

РАЙОНЫ · ОБЗОР

# Унгасан на Бали: обзор района, цены и сроки владения

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

Ungasan — плато в 13,6 км и 19 минутах от аэропорта, где жильё по медиане стоит Rp 5,56 млрд (≈ $ 313 940), а чистая доходность — 8,0 % годовых. Сроки владения идут вразнобой: 30 лет, 30 плюс 30, HGB на 80 лет с продлениями. Фрихолда иностранцу нет — ни здесь, ни в соседних районах.

## КОРОТКО

Унгасан на Бали — деса на плато Букит в кечаматане Кута-Селатан, округ Бадунг. Площадь 14,99 км², жителей 15 327, высота плато около 152 метров. До аэропорта 13,6 км и 19 минут, до храма Улувату 9,2 км. Мы публикуем здесь 29 объектов района: медиана $ 313 940, чистая доходность 8,0 %.

**14,99 км²**
площадь Унгасана

**152 м**
высота плато, расчёт по рельефу

**$ 313 940**
медиана цены в нашем каталоге

**8,0 %**
чистая доходность по 18 расчётам

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ


01 Где находится Унгасан и чем он отличается от Улувату

02 Сколько ехать из Унгасана до аэропорта, пляжей и Нуса-Дуа

03 Что рядом с домом: школа, клиника, магазин и пляж по замерам

04 Сколько стоит недвижимость в Унгасане и что вообще продают

05 Какой срок владения предлагают в Унгасане и что с фрихолдом

06 Какую доходность даёт Унгасан и чем он берёт

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

01 / 06

# Где находится Унгасан и чем он отличается от Улувату

Унгасан — одна из шести единиц кечаматана Кута-Селатан в округе Бадунг. Административный центр кечаматана — Джимбаран, не Унгасан и не Улуват у.

Площадь деса — 14,99 км², это 14,82 % кечаматана. Живёт здесь 15 327 человек: 7 603 мужчины и 7 724 женщины. Плотность выходит 1 022,5 человека на квадратный километр.

Это середина шкалы. В Джимбаране вдвое плотнее — 2 054,5 человека, в соседнем Печату втрое реже — 312,8. Унгасан застроен, но не забит: между виллами ещё остаются пустые участки.

Главное физическое отличие от Улувату — высота. Статистика даёт по всему кечаматану 28 метров над морем, но это точка замера у побережья. Мы посчитали высоту в центре Унгасана по цифровой модели рельефа: 152 метра, у статуи Гаруды — 124. Улувату лежит на том же плато, но у самого обрыва; Унгасан — его внутренняя, ровная часть.

**Кута-Селатан: шесть единиц, площадь и плотность населения**

| ЕДИНИЦА | ПЛОЩАДЬ | ЧЕЛОВЕК НА КМ² |
|---|---|---|
| **Джимбаран** | 20,50 км² | 2 054,5 |
| **Беноа** | 28,28 км² | 1 320,6 |
| **Унгасан** | 14,99 км² | 1 022,5 |
| **Печату** | 26,41 км² | 312,8 |
| **Кутух** | 8,56 км² | нет в источнике |
| **Танджунг-Беноа** | 2,39 км² | нет в источнике |

Источник: BPS Badung, «Kecamatan Kuta Selatan Dalam Angka 2022», табл. 1.1 и 3.1 — площади по Podes 2021, население по данным Kemendagri за второй семестр 2021. Высоты — расчёт Rise Real Bali по цифровой модели рельефа SRTM 30 м, 22.09.2026

02 / 06

## Сколько ехать из Унгасана до аэропорта, пляжей и Нуса-Дуа

Унгасан стоит в середине Букита, и это его сильная сторона. До аэропорта Нгурах-Рай 13,6 км, по дорожной сети 19 минут без пробок. До Нуса-Дуа 10 км, до Джимбарана — пять с небольшим.

Пляжей рядом три, и все разные по принадлежности. Меласти административно относится к Унгасану, это «свой» пляж деса. Пандава — уже соседняя деса Кутух, Ньянг-Ньянг — Печату. На карте они рядом, в документах — в разных единицах.

Отдельная деталь плато: до воды тут ехать вниз, а не идти. Перепад между застройкой и пляжем — больше сотни метров, дорога к Меласти вырублена в скале. Это красиво на фото и заметно в быту.

