

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ПОБЕРЕЖЬЕ GIANYAR

Побережье Gianyar: Keramas, Saba, Lebih — сёрф, дорога, земля

29 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

Keramas известен правым риф-брейком и чёрным песком. До аэропорта ехать 45–60 минут по объездной I.B. Mantra. В обзоре Brighton земля стоит Rp 150–950 млн (≈ $ 8 500–53 700) за ар.

КОРОТКО

Землю в Keramas предлагают по Rp 150–950 млн (≈ $ 8 500–53 700) за ар. Цены за м² в Saba дают Rp 200–800 млн (≈ $ 11 300–45 200) за ар. При этом октябрьский обзор Brighton отдельно называет обычные Rp 150–200 млн (≈ $ 8 500–11 300). До аэропорта из Keramas ехать 45–60 минут.

Rp 150–950 млн (≈ $ 8 500–53 700)
земля Keramas за ар

Rp 200–800 млн (≈ $ 11 300–45 200)
Saba по ценам за м²

Rp 150–200 млн (≈ $ 8 500–11 300)
обычная цена Saba по Brighton

45–60 минут
Keramas до аэропорта

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Чем известен Keramas и как туда добраться?
02 Сколько стоит земля в разных частях Keramas?
03 Почему Brighton даёт два разных ориентира по Saba?
04 Что показывает одно объявление у объездной?
05 Что проверить на участке рядом с океаном?
06 Как иностранцу купить землю на побережье Gianyar?

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

01 / 06

Чем известен Keramas и как туда добраться?

Keramas — пляж с чёрным песком и правым риф-брейком перед Komune Resort. Здесь проходили этапы WSL.

До аэропорта ехать 45–60 минут по объездной Jl. Prof. Dr. Ida Bagus Mantra. Конкретная поездка может занять другое время.

Saba находится в 2,7 км, Lebih — в 3,5 км. Это соседние точки одного побережья.

Характер волн и другие места для катания собраны в гиде по сёрфингу на Бали.

Источник: ДАННЫЕ, раздел 54; Brighton, октябрь 2026

02 / 06

Сколько стоит земля в разных частях Keramas?

Внутри деревни Brighton оценивает землю в Rp 1,5 млн (≈ $ 85) за м². Один ар выходит в Rp 150 млн (≈ $ 8 500).

Стратегическая зона под виллы стоит Rp 5 млн (≈ $ 282) за м². За ар получается Rp 500 млн (≈ $ 28 200).

У главной дороги и пляжа цена достигает Rp 9,5 млн (≈ $ 537) за м². Это Rp 950 млн (≈ $ 53 700) за ар.

Зону у объездной I.B. Mantra Brighton называет популярной для туристических вилл. Коридор Selukat описан как более тихий и дешёвый.

Цены предложения земли Keramas, октябрь 2026

ЛОКАЦИЯ В KERAMAS	ЦЕНА ЗА М²	ПЕРЕСЧЁТ ЗА АР
Внутри деревни	Rp 1,5 млн (≈ $ 85)	Rp 150 млн (≈ $ 8 500)
Зона под виллы	Rp 5 млн (≈ $ 282)	Rp 500 млн (≈ $ 28 200)
Главная дорога и пляж	Rp 9,5 млн (≈ $ 537)	Rp 950 млн (≈ $ 53 700)

Источник: Brighton, «Tanah dijual di Keramas», октябрь 2026; пересчёт 1 ар = 100 м²



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

Почему Brighton даёт два разных ориентира по Saba?

Цены квадратного метра дают Rp 200–800 млн (≈ $ 11 300–45 200) за ар. Диапазон охватывает Blahbatuh и объездную.

В том же обзоре обычная цена — Rp 150–200 млн (≈ $ 8 500–11 300) за ар. Один источник даёт два несовпадающих ориентира.

Усреднять их нельзя. Ставку конкретного участка продавец подтверждает объявлением и характеристиками лота.

Saba: цены за м² и пересчёт за ар

ЗОНА	ЦЕНА ЗА М²	ПЕРЕСЧЁТ ЗА АР
Объездная I.B. Mantra	Rp 5–8 млн (≈ $ 282–452)	Rp 500–800 млн (≈ $ 28 200–45 200)
Пляж Saba	Rp 4–6 млн (≈ $ 226–339)	Rp 400–600 млн (≈ $ 22 600–33 900)
Зона под виллы	Rp 3–5 млн (≈ $ 169–282)	Rp 300–500 млн (≈ $ 16 900–28 200)
Blahbatuh	Rp 2–3,5 млн (≈ $ 113–198)	Rp 200–350 млн (≈ $ 11 300–19 800)
Итоговый ориентир Brighton	без ставки за м²	обычно Rp 150–200 млн (≈ $ 8 500–11 300)

Источник: Brighton, «Tanah dijual di Saba», октябрь 2026; обе цифры источника сохранены

04 / 06

Что показывает одно объявление у объездной?

