

РАЙОНЫ · ОБЗОР

Убуд на Бали: обзор района в 2026 году

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

Ubud в 2026 году — самый дешёвый по ставке живой район острова и самый быстрый по росту: Rp 2,1 млн (≈ $ 120) за ночь и плюс 16,5% выручки за год. Вместо пляжа здесь джунгли, ущелья и прохлада, до океана — час с лишним. Главный риск покупки — участок в зоне субака, где строить нельзя.

КОРОТКО

Убуд — центр Бали: ущелья двух рек, джунгли и веллнес вместо пляжа, до океана ехать час с лишним. Ставка посуточной аренды Rp 2,1 млн (≈ $ 120) за ночь при загрузке 37,7% — вдвое дешевле Чангу, зато выручка выросла на 16,5% за год, лучший рост по острову.

$ 114
ставка посуточной аренды за ночь

37,7%
загрузка посуточной аренды

+16,5%
рост выручки за год, лучший по острову

$ 1 983
медиана аренды виллы 2 спальни в месяц

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Убуд на карте Бали: где это и сколько ехать до океана

02 Убуд что посмотреть: маршрут на два дня без экскурсовода

03 Убуд водопады: четыре, до которых реально доехать

04 Убуд погода: почему здесь прохладнее и когда льёт

05 Ставка $ 114 при загрузке 37,7%: экономика аренды в Убуде

06 Где в Убуде нельзя строить: субак, ЮНЕСКО и RDTR Гианьяра

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

Убуд на карте Бали: где это и сколько ехать до океана

Убуд стоит в центре острова, в Гианьяре: от аэропорта около полутора часов, от нормального пляжа — час с лишним. Океана нет, это первое, что нужно принять. Под «Убудом» живёт десяток деревень — Пенестанан, Паянган, Тегаллаланг, — между ними двадцать минут дороги и разная цена: спрашивайте деревню.

За что выбирают Убуд

- Аренда виллы с двумя спальнями по медиане $ 1 983 против $ 2 040 в Чангу и $ 3 187 в Умаласе
- Прохладнее по ночам: средний минимум 21,2–23,9 °C круглый год
- Сложившийся веллнес-рынок — йога, ретриты, аюрведа, своя постоянная аудитория
- Выручка посуточной аренды выросла на 16,5% за год — район растёт, а не стоит

Кому здесь будет тяжело

- Сёрферам и всем, кому океан нужен чаще раза в неделю
- Тем, кто плохо переносит влажность: в декабре выпадает 147 мм осадков
- Семьям, которым нужна крупная медицина, — до госпиталей Денпасара и Санура 40 минут и больше
- Инвесторам, которым важна ставка за ночь: $ 114 — почти вдвое ниже Чангу

> Ключевой вопрос к любому объекту в Убуде — деревня и зона, а не «сколько минут до Monkey Forest». Разница между Пенестананом и Паянганом больше, чем между Чангу и Переренаном.

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

02 / 07

Убуд что посмотреть: маршрут на два дня без экскурсовода

Достопримечательности Убуда компактны: почти всё в радиусе получаса на байке.

01 **Лес обезьян: Rp 130 000 (≈ $ 7)за взрослого иностранца**

Sacred Monkey Forest Sanctuary в центре, работает с 9:00 до 18:00. 12,5 га леса, свыше 1 200 длиннохвостых макак и три храма внутри. На обход хватает полутора-двух часов; рюкзак застегните, очки уберите.

02 **Тегаллаланг и террасы субак**

Двадцать минут на север от центра. Смотровые площадки платные и обычно людные до десяти утра; качели и «птичьи гнёзда» — отдельные деньги на каждой площадке.

03 **Campuhan Ridge Walk**

Пеший хребет между двумя реками, вход свободный, около двух километров в одну сторону. Идти на рассвете: после десяти утра тени нет вообще.