До Чангу и Семиньяка из Унгасана далеко — через аэропортовую развязку и платную дорогу. Тот, кто каждый день ездит на север, живёт здесь неудобно. Тот, кто работает из дома, — очень удобно.

**Дорожные расстояния из центра Унгасана, без учёта пробок**

| КУДА | РАССТОЯНИЕ | ВРЕМЯ В ПУТИ |
|---|---|---|
| **Статуя Гаруды (GWK)** | 4,2 км | 9 мин |
| **Пляж Меласти** | 4,9 км | 9 мин |
| **Джимбаран** | 5,2 км | 8 мин |
| **Пляж Пандава** | 6,3 км | 10 мин |
| **Храм Улувату** | 9,2 км | 13 мин |
| **Нуса-Дуа** | 10,0 км | 12 мин |
| **Аэропорт Нгурах-Рай** | 13,6 км | 19 мин |

Источник: Расчёт Rise Real Bali по дорожной сети OpenStreetMap через маршрутизатор OSRM, 22.09.2026. Административная привязка пляжей — адресные данные OpenStreetMap

03 / 06

## Что рядом с домом: школа, клиника, магазин и пляж по замерам

Мы считаем расстояние от каждого объекта каталога до ближайших точек и берём медиану по району. По Унгасану это 29 карточек — выборка приличная.

Школа или сад в медиане в 1 299 метрах, клиника или аптека — в 1 249, магазин — в 1 145. Пляж ближе всего: 905 метров. Для Букита это очень хороший набор.

Сравнение объясняет, за что здесь платят. В Улувату до школы 2 367 метров, в Бингине — 2 387: почти вдвое дальше. В Чангу, наоборот, всё под рукой, магазин в 198 метрах, но и цены другие.

Читать эти цифры нужно как медиану по району, а не как обещание по конкретному адресу. Радиус нашего кэша точек — три километра: значение у потолка означает предел замера, а не реальное расстояние.

**Медианное расстояние от объекта до ближайшей точки, метры**

| РАЙОН | ШКОЛА ИЛИ САД | КЛИНИКА, АПТЕКА | МАГАЗИН | ПЛЯЖ |
|---|---|---|---|---|
| **Унгасан, 29 объектов** | 1 299 | 1 249 | 1 145 | 905 |
| **Улувату, 15 объектов** | 2 367 | 979 | 220 | 1 526 |
| **Бингин, 27 объектов** | 2 387 | 927 | 274 | 1 564 |
| **Чангу, 37 объектов** | 695 | 269 | 198 | 1 008 |

Источник: Расчёт Rise Real Bali по кэшу точек интереса каталога, расстояние по прямой от координат объекта, снимок 22.09.2026. Радиус кэша 3 км

R

**Подберём объекты в этом районе**

Напишите бюджет и сроки — пришлём варианты с расчётом.

Написать в Telegram

M Написать в MAX

04 / 06

## Сколько стоит недвижимость в Унгасане и что вообще продают

В каталоге 29 опубликованных объектов района. Из них 22 виллы и 7 апартаментов, 11 самостоятельных проектов и 18 юнитов внутри проектов.

Медиана цены — $ 313 940. Вилка широкая: от $ 80 000 за небольшой юнит до $ 2 468 500 за особняк на обрыве. Унгасан по медиане дороже Чангу ($ 178 000) и дешевле Бингина ($ 387 124).

По спальням спрос читается сразу: 12 карточек с двумя спальнями, 6 с тремя, 5 с одной. Двушка — рабочий формат района, её и строят чаще всего.

В базе листинга по полю «район = Унгасан» лежат 57 записей, медиана нижней цены $ 271 701. Но это укрупнённый куст Букита: под тем же полем идут адреса Меласти, Улувату и Пандава-Хиллс. Переносить «57 объектов в Унгасане» в текст нельзя, и мы не переносим.

**29**

опубликованных объектов района

22 виллы и 7 апартаментов

**$ 313 940**

медиана цены каталога

вилка $ 80 000 – $ 2 468 500

**12 из 23**

карточек с двумя спальнями

трёшек 6, однушек 5

Источник: Каталог Rise Real Bali — расчёт по опубликованным объектам района, снимок 22.09.2026. База листинга Airtable «Base RR New Main» — 57 записей по полю Area = Ungasan, та же дата

05 / 06

## Какой срок владения предлагают в Унгасане и что с фрихолдом

Начнём с того, о чём молчат объявления. Фрихолда — права Hak Milik на землю — у иностранца в Индонезии нет. Доступны Hak Pakai на дом, право на квартиру в многоквартирном доме, лизхолд и владение через компанию PT PMA.

