

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · СЕВЕР UBUD

Север Ubud: Tegallalang и Payangan — жизнь, дорога, земля

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

Tegallalang находится примерно в 20 минутах от центра Ubud, Payangan — в 30. Bektu предлагает землю от Rp 50 млн (≈ $ 2 825) за ар. Верхняя граница Brighton — Rp 600 млн (≈ $ 33 900).

КОРОТКО

Земля Payangan у Bektu начинается с Rp 50 млн (≈ $ 2 825) за ар. У Brighton нижняя граница — Rp 250 млн (≈ $ 14 100). Выборки разные: у Bektu, вероятно, больше сельхоз- и удалённых участков. До центра Ubud из Tegallalang ехать около 20 минут, из Payangan — около 30 минут.

Rp 250–600 млн (≈ $ 14 100–33 900)
Tegallalang и Payangan по Brighton

Rp 50–150 млн (≈ $ 2 825–8 500)
Payangan по Bektu

около 20 минут
Tegallalang до центра Ubud

Rp 200 млн (≈ $ 11 300)
одно объявление в Payangan

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Как устроена дорога и повседневная жизнь на севере Ubud?

02 Почему Brighton, Indo-Terra и Bektu называют разные цены?

03 Что показывает объявление об участке площадью 84,5 ара в Payangan?

04 Есть ли отдельная статистика каталога по северу Ubud?

05 Что проверить перед покупкой земли рядом с полями?
06 Как иностранцу купить землю или виллу на севере Ubud?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Как устроена дорога и повседневная жизнь на севере Ubud?

Tegallalang лежит примерно в 20 минутах к северу от центра Ubud. Это ориентир indonesia.travel, а не гарантия времени в пути.

Из Payangan до дворца Ubud ехать около 30 минут. Samsara Payangan оценивает дорогу до аэропорта примерно в два часа.

Через Payangan проходит долина реки Ayung. Рисовым террасам Tegallalang посвящена отдельная статья.

Километры на карте не показывают ежедневные пробки. Свой маршрут лучше проехать в часы привычных поездок.

Источник: indonesia.travel; Samsara Payangan, только расстояния; ДАННЫЕ, раздел 56

02 / 06

Почему Brighton, Indo-Terra и Bektu называют разные цены?

Brighton оценивает Tegallalang и Payangan в Rp 250–600 млн (≈ $ 14 100–33 900) за ар. Диапазон дан в февральском обзоре 2026 года.

Indo-Terra объединяет Tampaksiring и Tegallalang: Rp 250–500 млн (≈ $ 14 100–28 200) за ар. География этой выборки шире.

Bektu даёт Rp 100–250 млн (≈ $ 5 650–14 100) для Tegallalang и Kedewatan. Для Payangan диапазон — Rp 50–150 млн (≈ $ 2 825–8 500).

Нижняя граница Payangan у Bektu в пять раз ниже Brighton. Вероятно, в выборке Bektu больше сельхоз- и удалённых участков.

Каждый источник описывает предложения, а не сделки. Таблица показывает все диапазоны без усреднения.

Расхождение цен предложения на севере Ubud, за ар

ИСТОЧНИК	ГЕОГРАФИЯ ИСТОЧНИКА	ЦЕНА ЗА АР	ДАТА
Brighton	Tegallalang и Payangan	Rp 250–600 млн (≈ $ 14 100–33 900)	февраль 2026
Indo-Terra	Tampaksiring и Tegallalang	Rp 250–500 млн (≈ $ 14 100–28 200)	январь 2026
Bektu	Tegallalang и Kedewatan	Rp 100–250 млн (≈ $ 5 650–14 100)	май 2026
Bektu	Payangan	Rp 50–150 млн (≈ $ 2 825–8 500)	май 2026

Источник: Brighton, февраль 2026; Indo-Terra, январь 2026; Bektu, май 2026



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.

Что показывает объявление об участке площадью 84,5 ара в Payangan?

В сентябре Brighton предложил участок площадью 84,5 ара. Цена — Rp 200 млн (≈ $ 11 300) за ар.

