загрузка посуточной аренды в Переренане

$ 2 111
медиана аренды виллы 2 спальни в Переренане

$ 3 187
медиана аренды виллы 2 спальни в Умаласе

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Переренан на карте: где это и чем он отличается от Чангу
02 Пляж Переренан: чёрный песок, риф и кому здесь сёрфить
03 Умалас на Бали: жилой район без пляжа и без транзита
04 Ставка $ 165 при загрузке 45–48%: экономика посуточной аренды
05 Сколько стоит снять: $ 2 111 в Переренане против $ 3 187 в Умаласе
06 Кому Переренан, а кому Умалас
07 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем
08 Что это значит для покупателя

01 / 07

Переренан на карте: где это и чем он отличается от Чангу

Переренан стоит сразу за Чангу, за рекой Перанчак, округ Менгви в Бадунге. От Эхо-Бич десять минут, от аэропорта 40–60.

Разница с Чангу видна вечером: те же кафе третьей волны, но между ними ещё остались рисовые поля. Ставка $ 165 за ночь ниже чангуанской, загрузка 45–48% выше. Окно у Переренана закрывается — не завтра, но и не через пять лет.

$ 165	45–48%	+15%	$ 2 111
ставка за ночь	загрузка посуточной аренды	рост предложения аренды за год	медиана долгосрочной аренды 2BR
в Чангу — $ 215	в Чангу — 37,5%	давление на ставку	в Чангу — $ 2 040



Чангу с воздуха: почти 4 000 арендных листингов и ставка $ 215 при загрузке 37,5% — из этой плотности и уезжают в Переренан и Умалас

Источник: AirROI, ставка, загрузка и динамика предложения по районам Бали, TTM июль 2026; выборка аренды Rise Real Bali, 07.09.2026

02 / 07

Пляж Переренан: чёрный песок, риф и кому здесь сёрфить

Песок чёрный, вулканический, пляж шире и пустее, чем в Чангу. Волна ломается о риф и жёстче соседской: новичку делать нечего, учиться ездят обратно в Бату-Болонг. Купаться тоже так себе — течение и камни в отлив.

- Заход в воду — по песчаным коридорам между камнями, в отлив они сужаются

- Сухой сезон с мая по сентябрь даёт офшорный ветер и самые чистые условия
- Закат смотрят с северного края пляжа, где меньше народу, чем на Эхо-Бич
- Ближайшие спокойные пляжи для детей — на восточном берегу острова, не здесь

> Если вы выбираете район ради ребёнка и воды, а не ради сёрфа — Переренан не подойдёт. И Чангу тоже: весь западный берег устроен одинаково.

Источник: Характеристики спота и сезонность — открытые сёрф-справочники и путеводители, 2026; наблюдения Rise Real Bali по локации, 2023–2026

03 / 07

Умалас на Бали: жилой район без пляжа и без транзита

Умалас — два-три километра вглубь от побережья, между Керобоканом и Чангу. Пляжа нет вообще, океан в пятнадцати минутах на байке. Улицы узкие и без сквозного движения: транзит идёт по большим дорогам вокруг.

Аренда самая дорогая из трёх районов, и смотреть надо на нижнюю границу: $ 2 549 против $ 1 417 в Чангу.

$ 362 000
медиана цены объекта на лизхолде
Умалас, 2026

$ 540 000
медиана цены на фрихолде
иностранцу Hak Milik недоступен

$ 3 187
медиана аренды виллы 2 спальни
минимум в выборке — $ 2 549

$ 3 541
медиана аренды виллы 3 спальни
потолок — $ 5 665

Умалас: за что платят

- Улицы без транзита: шум, байки и очереди на выезде остаются в Чангу
- Canggu Community School в нескольких минутах — семьи выбирают район под неё
- До кафе и коворкингов Чангу десять минут, до океана пятнадцать
- Береговой охранной полосы здесь нет — район стоит в глубине