В базе листинга 12 из 57 записей куста помечены как Freehold. Это форма владения индонезийского продавца, а не предложение покупателю с иностранным паспортом. Смотреть на эту пометку как на «можно купить в собственность» — прямая ошибка.

Сроки лизхолда в Унгасане идут вразнобой, и это главная особенность района. Встречаются 30 лет, 31 плюс 30, 24 года с продлением до 50, 30 плюс 30 и HGB на 80 лет, который на деле складывается из 30, 20 и 30.

Мы пишем срок так, как его заявляет застройщик, и всё, что длиннее 60 лет, помечаем «с продлениями». Продление — это процедура с оплатой и согласованием, а не автоматическое продолжение. Считать восемьдесят лет одним куском нельзя.

### Как записан срок владения в объявлениях Унгасана

| КАК ЗАЯВЛЕНО | ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ | КАК ПИШЕМ МЫ |
|---|---|---|
| **30 лет** | один базовый срок без обещаний | 30 лет |
| **30 + 30** | базовый срок и гарантированное продление | 30 + 30 |
| **31 + 30** | остаток текущего срока плюс продление | 31 + 30 |
| **24 года, продление до 50** | остаток срока у текущего держателя | 24 года с продлением |
| **HGB 80** | 30 + 20 + 30, три процедуры подряд | 80 лет с продлениями |

Источник: База листинга Airtable «Base RR New Main», поле Lease Term по записям Ungasan, снимок 22.09.2026. Правовая рамка — PP 18 Tahun 2021 и UU 11/2020

06 / 06

## Какую доходность даёт Унгасан и чем он берёт

Расчёт доходности заполнен у 18 объектов района — этого достаточно, чтобы говорить о ставке района, а не о выбросе.

Медианная ставка за ночь в Унгасане — $ 162. Это второй результат в каталоге после Балангана и заметно выше Чангу с его $ 150. Загрузка в расчётах — 65 %, вычеты — стандартные для каталога 40 % выручки.

Чистая доходность выходит 8,0 % годовых. Ровно медиана каталога. Улувату при более низкой ставке даёт 9,0 %, Бингин при ставке $ 240 — всего 5,2 %: дорогую ночь съедает дорогой вход.

Считаем везде чистую доходность: из выручки вычтены комиссия управляющей компании, налог с аренды и содержание объекта. Валовые проценты из буклетов с этими цифрами несопоставимы — там нет ни одного вычета.

**Чистая доходность соседних районов — наш расчёт по каталогу**

| РАЙОН | ОБЪЕКТОВ С РАСЧЁТОМ | СТАВКА ЗА НОЧЬ | ЗАГРУЗКА | ЧИСТАЯ ДОХОДНОСТЬ |
|---|---|---|---|---|
| **Унгасан** | 18 | $ 162 | 65 % | 8,0 % |
| **Улувату** | 8 | $ 130 | 70 % | 9,0 % |
| **Баланган** | 5 | $ 175 | 70 % | 9,3 % |
| **Чангу** | 19 | $ 150 | 70 % | 7,8 % |
| **Бингин** | 3 | $ 240 | 65 % | 5,2 % |

Источник: Каталог Rise Real Bali — расчёт по формуле «ставка × 365 × загрузка × (1 − вычеты) ÷ цена», медианная структура вычетов 40 % выручки, снимок 22.09.2026

## Что это значит для покупателя

01 Унгасан — внутренняя часть плато Букит, а не побережье Улувату. Высота около 152 метров, до воды нужно спускаться, и это ежедневная дорога.

02 Логистика на юг отличная, на север — нет. Аэропорт в 19 минутах, Нуса-Дуа в 12, а Чангу — через всю развязку.

03 Медиана каталога $ 313 940 при вилке от $ 80 000 до $ 2 468 500. Рабочий формат района — вилла с двумя спальнями.