04 **Дворец, храм Сарасвати и рынок**

Три точки на одном перекрёстке в центре. Танцы легонг во дворце идут вечером, билет покупают на месте. Рынок работает с раннего утра, к полудню он полностью туристический.



Террасы вокруг Тегаллаланга — часть ирригационной системы субак, которая с 2012 года входит в список ЮНЕСКО

Источник: Тарифы и режим работы Monkey Forest — данные площадки, 2026; остальное — практика поездок Rise Real Bali, 2023–2026

03 / 07

Убуд водопады: четыре, до которых реально доехать

Водопадов вокруг Убуда десятки, но большинство требует часа дороги и спуска по мокрым ступеням. Эти четыре укладываются в утро; платят наличными, парковка отдельно.

Водопады рядом с Убудом: расстояние, дорога, вход

ВОДОПАД	ОТ ЦЕНТРА УБУДА	ДОРОГА	ВХОД
Тегенунган	около 10 км	20 минут на машине	Rp 20 000 (≈ $ 1)
Канто Лампо	11 км	20–30 минут	Rp 25 000 (≈ $ 1)
Тибумана	около 15 км	30–45 минут	Rp 25 000 (≈ $ 1)
Тукад Чепунг	около 25 км	40 минут	Rp 30 000 (≈ $ 2)

> Тегенунган — самый высокий в округе, около 15 метров, и самый людный: к нему ведут 168 ступеней и он открыт с 6:30. Тукад Чепунг снимают с 9 до 11 утра, когда луч света бьёт в расщелину.

Источник: Тарифы и расстояния — данные площадок, 2026; проверено на сентябрь 2026

R

Подберём объекты в этом районе

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

Написать в Telegram

M Написать в MAX

04 / 07

Убуд погода: почему здесь прохладнее и когда льёт

Убуд выше побережья: спать можно без кондиционера, чего в Чангу почти не бывает. Расплата — влажность, дожди с ноября по март. Для владельца дома это статья расходов: плесень, отсыревшая мебель, осушители круглый год.

26,4–28,8 °C	21,2–23,9 °C	147 мм	23 мм
средний дневной максимум по месяцам года	средний ночной минимум на побережье теплее	осадков в декабре самый мокрый месяц	осадков в августе самый сухой месяц

Источник: Weather Atlas, климатическая норма по Убуду, данные на 2026

05 / 07

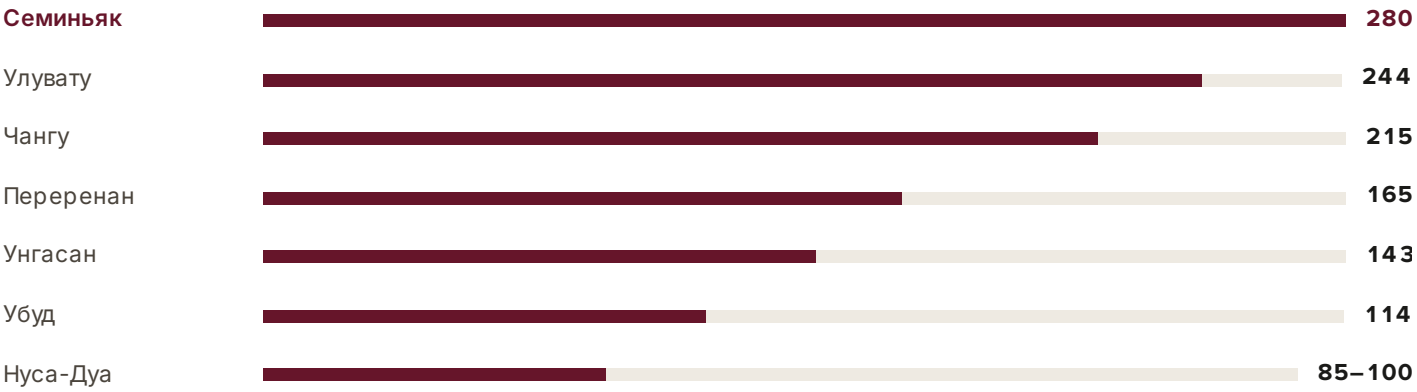
Ставка $ 114 при загрузке 37,7%: экономика аренды в Убуде

Убуд — самый дешёвый по ставке за ночь из живых районов: $ 114 против $ 215 в Чангу и $ 280 в Семиньяке. Загрузка почти как в Чангу — 37,7% против 37,5%, гость просто платит вдвое

меньше. Выручка на объект выросла за год на 16,5%: предложение ещё не догнало спрос.