Умалас: чем платят

- Пляжа нет, и никогда не будет: район в глубине
- Аренда от $ 2 549 за две спальни — дешёвого сегмента здесь нет
- Посуточная сдача работает хуже, чем на побережье: гость едет к океану
- Узкие улицы означают узкие улицы — разъехаться двум машинам бывает негде



Умалас: рисовые поля в двух кварталах от Чангу, медиана аренды виллы с двумя спальнями $ 3 187 в месяц

Источник: Собственная выборка долгосрочной аренды Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026; медианы цен по Умаласу — данные Rise Real Bali по локации, 2026

R

Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

Написать в Telegram

M Написать в MAX

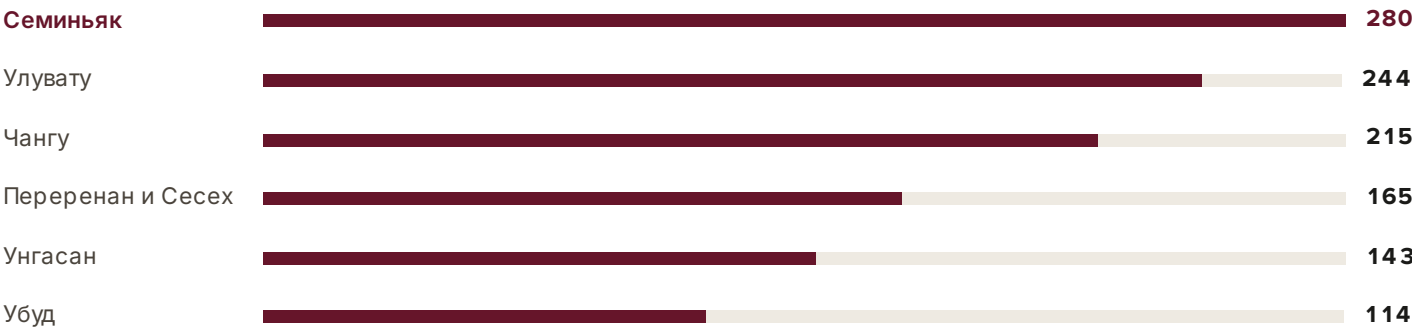
04 / 07

Ставка $ 165 при загрузке 45–48%: экономика посуточной аренды

Переренан — редкий случай, когда более дешёвый район даёт загрузку выше соседнего дорогого: $ 165 против $ 215 в Чангу, но 45–48% против 37,5%. В Чангу почти четыре тысячи арендных листингов, они конкурируют друг с другом, а гость тот же самый.

При загрузке 46% и ставке $ 165 вилла даёт около $ 27 700 валовой выручки в год, в Чангу — примерно $ 29 400. Разрыв меньше разницы в цене входа.

Ставка посуточной аренды за ночь по районам Бали, $



AirROI, скользящий год к июлю 2026. Ставка — валовая цена ночи, а не доход: из неё вычитаются управление, комиссия площадки, коммуналка и налог. Загрузка: Переренан 45–48%, Улуватy 46%, Семиньяк 39,4%, Убуд 37,7%, Чангу 37,5%.



Вилла под посуточную сдачу: в Переренане $ 165 за ночь при загрузке 45–48%, в соседнем Чангу $ 215 при 37,5%

> **Переренан сегодня — это Чангу семилетней давности по ощущениям и Чангу завтрашний по темпу застройки. Мы считаем объекты здесь по загрузке 40%, а не 48%: закладывать сегодняшнюю премию на десять лет вперёд нечестно по отношению к покупателю.**
>
> Rise Real Bali, практика 2023–2026

Источник: AirROI, ставка, загрузка и динамика предложения по районам Бали, TTM июль 2026; расчёт валовой выручки — модель Rise Real Bali, 2026

05 / 07

Сколько стоит снять: $ 2 111 в Переренане против $ 3 187 в Умаласе

Разница в аренде между районами — больше тысячи долларов в месяц на двух спальнях. Смотрите не на медиану, а на минимум: в Чангу и Переренане он около $ 1 420–1 470, в Умаласе — $ 2 549.

