

РАЙОНЫ · ОБЗОР

Сесех на Бали: деревня, которая стала районом

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

Сесех попал в карту инвестора не потому, что там что-то построили, а потому, что в Чангу закончилась земля. Разбираем, что это даёт покупателю на самом деле: десять минут до Переренана, чёрный пляж, вход в виллу от $ 300 000 и два риска, из-за которых сделка может не состояться.

КОРОТКО

Сесех — прибрежная деревня в округе Менгви за Переренаном; вместе с Чемаги образует спилловер-зону Чангу. Инфраструктура берётся у соседей, а земля стоит дешевле: вход в готовую виллу примерно от Rp 5,4 млрд (≈ $ 305 000). Часть участков лежит в зелёной сельхоз-зоне, где строить и сдавать нельзя.

10 минут
до Переренана, 15 — до Чангу

60–80%
загрузка качественных объектов, оценка Rise

от $ 300K
вход в готовую виллу в Сесехе

до $ 70K
вход в объекты соседнего Чемаги

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сесех на карте: 10 минут до Переренана, 15 до Чангу

02 Что здесь есть на земле: чёрный пляж, деревня и виллы за заборами

03 Спилловер Чангу: почему деньги поехали именно сюда

04 Сколько стоит вход: вилла от $ 300 000 и доля от $ 20 000

05 Загрузка 60–80% у качественных объектов — и почему это не средняя по району

06 Два риска Сесеха: зелёная зона и перенасыщение односпальными виллами

07 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

Сесех на карте: 10 минут до Переренана, 15 до Чангу

Сесех лежит на побережье округа Менгви, западнее реки, которая отделяет его от Переренана. Дальше вдоль берега идёт Чемаги, за ним Табанан и мыс с храмом Танах Лот.

Административно это уже не Северная Кута, а Менгви: другое зонирование, другие медианы, другая скорость согласований. Дорога одна и узкая, вечерами встаёт на выезде к Переренану, но пробка на пятнадцать минут, а не на час, как в Чангу.

Что рядом с Сесехом и сколько ехать на байке

КУДА	ДОРОГА	ЗАЧЕМ ТУДА
Переренан	≈ 10 минут	кафе, магазины, сёрф, аренда 2BR по медиане $ 2 111
Чангу	≈ 15 минут	школа, врачи, коворкинги, ставка $ 215 за ночь
Чемаги	5–10 минут	следующая деревня к Танах Лоту, вход в объекты до $ 70 тыс.
Танах Лот	20–25 минут	храм на скале, поток туристов, закат
Аэропорт Нгурах-Рай	60–90 минут на машине	вылеты и встреча гостей



Переренан в десяти минутах: отсюда Сесех берёт кафе, магазины и сёрф — своей такой инфраструктуры у деревни нет

Источник: Ставки аренды — собственная выборка Rise Real Bali, 07.09.2026; ставка за ночь по Чангу — AirROI, TTM июль 2026; время в пути — замеры Rise Real Bali, 2026

02 / 07

Что здесь есть на земле: чёрный пляж, деревня и виллы за заборами

Пляж в Сесехе вулканический, тёмно-серый, широкий в отлив. Купаться опасно: открытый океан, течения, спасателей нет. Зато вечером на берегу человек десять, а не тысяча.

Деревня живая и балийская: храм, петушиные клетки у домов, процессии по календарю. Кафе и магазин есть, но по одному-два — за остальным едут в Переренан.

- Пляж Сесех — тёмный вулканический песок, купание опасное, закаты открытые
- Соседний пляж Менгенинг в Чемаги — та же линия берега, чуть тише
- Кафе и магазины — точечные, полноценная торговля в Переренане
- Рисовые поля между деревней и трассой — часть из них в зелёной зоне и застройке не подлежит



Берег в Сесехе вулканический и открытый: закаты здесь главный ресурс, купание — нет

> Чёрный песок и открытый океан здесь одно и то же явление. Кто ждал бирюзовой лагуны с заходом в воду по пояс, будет разочарован в первый же день.

03 / 07

Спилловер Чангу: почему деньги поехали именно сюда

Логика перелива простая: ядро дорожает и застраивается до предела, покупатель ищет то же самое за меньшие деньги в получасе езды, за ним идут кафе и сервис, потом цена догоняет ядро. Чангу прошёл это в 2015–2021 годах, Переренан — в 2021–2025. Сесех следующий в очереди.

Наша позиция осторожнее рыночной. Спилловер — гипотеза со сроком проверки, а не гарантия роста: земля в Сесехе уже дороже, чем в Кедунгу, при том что инфраструктуры пока меньше.