Она лежит между нижней границей Bektu и диапазоном Brighton. Однако среднюю Payangan по одному лоту не посчитать.

У большого участка могут быть другие подъезд, рельеф и разрешённое использование. Они важнее совпадения цены с диапазоном.

Для расчёта бюджета нужны точные координаты и условия продажи. Иначе сравнение смешает разные участки.

Источник: Brighton, объявление от 21.09.2026

04 / 06

Есть ли отдельная статистика каталога по северу Ubud?

Airtable Units обозначает всю локацию как Ubud, без деления на деревни. Отдельные медианы Tegallalang и Payangan посчитать нельзя.

По всему Ubud медиана готовой виллы — Rp 5,21 млрд (≈ $ 294 500), n = 78. Она дана в «Земле в Ubud», а цены новостроек — в «Ubud в цифрах». Там же находятся подробные таблицы.

Доля Ubud среди новых проектов показана в материале о географии новой стройки. Она описывает предложение, не спрос.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; ДАННЫЕ, раздел 56

05 / 06

Что проверить перед покупкой земли рядом с полями?

По цене нельзя понять разрешённое использование участка. До задатка нужны RDTR, сертификат, законный подъезд и вода.

Статус соседних полей влияет на будущий вид из окон. Проверка LP2B, LBS и соседних зон дана в материале о виде на рисовые поля.

К удалённому лоту должен быть реальный проезд. Дорогу и документы проверяют вместе, до оплаты.

Источник: ДАННЫЕ, разделы 56 и 60; методика Rise Real Bali

06 / 06

Как иностранцу купить землю или виллу на севере Ubud?

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. Сделку разбирают независимый нотариус PPAT и юрист.

Готовые дома описаны в материале «Купить виллу в Ubud». С центром локации поможет познакомиться обзор Ubud.

Источник: Методика Rise Real Bali; ДАННЫЕ, раздел 56

Что это значит для покупателя

01 Brighton начинает север с Rp 250 млн (≈ $ 14 100) за ар. У Bektu нижняя граница — Rp 50 млн (≈ $ 2 825).

02 Диапазоны нельзя усреднять: география и выборки источников различаются.

03 Участок 84,5 ара предлагают по Rp 200 млн (≈ $ 11 300) за ар. Это не средняя Payangan.

04 Отдельной статистики по Tegallalang и Payangan в каталоге нет.

05 Дорогу, RDTR и соседние поля проверяют до задатка.

Частые вопросы

Как перевести цену за ар в бюджет конкретного участка?

Ставку умножают на площадь в арах. Площадь предварительно сверяют с сертификатом и границами на месте.

Можно ли усреднить диапазоны трёх источников?

Не стоит: они объединяют разные деревни и выборки. Среднее скроет причину расхождения.

Почему объявление Brighton дешевле его нижней границы?

Обзор и объявление относятся к разным месяцам. Один лот не меняет диапазон всей выборки.

Можно ли оценить участок только по фотографиям террас?

Нет, фотографии не показывают подъезд и границы. Их осматривают на месте, а документы проверяют независимые специалисты.

Как проверить, что цена относится к нужному участку?

Для этого нужны координаты и полная стоимость конкретного лота. До расчёта бюджета их сверяют с сертификатом.

Что важнее при сравнении двух дешёвых участков?

Сначала сопоставляют зону, подъезд, воду и документы. Только потом цена за ар становится сопоставимой.

Метод и источники

Цены земли взяты из предложений Brighton, Indo-Terra и Bektu, а не из завершённых сделок. Диапазоны не усреднялись. Причина расхождения Bektu указана как вероятная. Отдельное объявление Brighton не считается средней ценой. Каталог — Airtable Units, срез 24 октября 2026 + 1 запись от 28 октября 2026. Проданные объекты и Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. District Ubud не делится на северные деревни, поэтому новых медиан нет. Медианы допускаются при n ≥ 10. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Один ар равен 100 м². Все цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/sever-ubuda-tegallalang-payangan.csv

— Brighton, февраль и сентябрь 2026

— Indo-Terra, январь 2026

— Bektu, май 2026

— indonesia.travel

— Samsara Payangan, описание расстояний

— 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