Долгосрочная аренда — от $ 1 204 за виллу с двумя спальнями, медиана $ 1 983; трёхспальные вдвое дороже.

Ставка посуточной аренды за ночь по районам Бали, $



Бенчмарк AirROI за скользящий год к июлю 2026. Ставка — не доход: из неё вычитаются управление, платформа, коммуналка и налог.



Вилла с двумя спальнями в Убуде: долгосрочная аренда по медиане $ 1 983 в месяц, посуточная ставка $ 114 за ночь

> **Убуд редко покупают первым объектом. Обычно человек сначала берёт что-то на побережье, а через год-два добавляет Убуд — потому что там дешевле вход, другая аудитория и другой сезон загрузки. Как единственный актив он подходит только тем, кто сам собирается в нём жить.**
>
> Rise Real Bali, из разборов сделок 2023–2026

Источник: AirROI, TTM июль 2026; собственная выборка долгосрочной аренды Rise Real Bali, 480 объявлений, 07.09.2026

06 / 07

Где в Убуде нельзя строить: субак, ЮНЕСКО и RDTR Гианьяра

Главный риск Убуда не в цене: самый красивый участок здесь чаще всего тот, на котором строить запрещено. Рисовые террасы с системой субак входят в наследие ЮНЕСКО — на такой земле нельзя ни строить, ни легально сдавать. Вид на террасы стоит дорого, сами террасы под виллу не продаются.

Дальше цепочка: зона по RDTR Гианьяра, PBG, SLF, NIB; с 1 августа 2026 года объекты без лицензии снимают с площадок бронирования.

- Запросить кадастровый номер участка и посмотреть зону по RDTR Гианьяра — до задатка, а не после
- Убедиться, что участок не входит в охраняемый ландшафт субак и не граничит с ним по спорной линии
- Посмотреть PBG и SLF на бумаге: фасад и рендер про разрешения ничего не говорят
- Проверить NIB, если объект будет сдаваться посуточно, — с 01.08.2026 без неё листинги снимают
- Уточнить водоснабжение и мощность электричества: в деревнях выше по склону это не формальность
- Спросить, что построят на соседнем участке: террасы через дорогу могут оказаться стройплощадкой



Джатилувих — та же система субак под охраной ЮНЕСКО, что и террасы вокруг Убуда: строить и сдавать на такой земле нельзя

Источник: Цепочка легальности и делистинг без NIB с 01.08.2026 — регуляторные требования Индонезии; практика проверки 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: три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Те же цифры и та же проверка, что мы делаем перед сделкой для клиента.

- 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 Убуд смотрят по деревням, а не целиком: Пенестанан, Паянган и Тегаллаланг отличаются сильнее, чем Чангу от Переренана.

02 Ставка $ 114 за ночь почти вдвое ниже Чангу, но выручка выросла на 16,5% за год: район догоняет.

03 Аренда виллы с двумя спальнями по медиане $ 1 983 — примерно как в Чангу, если пляж не нужен каждый день.

04 Зону по RDTR Гианьяра и границу субака проверяют до задатка: на террасах строить и сдавать нельзя.

Частые вопросы

Убуд — это что и где находится?

Убуд — район в центре Бали, в регентстве Гианьяр, между ущельями рек Аюнг и Петану. Пляжа здесь нет: до океана час с лишним, до аэропорта около полутора часов. Под названием «Убуд» объединяют около десятка деревень, включая Пенестанан, Кедеватан, Паянган и Тегаллаланг.