Загрузка посуточной аренды, % за скользящий год



Ширина полосы пропорциональна верхней границе значения. Сесех идёт в одном коридоре с Переренаном: ставка около $ 165 за ночь при загрузке 45–48%, тогда как перегретый Чангу отдаёт 37,5%.

Источник: AirROI и данные страниц районов Rise Real Bali, TTM июль 2026 и сентябрь 2026; оценка перехода Сесеха — по данным агентства The Bali Homes, 13.04.2026

R

Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

Написать в Telegram

M Написать в MAX

04 / 07

Сколько стоит вход: вилла от $ 300 000 и доля от $ 20 000

Готовая вилла в Сесехе начинается примерно от $ 300 тысяч по нашей оценке на сентябрь 2026 года: выше, чем в Кедунгу с коридором $ 110–500 тысяч, и ниже сопоставимого объекта в Чангу. Медианы по округу Менгви за первый квартал 2026 года по данным REID — от $ 155 тысяч за односпальный объект до $ 983 тысяч за шестиспальный.

Есть формат для тех, у кого нет $ 300 тысяч: co-ownership, доля 1/8 за $ 20–30 тысяч. Выход из доли дольше продажи целого объекта. Фрихолда иностранцу нет: работают лизхолд, Hak Pakai для резидента с ВНЖ и PT PMA.

от $ 300K
готовая вилла в Сесехе
оценка Rise Real Bali, сентябрь 2026

$ 20–30K
доля 1/8 в co-ownership
формат для небольшого бюджета

$ 155K
медиана 1BR по округу Менгви
REID, I квартал 2026

≈ $ 165
ставка за ночь в коридоре
Переренан — Сесех, TTM июль 2026



Готовая вилла в Сесехе начинается примерно от $ 300 000 — дороже Кедунгу и дешевле сопоставимого объекта в Чангу

Источник: Медианы цен — REID, I квартал 2026; вход в объекты и co-ownership — оценка Rise Real Bali, сентябрь 2026; ставка за ночь — данные страниц районов, TTM июль 2026

05 / 07

Загрузка 60–80% у качественных объектов — и почему это не средняя по району

Объекты с хорошей архитектурой, нормальным подъездом и профессиональным управлением держат в Сесехе загрузку 60–80% в год. Это верхний дециль, а не средняя по району: средняя считает всё подряд, включая дома без маркетинга.

Разница между хорошим и средним объектом здесь в деньгах больше, чем в Чангу, где рынок ровнее. По ставкам аренды публичных данных мало: The Bali Homes приводит $ 2,5–4 тысячи в месяц за односпальную виллу и $ 3–7 тысяч за двухспальную — это цены предложения.

> **На спилловер-рынках вроде Сесеха мы считаем модель не по средней загрузке района, а по трём сопоставимым объектам с реальными отчётами управляющей компании. Средняя по району тут вводит в заблуждение в обе стороны.**
>
> Rise Real Bali, практика 2023–2026

> Проекции доходности «до 20%» из презентаций — это доход до расходов. На счёте по Бали выходит 6–10% годовых, в сильных локациях при профессиональном управлении 8–12%.

Источник: Оценка загрузки качественных объектов — Rise Real Bali, сентябрь 2026; ставки аренды по Сесеху — по данным агентства The Bali Homes, 13.04.2026

06 / 07

Два риска Сесеха: зелёная зона и перенасыщение односпальными виллами

Первый риск юридический. Значительная часть привлекательных участков лежит в зелёной сельхоз-зоне: там нельзя ни строить, ни легально сдавать. Отдельно береговая полоса: с 24 февраля 2026 года действует Perda Bali 3/2026, санкции доходят до сноса, и часть участков в Сесехе в неё попадает.

Второй риск рыночный — перенасыщение односпальными виллами: формат дешёвый в стройке, поэтому его строят все сразу. Когда таких объектов много, первой проседает не цена продажи, а ставка и загрузка.

- Зона участка по RDTR: туристическая, жилая или сельхоз — смотрим до задатка
- Попадает ли участок в береговую охранную полосу по Perda Bali 3/2026
- Есть ли на объект PBG, SLF и лицензия на аренду (NIB): без неё объект снимают с площадок бронирования с 01.08.2026
- Сколько односпальных вилл строится в радиусе километра и на какие даты сдачи
- Кто управляет объектом, какой процент берёт и есть ли отчёты по сопоставимым виллам
- Откуда вода и какая мощность электричества: на вилле с бассейном нужно от 7 700 ВА

Источник: Perda Bali 3/2026 — публикация 02.03.2026; Perda Bali 4/2026 — 24.02.2026; риск перенасыщения 1BR — по данным агентства The Bali Homes, 13.04.2026

07 / 07

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: три партнёра-основателя, 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 Сесех покупают за десять минут до Переренана и пятнадцать до Чангу: инфраструктуру он берёт у соседей.

