



РАЙОНЫ · ОБЗОР

Сидемен на Бали: вид на Агунг и тихие террасы — обзор района

29 сентября 2026 · ≈ 8 мин · Районы

Сидемен — восточное горное плато под вулканом Агунг: рисовые террасы, которые называют тихой альтернативой Тегаллалангу, и почти два часа от Убуда. Разбираем округ по официальной статистике — площадь, население, цены на жильё — и честно говорим: в каталоге Rise Real Bali объектов здесь пока нет.

КОРОТКО

Сидемен — горный округ в регентстве Карангасем на востоке Бали, площадью 35,15 км², в полутора-двух часах от Убуда. Известен видом на вулкан Агунг и рисовыми террасами — тихой альтернативой Тегаллалангу. Размещение — от Rp 270 тыс. до Rp 4,12 млн за ночь (≈ \$ 15–230).
Объектов в каталоге Rise Real Bali здесь нет: округ живёт туризмом, не продажей недвижимости.

35,15 км²

площадь округа Сидемен

32 980 чел.

население округа, по новой оценке

1,5–2 часа

дорога от Убуда

0 объектов

в каталоге Rise Real Bali на сентябрь 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Где находится Сидемен и что это за округ

02 Сколько людей живёт в Сидемене

03 Вулкан Агунг и рисовые террасы: тихая альтернатива Тегаллалангу

04 Сколько стоит переночевать в Сидемене

01 / 06

Где находится Сидемен и что это за округ

Сидемен — kecamatan (округ) в регентстве Карангасем, на востоке Бали. В его составе 10 деревень и кельурахан, рельеф горный, воздух прохладнее, чем на побережье.

Сидемен лежит в предгорье Агунга, ближе к побережью, чем сама вершина, и виды на конус вулкана отсюда считаются одними из самых открытых на острове — гора не закрыта соседними хребтами, как в некоторых точках Убуда.

Расположен округ примерно в 35 км к северо-востоку от Убуда — дорога занимает от полутора до двух часов в зависимости от трафика и сезона. Это не соседний район, а отдельная поездка на полдня в один конец.

Десять деревень округа растянуты по горным склонам и долинам реки, а не собраны в один компактный центр: у каждой свой ритм и своя часть рисовых террас. Единого «центра Сидемена» в привычном смысле нет — есть несколько узнаваемых точек, вокруг которых и строится туристический маршрут.

Дорога от Убуда идёт через холмистую местность с серпантинами — это и объясняет разброс времени в пути от полутора до двух часов: сама дистанция в 35 км по прямой на равнине занимала бы заметно меньше.

35,15 км²

площадь округа Сидемен

10 деревень

в составе округа

1,5–2 часа

дорога от Убуда

Источник: id.wikipedia.org, «Sidemen, Karangasem»; сводка travel-источников (baliexception.com, ohana-agency.com) — 29.09.2026

02 / 06

Сколько людей живёт в Сидемене

По данным переписи 2012 года в округе жило 35 752 человека при плотности около 1017 человек на км². Более новая оценка даёт 32 980 человек — методика подсчёта у двух цифр разная, поэтому мы приводим обе, а не выбираем одну.

Плотность выше 1000 человек на квадратный километр звучит по-городски, но на практике это горная сельская местность: люди живут не многоэтажками, а деревнями вдоль дорог и

рисовых террас.

Разницу между двумя цифрами — 35 752 и 32 980 — не стоит читать как «население сокращается»: источники применяют разную методику подсчёта, и без первичных данных статистического управления делать вывод о динамике нечестно.

Население округа Сидемен по разным замерам

источник	год	население
Перепись	2012	35 752 чел.
Более новая оценка	—	32 980 чел.

Источник: id.wikipedia.org, «Sidemen, Karangasem» — 29.09.2026

03 / 06

Вулкан Агунг и рисовые террасы: тихая альтернатива Тегаллалангу

Рельеф округа — горная местность (pegunungan), поэтому виды здесь другие, чем на побережье: терраса за террасой и вулкан Агунг на горизонте почти с любой точки.