Долгосрочная аренда виллы, $ в месяц: минимум — медиана — максимум

РАЙОН	2 СПАЛЬНИ	3 СПАЛЬНИ
Умалас	2 549 — 3 187 — 4 815	2 493 — 3 541 — 5 665
Семиньяк	1 417 — 2 266 — 2 833	1 700 — 3 470 — 4 603
Переренан	1 473 — 2 111 — 3 172	2 266 — 3 541 — 5 381
Чангу	1 417 — 2 040 — 3 541	2 266 — 3 195 — 7 075
Кедунгу, Табанан	1 417 — 1 629 — 2 125	1 983 — 3 804 — 4 475

> Первое, о чём стоит договариваться после переезда, — годовой контракт вместо помесячного. По медиане это минус 22% к ставке, в Умалассе — около $ 700 в месяц.

Источник: Собственная выборка долгосрочной аренды Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026, курс 17 636 IDR/$

06 / 07

Кому Переренан, а кому Умалас

Оба района — про выход из Чангу, но выходы разные. Под сдачу смотрите Переренан, там гость и ставка; под жизнь с детьми — Умалас, там школа и тишина.

Переренан и Умалас: что выбирают и за что платят

ПАРАМЕТР	ПЕРЕРЕНАН	УМАЛАС
Пляж	свой чёрный пляж, спот для среднего уровня	нет, до океана 10–15 минут
Ставка за ночь	$ 165 при загрузке 45–48%	посуточная сдача работает слабее
Аренда 2 спальни	1 473 — 2 111 — 3 172	2 549 — 3 187 — 4 815
Покупка	средний вход, предложение +15% за год	медиана лизхолда $ 362 000, фрихолда $ 540 000
Кому подходит	инвестору под аренду, сёрферу, паре без детей	семье со школьниками, тем, кто устал от шума

- ✓ Проехать дорогу от объекта до школы в восемь утра, а не в полдень: разница доходит до получаса
- ✓ Спросить, что строят на соседнем участке — в Переренане предложение выросло на 15% за год
- ✓ Проверить зону по RDTR, PBG и SLF, а для посуточной сдачи — лицензию на аренду (NIB): с 01.08.2026 без неё листинги снимают
- ✓ В Умалассе измерить ширину подъезда: узкая улица — это не метафора, а вопрос, войдёт ли машина
- ✓ Считать доходность по загрузке 40%, а не по сегодняшним 45–48%: предложение растёт быстрее спроса



Переренан — под доход и океан, Умалас — под жизнь и школу. Совместить в одном объекте не выходит

Источник: Собственная выборка Rise Real Bali, 07.09.2026; AirROI, TTM июль 2026; практика подбора объектов Rise Real Bali, 2023–2026

07 / 07

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

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

- Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте
- Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую
- Свой проект — Rise Villas в Нуану, финальная стадия стройки; номинальные схемы и гарантии дохода не делаем

> Пришлите ссылку или название объекта — посчитаем экономику до задатка. Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

01 Переренан берут под доход: ставка $ 165 при загрузке 45–48% — выше чангуанской при цене входа ниже.

02 Предложение аренды в Переренане выросло на 15% за год: считайте объект по загрузке 40%.

03 Умалас берут под жизнь: улицы без транзита, Canggu Community School рядом, но пляжа нет и не будет.

04 Дешёвого фонда в Умаласе нет: минимум по выборке $ 2 549 за две спальни против $ 1 473 в Переренане.

05 Годовой контракт вместо помесячного — минус 22% к ставке.

Частые вопросы

Переренан на карте Бали — где это?