04 Срок владения читайте буквально. «80 лет» здесь почти всегда складывается из 30, 20 и 30, а пометка Freehold относится к продавцу-индонезийцу, не к вам.

## Частые вопросы

### Где находится Унгасан на Бали?

На полуострове Букит, в кечаматане Кута-Селатан округа Бадунг. Это одна из шести административных единиц кечаматана, площадь 14,99 км², жителей 15 327. Административный центр кечаматана — Джимбаран. Высота плато в центре Унгасана — около 152 метров над уровнем моря.

### Сколько ехать из Унгасана до аэропорта?

По дорожной сети 13,6 км, расчётное время 19 минут без пробок. До Нуса-Дуа 10 км и 12 минут, до Джимбарана 5,2 км, до храма Улувату 9,2 км и 13 минут. В дневной час пик на аэропортовой развязке время стоит закладывать больше.

### Какие пляжи относятся к Унгасану?

Административно к Унгасану относится Меласти — 4,9 км и около 9 минут по дороге. Пандава в 6,3 км принадлежит соседней десе Кутух, Ньянг-Ньянг — десе Печату. Медианное расстояние от объекта каталога до ближайшего пляжа по району — 905 метров по прямой.

### Сколько стоит вилла в Унгасане?

Медиана по 29 опубликованным объектам каталога — $ 313 940, вилка от $ 80 000 до $ 2 468 500. Для сравнения: медиана Чангу — $ 178 000, Бингина — $ 387 124. Чаще всего в районе продают виллы с двумя спальнями.

### Какая доходность у вилл в Унгасане?

По 18 объектам с расчётом — 8,0 % чистыми в год при ставке $ 162 за ночь и загрузке 65 %. Чистая означает после комиссии управляющей компании, налога с аренды и содержания: в медиане каталога это 40 % выручки. Улувату даёт 9,0 %, Бингин — 5,2 %.

## Метод и источники

Площадь, население и плотность взяты из ежегодника государственной статистики по кечаматану Кута-Селатан: площади посчитаны по переписи поселений 2021 года, население — по данным министерства внутренних дел за второй семестр того же года. Более свежие

редакции ежегодника машинному доступу на дату сбора не открылись, и подменять цифры пересказами мы не стали. В обзорах встречаются другие значения населения Унгасана — 13 004 за 2016 год, 16 716 по переписи 2020-го и оценка около 15 935 на середину 2023-го; первоисточник не открылся ни для одной, поэтому в тексте стоит подтверждённая цифра 2021 года. Высота плато — наш расчёт по цифровой модели рельефа с шагом 30 метров, а не официальная отметка: статистика даёт по кечаматану 28 метров, это точка замера у побережья. Дорожные расстояния и время в пути посчитаны маршрутизатором по данным открытой карты без учёта пробок. Расстояния до школ, клиник и магазинов — медиана по объектам района, замер по прямой от координат карточки, радиус кэша три километра. Цены, спальни и доходность приведены по опубликованным объектам каталога на дату снимка; доходность везде чистая, после вычета комиссии управления, налога с аренды и содержания. Сроки владения перечислены так, как их заявляют в объявлениях базы листинга: срок свыше 60 лет всегда складывается из базового и продлений. Зонирование, нормы этажности и отступ от обрыва в материале не приводятся — первоисточник по ним мы не нашли.


— BPS Badung, «Kecamatan Kuta Selatan Dalam Angka 2022», табл. 1.1 и 3.1 — площадь, население и плотность единиц кечаматана по данным 2021 года

— BPS Badung, «Kabupaten Badung Dalam Angka 2026», табл. 1.1.1–1.1.2 — площадь и положение кечаматана Кута-Селатан, высота и расстояние до центра округа

— PP 18 Tahun 2021 и UU 11/2020 — формы владения, доступные иностранцу: Hak Pakai, право на квартиру, лизхолд и владение через PT PMA

— OpenStreetMap и маршрутизатор OSRM — дорожные расстояния, время в пути и административная привязка пляжей, расчёт 22.09.2026

— OpenTopoData, цифровая модель рельефа SRTM 30 м — высота плато в центре Унгасана и у статуи Гаруды, расчёт 22.09.2026

— Каталог Rise Real Bali и база листинга «Base RR New Main» — цены, типологии, расстояния до точек интереса, сроки владения и расчёты доходности, снимок 22.09.2026


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/