DotProperty показывает участок Seven Stones Indonesia площадью 5 960 м². Цена — Rp 37,548 млрд (≈ $ 2,12 млн), дата не указана.

Площадь равна 59,6 ара. Полная цена, делённая на 59,6, даёт Rp 630 млн (≈ $ 35 600) за ар.

В объявлении указана туристическая зона. Это пример расчёта, а не средняя цена Keramas.

В каталоге Rise Real Bali нет объектов Keramas, Saba и Lebih. Ближайший Sanur представлен 24 объектами: есть обзор района и исследование Nusa Dua и Sanur.

Другие берега помогут сравнить материалы о Kaba-Kaba и новой стройке по районам.

Источник: DotProperty, объявление Seven Stones Indonesia без даты; Airtable Units, 24.10.2026

05 / 06

Что проверить на участке рядом с океаном?

Туристическую зону из объявления сверяют с RDTR и координатами. Также нужны сертификат, законный подъезд и вода.

Первая линия требует проверки береговых ограничений. Их объясняет материал о правиле 100 метров.

Природные риски оценивают отдельно от цены и вида. Материал о цунами на Бали помогает составить вопросы специалистам.

Последовательность проверки документов дана в статье «Как проверить землю на Бали».

Источник: ДАННЫЕ, раздел 54; методика Rise Real Bali

06 / 06

Как иностранцу купить землю на побережье Gianyar?

Иностранец берёт землю в лизхолд или фрихолд через свою компанию PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет.

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. На себя иностранец фрихолд оформить не может.

До задатка проверяют RDTR, сертификат, подъезд и воду. Для берегового лота добавляют прибрежные ограничения.

Сделку разбирают независимый нотариус PPAT и юрист. Готовые варианты собраны в каталоге вилл.

Источник: Методика Rise Real Bali; ДАННЫЕ, раздел 54

Что это значит для покупателя

01 Земля Keramas стоит Rp 150–950 млн (≈ $ 8 500–53 700) за ар по Brighton.

02 Цены за м² в Saba дают Rp 200–800 млн (≈ $ 11 300–45 200) за ар. Отдельный итог Brighton — обычные Rp 150–200 млн (≈ $ 8 500–11 300).

03 До аэропорта из Keramas ехать 45–60 минут по объездной I.B. Mantra.

04 Объявление за Rp 37,548 млрд (≈ $ 2,12 млн) служит примером, не средней.

05 До задатка проверяют RDTR, подъезд, воду и береговые ограничения.

Частые вопросы

Keramas подходит только сёрферам?

Источники описывают пляж, дорогу и землю, но не профиль жителей. Для переезда важнее оценить свои ежедневные маршруты.

Можно ли переносить цены Saba на Keramas?

Нет, это разные пляжи и выборки объявлений. Сравнивать нужно участки с похожими условиями.

Как пересчитать полную цену участка в цену ара?

Стоимость делят на площадь в арах. Квадратные метры предварительно делят на 100.

Что делать, если в нужном пляже нет объектов каталога?

Можно посмотреть соседний Sanur, но его цены не переносят на Keramas, Saba или Lebih.

Туристическая зона разрешает любой отель?

Нет. Назначение и параметры проекта проверяют по документам участка с независимыми специалистами.

Что уточнить у продавца при расхождении цен Saba?

Для одного участка нужны ставки за м² и за ар. До задатка сверяют площадь, зону и полную стоимость.

Метод и источники

Цены земли взяты из предложений Brighton за октябрь 2026, а не из завершённых сделок. Пересчёт за ар: цена м² × 100. По Saba даны оба несовпадающих ориентира одного источника. Объявление DotProperty без даты служит только примером. Цена за ар = полная цена ÷ 59,6 ара. Каталог — Airtable Units, срез 24 октября 2026 + 1 запись от 28 октября 2026. Проданные объекты и Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. В Keramas, Saba и Lebih объектов нет; в Sanur их 24. Медианы публикуются при n ≥ 10. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Все цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/poberezhe-gianyar-keramas-saba.csv

— Brighton, Keramas и Saba, октябрь 2026

— DotProperty, Seven Stones Indonesia, дата не указана

— Rise Real Bali, Airtable Units, октябрь 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?

Оставьте телефон — ответит брокер

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/



Дмитрий Рогов

Брокер · Rise Real Bali

На связи