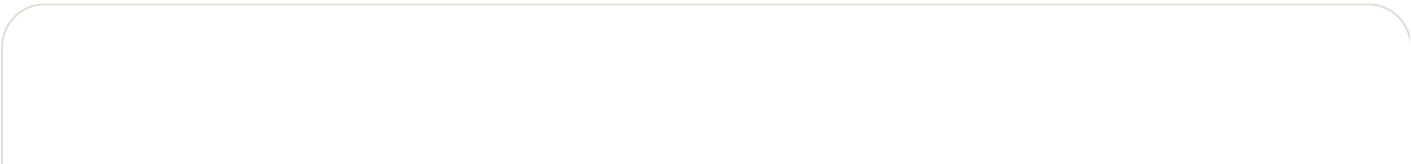
Сидемен всё чаще называют более тихой альтернативой рисовым террасам Тегаллаланга под Убудом — тот же жанр пейзажа, но без автобусов с туристами.

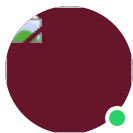
Панораму на Агунг здесь видно не из одной специально отведённой точки, а с террас нескольких деревень и с площадок отелей — это разлитый по всему округу вид, а не единственный кадр для соцсетей.

Подходит	Не подходит
● вид на Агунг и рисовые террасы без толпы ● прохладный горный климат ● долгие пешие маршруты и треккинг	● тем, кто рассчитывает на пляж ● поездкам одним днём из Чангу или Семиньяка ● покупке недвижимости — рынка здесь сегодня нет

Тегаллаланг ближе к Убуду и известнее, Сидемен — дальше и тише. Компромисс между расстоянием и толпой каждый выбирает сам.

Источник: wapadiumeubud.com, «A Complete Guide to Ubud Rice Terraces: Tegallalang vs Sidemen» — 29.09.2026





Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.



Написать в Telegram



Написать в MAX

04 / 06

Сколько стоит переночевать в Сидемене

Диапазон размещения широкий: от простого гестхауса до виллы с видом на террасы и Агунг.

Это снимок цен на конкретный момент, а не постоянная величина: сезонность на Бали ощутимая, и в высокий сезон верхняя граница вилки сдвигается вверх.

Бюджетный сегмент в Сидемене — это чаще гестхаус при местной семье или простой номер без вида, верхний — вилла или эко-резорт с террасой прямо над рисовыми полями и завтраком с видом на Агунг. Среднего звена в привычном курортном смысле — с брендированными отелями и бассейнами на крыше — здесь пока немного.

Цены размещения в Сидемене, снимок сентябрь 2026

Сегмент

Цена за ночь

Бюджетный

Rp 270 тыс. – 660 тыс. (≈ \$ 15–37)

Вилла / эко-резорт верхнего уровня

от Rp 4,12 млн (≈ \$ 230)

Источник: hotels.com, tripadvisor.com — 29.09.2026

05 / 06

Почему в каталоге Rise Real Bali по Сидемени пусто

На 29 сентября 2026 года в открытом каталоге Rise Real Bali объектов в Сидемене нет. Это курортно-рекреационный округ — рисовые террасы, гестхаусы, ретриты, — а не сегмент, где сегодня продают виллы под аренду.

Единой цифры арендной ставки именно по Сидемени в открытых источниках нет: встречается только общая оценка по Бали в целом, и выдавать её за цифру округа было бы нечестно — поэтому не делаем.

Сравните это с горной точкой запада острова: в Мундуке ситуация та же — объектов в открытом каталоге нет, а рынок живёт туризмом и сельским хозяйством. Разница только в культуре: там кофе, здесь рис и вид на вулкан.

Источник: Каталог Rise Real Bali, снимок 29.09.2026

06 / 06

Rise Real Bali: чем можем помочь

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

Наш основной каталог сосредоточен на юге острова, где сформирован понятный рынок аренды и перепродажи. Восточные горные округа вроде Сидемена в него пока не входят — это честная граница нашей текущей витрины, а не повод придумывать вилку цен, которой нет.