02 Считайте объект, а не район: бенчмарк коридора 45–48%, качественные виллы держат 60–80%.

03 Зелёная сельхоз-зона и береговая полоса под Perda Bali 3/2026 — две причины, по которым сделка может не состояться. Проверка до задатка.

04 Односпальный формат считайте консервативнее: The Bali Homes указывает на риск перенасыщения 1BR-виллами.

Частые вопросы

Где находится Сесех на Бали?

На побережье округа Менгви, регентство Бадунг, сразу за Переренаном по дороге к Танах Лоту. До Переренана около десяти минут на байке, до Чангу пятнадцать, до аэропорта Нгурах-Рай час и больше.

Какой пляж в Сесехе?

Вулканический, тёмно-серый, широкий в отлив. Океан открытый, течения сильные, спасательных постов нет — купание опасное, поэтому бассейн на вилле здесь обязательная часть быта, а не роскошь.

Стоит ли покупать недвижимость в Сесехе?

Район идёт в коридоре Переренан — Сесех со ставкой около $ 165 за ночь при загрузке 45–48%, а качественные объекты по нашей оценке держат 60–80%. Покупать имеет смысл после проверки зоны по RDTR: часть участков лежит в зелёной сельхоз-зоне и в береговой полосе под Perda Bali 3/2026.

Сколько стоит вилла в Сесехе?

Готовая вилла начинается примерно от $ 300 000 по нашей оценке на сентябрь 2026 года, доля 1/8 в co-ownership — $ 20 000–30 000. Медиана по округу Менгви за I квартал 2026 года: $ 155 тыс. за односпальный объект и до $ 983 тыс. за шестиспальный (REID).

Сколько стоит снять виллу в Сесехе?

По данным агентства The Bali Homes на 13 апреля 2026 года: односпальная вилла $ 2,5–4 тыс. в месяц, двухспальная $ 3–7 тыс., трёхспальная $ 5–14 тыс. Это цены предложения агентства, а не рыночная статистика; для сравнения медиана 2BR в соседнем Переренане по нашей выборке — $ 2 111.

Чемаги на Бали — что это за район?

Соседняя с Сесехом прибрежная деревня округа Менгви, следующая по дороге к Танах Лоту. Тот же коридор по ставке и загрузке, но вход в объекты начинается до $ 70 000 — при более низкой ликвидности и почти полном отсутствии инфраструктуры.

Что лучше — Сесех или Переренан?

Переренан зрелее: там кафе, магазины и сёрф, аренда виллы 2BR по медиане $ 2 111 в месяц, а предложение аренды выросло на 15% за год. Сесех дешевле по земле и тише, но инфраструктура там считается по объекту, а не по району.

Можно ли строить в Сесехе на участке у моря?

Только если участок в застраиваемой зоне по RDTR и вне береговой охранной полосы: с 24 февраля 2026 года действует Perda Bali 3/2026 о защите пляжей и береговой полосы с санкциями вплоть до сноса. Зелёная сельхоз-зона в Сесехе занимает заметную часть привлекательных участков, и застройке она не подлежит.

Метод и источники

Ставка за ночь и загрузка по коридору Переренан — Сесех — данные страниц районов сайта на сентябрь 2026, основанные на бенчмарке AirROI за скользящий год к июлю 2026. Загрузка качественных объектов 60–80% и вход в виллу от $ 300 тысяч — наша собственная оценка по сопровождаемым объектам, а не публичная статистика: это оценка, а не факт. Ставки аренды по Сесеху и вывод о риске перенасыщения односпальными виллами приведены по данным агентства The Bali Homes от 13 апреля 2026 года — это агентский источник и цены предложения. Медианы цен по округу Менгви — REID, I квартал 2026. Ставки долгосрочной аренды по Переренану и Чангу — собственная выборка Rise Real Bali: 480 объявлений, снято 7 сентября 2026 года, курс 17 636 IDR за доллар. Время в пути — наши замеры 2026 года. Регуляторные факты приведены нейтрально, с датой и источником. Материал информационный: зона по каждому участку проверяется по RDTR и кадастру отдельно, это не инвестиционная рекомендация.

— Данные страниц районов Rise Real Bali по коридору Переренан — Сесех — Чемаги, сентябрь 2026

— AirROI, ставка за ночь и загрузка по районам Бали, TTM июль 2026

— The Bali Homes (агентство), обзор Сесеха и ставок аренды, 13.04.2026
— REID, медианы цен по регентствам и округам Бали, I квартал 2026
— Собственная выборка долгосрочной аренды Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026
— Balitopik, публикация Perda Bali 3/2026, 02.03.2026
— Практика сопровождения сделок и проверки зонирования 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/