Переренан лежит сразу севернее Чангу, за рекой Перанчак, в округе Менгви регентства Бадунг. До Эхо-Бич около десяти минут на машине, до аэропорта 40–60 минут в зависимости от трафика.

Какой пляж в Переренане и можно ли там купаться?

Пляж чёрный, вулканический, шире и пустее соседнего Чангу. Волна ломается о риф и камни, спот подходит среднему уровню и выше, лучший сезон — с мая по сентябрь. Для купания с детьми он не годится: течение, камни в отлив и мало спасателей.

Чем Переренан отличается от Чангу?

Ценой и плотностью. В Чангу почти 4 000 арендных листингов, ставка $ 215 за ночь и загрузка 37,5%; в Переренане ставка $ 165, а загрузка 45–48%. Долгосрочная аренда виллы с двумя спальнями стоит $ 2 111 против $ 2 040 — разница в жизни ощущается сильнее, чем в деньгах.

Умалас на Бали — что это за район?

Жилой район в двух-трёх километрах от побережья, между Керобоканом и Чангу: рисовые поля, конюшни, узкие улицы без сквозного трафика. Пляжа нет, до океана 10–15 минут на байке. Рядом Canggu Community School, поэтому сюда переезжают семьи со школьниками.

Сколько стоит снять виллу в Переренане и Умаласе?

По выборке Rise Real Bali из 480 объявлений на 7 сентября 2026 года: Переренан — 2 спальни $ 1 473–2 111–3 172, 3 спальни $ 2 266–3 541–5 381. Умалас дороже: 2 спальни $ 2 549–3 187–4 815, 3 спальни $ 2 493–3 541–5 665.

Сколько стоит купить недвижимость в Умалассе?

Медиана по локации на 2026 год — $ 362 000 на лизхолде и $ 540 000 на фрихолде. Иностранцу право собственности Hak Milik недоступно: работают лизхолд, Hak Pakai для резидента с ВНЖ и структура через PT PMA.

Что строят в Умалассе в 2026 году?

С 12 мая 2026 года идёт реконструкция связки Тибубенг — Умалас — Керобокан-Кело за Rp 74 млрд (≈ $ 4,2 млн) со сроком работ 210 дней и более чем 700 метрами тротуаров. Отдельно на 2027–2028 заявлен 400-метровый тоннель Гату-Барат — Чангу — Менгвитани стоимостью около Rp 3,2 трлн (≈ $ 181 млн).

Переренан или Умалас: что выбрать?

Под сдачу — Переренан: там свой пляж, ставка $ 165 и загрузка 45–48%. Под жизнь с детьми — Умалас: школа рядом, улицы без транзита, но аренда от $ 2 549 за две спальни и никакого пляжа.

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, и медиана здесь — середина диапазона для торга, а не прайс. Ставка за ночь, загрузка и динамика предложения по районам — бенчмарк AirROI за скользящий год к июлю 2026; по Переренану загрузка дана коридором 45–48%, как её показывает источник. Расчёт валовой выручки виллы сделан умножением ставки на загрузку и на 365 дней: это верхняя оценка до управления, комиссии площадки, коммунальных платежей, налога и фонда замещения — на счёте остаётся существенно меньше. Медианы цен объектов по Умаласу — наши данные по локации, а не официальная статистика. Сведения о дорожных работах приведены по публикациям с датой и источником; заявленные сроки — планы, а не гарантия. Зона участка, PBG, SLF и NIB проверяются по кадастру и RDTR отдельно по каждому объекту. Это не юридическая и не инвестиционная рекомендация.

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

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

— Detik, реконструкция связки Subak Sari — Умалас, 29.06.2026

— Detik, тоннель Гату-Барат — Чангу — Менгвитани, 29.07.2026

— Медианы цен по Умаласу — данные Rise Real Bali по локации, 2026

— Bank Indonesia, курс JISDOR на 04.09.2026

— Практика подбора и проверки объектов Rise Real Bali, 2023–2026

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/