Что посмотреть в Убуде?

Лес обезьян в центре — 12,5 га, свыше 1 200 макак, вход Rp 130 000 (≈ $ 7) для взрослого иностранца, с 9:00 до 18:00. Дальше террасы Тегаллаланга в двадцати минутах на север, бесплатный хребет Campuhan Ridge Walk и связка «дворец — храм Сарасвати — рынок» на одном перекрёстке.

Какие водопады рядом с Убудом стоит посмотреть?

Ближе всего Тегенунган — около 10 км и 20 минут, вход Rp 20 000 (≈ $ 1), высота порядка 15 метров. Канто Лампо в 11 км стоит Rp 25 000 (≈ $ 1), Тибумана в 15 км — тоже Rp 25 000 (≈ $ 1), Тукад Чепунг в 25 км — Rp 30 000 (≈ $ 2), и туда едут к 9–11 утра ради луча света в расщелине.

Какая погода в Убуде?

Днём 26,4–28,8 °C, ночью 21,2–23,9 °C — прохладнее, чем на побережье. Дожди идут с ноября по март: в декабре выпадает 147 мм, в январе 137 мм. Самый сухой месяц — август с 23 мм.

Что говорят отзывы об Убуде: стоит ли туда переезжать?

Чаще всего хвалят цену и природу, а жалуются на две вещи: дорогу до океана дольше часа и влажность, из-за которой в шкафах заводится плесень. По практике Rise Real Bali за 2023–2026 годы в Убуде остаются те, кто приехал ради работы с телом и головой, а не ради сёрфа.

Сколько ехать от Убуда до океана?

Час с лишним до ближайшего приличного пляжа — до Чангу и Санура в дневном трафике выходит примерно столько же. Это главная причина, по которой Убуд не подходит сёрферам и подходит тем, кто ездит к морю раз в неделю.

Сколько стоит снять виллу в Убуде на длительный срок?

По выборке Rise Real Bali из 480 объявлений на 7 сентября 2026 года вилла с двумя спальнями идёт от $ 1 204, медиана $ 1 983, максимум $ 3 187 в месяц. Три спальни — медиана $ 4 107. Годовой контракт дешевле помесячного примерно на 22%.

Выгодно ли покупать недвижимость в Убуде под сдачу?

Ставка здесь $ 114 за ночь при загрузке 37,7% — почти вдвое ниже Чангу, но выручка выросла на 16,5% за год, лучший рост по острову. Считать надо по чистой доходности конкретного объекта, а зону обязательно проверять по RDTR Гианьяра: на землях субака под охраной ЮНЕСКО строить и сдавать нельзя.

Метод и источники

Ставка за ночь, загрузка и рост выручки по районам — бенчмарк AirROI за скользящий год к июлю 2026, те же цифры стоят на страницах районов сайта. 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. Тарифы и расстояния по достопримечательностям и водопадам — данные площадок на 2026 год, проверены в сентябре 2026; они меняются, уточняйте на месте. Климатические значения — многолетняя норма, а не прогноз. Данные по проектам VASA Ubud, Sudamala и Kempinski — публичные сообщения девелоперов и операторов; сроки и параметры заявлены застройщиками и могут измениться. Зона конкретного участка, статус субака, PBG, SLF и NIB проверяются по кадастру и RDTR Гианьяра отдельно по каждому объекту; это не юридическая консультация.

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

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

— Balinetizen, сообщение о проекте VASA Ubud, 17.07.2026

— Сообщение об открытии Sudamala Resort Ubud, 06.09.2026

— Weather Atlas, климатическая норма по Убуду, 2026

— Тарифы и режим работы Monkey Forest и водопадов Гианьяра, данные площадок, 2026

— Bank Indonesia, курс JISDOR на 04.09.2026

— Практика проверки объектов и 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/