Если задача — не покупка, а долгий отдых или удалённая работа на несколько месяцев, Сидемен можно смотреть как точку для аренды напрямую у собственника гестхауса или виллы, без посредничества агентства недвижимости — это уже туристический, а не инвестиционный вопрос.

- ✓ Каталог живой: появится проверенный объект в Сидемене — добавим отдельно, без искусственной вилки
- ✓ Помогаем оценить участок под гестхаус или ретрит-центр в горных округах — по заявке, вне открытого каталога
- ✓ До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру и зону по RDTR в любом районе острова
- ✓ Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую
- ✓ Свой проект — Rise Villas в Нуану; номинальных схем и гарантий дохода не делаем

Смотрите участок или дом в Сидемене — напишите параметры, посмотрим, что реально есть на рынке сейчас.

Что это значит для покупателя

- 01 Сидемен — горный округ Карангасема площадью 35,15 км², в полутора-двух часах от Убуда: десять деревень без единого туристического центра.
- 02 Рисовые террасы и вид на Агунг делают округ тихой альтернативой Тегаллалангу — без толпы, но и без близости к югу острова.
- 03 Размещение стоит от Rp 270 тыс. за ночь в бюджетном сегменте и от Rp 4,12 млн у виллы верхнего уровня (≈ \$ 15–230).

04 Объектов на продажу в каталоге Rise Real Bali здесь нет — округ живёт туризмом, а не сделками с недвижимостью, и мы говорим об этом прямо.

Частые вопросы

Где находится Сидемен на Бали?

Горный округ (kacamatan) в регентстве Карангасем, на востоке острова, около 35 км к северо-востоку от Убуда. Дорога занимает полтора-два часа в зависимости от трафика.

Сколько людей живёт в Сидемене?

По переписи 2012 года — 35 752 человека при плотности около 1017 чел/км². Более новая оценка даёт 32 980 человек; методика подсчёта разная, поэтому приводим обе цифры.

Чем Сидемен отличается от Тегаллаланга?

Тот же жанр пейзажа — рисовые террасы, но Сидемен дальше от Убуда и заметно тише: меньше автобусов и туристических групп, больше тишины и вид на вулкан Агунг.

Сколько стоит жильё в Сидемене на ночь?

Бюджетный сегмент — Rp 270–660 тыс. за ночь ($\approx$ \$ 15–37), вилла или эко-резорт верхнего уровня — от Rp 4,12 млн ($\approx$ \$ 230). Цены снятые в сентябре 2026 года, сезонные колебания возможны.

Продаётся ли недвижимость в Сидемене?

В открытом каталоге Rise Real Bali на 29 сентября 2026 года объектов в Сидемене нет. Округ курортно-рекреационный — рисовые террасы, гестхаусы, ретриты, — вилку цен на покупку недвижимости здесь честно не приводим.

Метод и источники

Площадь, состав деревень и население — id.wikipedia.org, статья «Sidemen, Karangasem», снято 29.09.2026: приведены две цифры населения из разных замеров, методика подсчёта не совпадает. Логистика и сравнение с Тегаллалангом — сводка travel-источников (baliexception.com, ohana-agency.com, wapadiumeubud.com), 29.09.2026. Цены размещения — снимок hotels.com и tripadvisor.com на сентябрь 2026 года, сезонная цена; курс для пересчёта в рупию — $\approx$ Rp 17 900/\$, JISDOR Bank Indonesia на 25.09.2026. Единой ставки долгосрочной аренды именно по Сидемену в открытых источниках нет — общая оценка по

Бали в целом в материал не взята как местная цифра. Отсутствие объектов в каталоге — снимок собственной базы Rise Real Bali на 29 сентября 2026 года.

- id.wikipedia.org, статья «Sidemen, Karangasem», снято 29.09.2026
- wapadiumeubud.com, «A Complete Guide to Ubud Rice Terraces: Tegallalang vs Sidemen», 29.09.2026
- Сводка travel-источников (baliexception.com, ohana-agency.com), 29.09.2026
- hotels.com, tripadvisor.com, цены размещения в Сидемене, сентябрь 2026
- Каталог Rise Real Bali, снимок 29.09.2026

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/