

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ЗАПАД БАЛИ

Запад Бали: Balian и Medewi — сёрф, дорога и цены земли

30 октября 2026 · ≈ 7 мин · **Исследования**

Balian и Medewi стоят на прибрежной трассе Denpasar–Gilimanuk вдоль западного побережья Бали. Земля у моря в Balian стоит Rp 0,5–1 млрд (≈ $ 28 200–56 500) за ар по обзору.

КОРОТКО

Земля у моря в Balian стоит Rp 0,5–1 млрд (≈ $ 28 200–56 500) за ар. Это цены предложений Bali Home Immo за 2025 год, а не завершённые сделки. Около Medewi предложения стоят Rp 210–450 млн (≈ $ 11 900–25 400) за ар. Дорога из аэропорта в Balian занимает 1,5–2 часа по оценкам двух источников.

Rp 0,5–1 млрд (≈ $ 28 200–56 500)
земля у моря в Balian за ар

1,5–2 часа
дорога из аэропорта в Balian

300–500 м
оценки длины волны Medewi

0
объектов Balian и Medewi в каталоге

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Как устроена дорога между Balian и Medewi?
02 Чем сёрф в Balian отличается от Medewi?
03 Что известно о трассе Gilimanuk–Mengwi?
04 Сколько стоит земля в Balian и Medewi?
05 Что проверить перед покупкой земли на западе?
06 Как иностранцу купить землю в Balian или Medewi?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Как устроена дорога между Balian и Medewi?

Balian и Medewi стоят на прибрежной трассе Denpasar–Gilimanuk, которая идёт вдоль западного побережья. По данным гидов, Balian находится примерно в 32 км к северо-западу от Canggu.

Kala Surf оценивает дорогу из аэропорта в Balian в 1,5 часа, Backpacking Bella — в два часа. Проверьте маршрут перед поездкой: источники расходятся. Между Balian и Medewi дорога занимает около 30 минут без пробок.

Из Medewi до аэропорта около двух часов, до Canggu — примерно полтора. Заложите запас времени, если поездка совпадает с часами интенсивного движения.

В Medewi есть деревенская клиника и крупные магазины для повседневных покупок. Банки и больница находятся в Negara, примерно в 20 км от посёлка.

Источник: Padang Padang Surf Camp; Kala Surf, июнь 2026; Backpacking Bella, июнь 2026; DISINI, июль 2026; Bagus Bali, октябрь 2026; Wikivoyage

02 / 06

Чем сёрф в Balian отличается от Medewi?

Balian лежит у устья реки в деревне Lalanglinggah кабупатена Tabanan. Пляж тянется примерно на два километра, песок чёрный, дно каменистое.

Волна раскатывается в обе стороны, левая часть обычно длиннее правой. Surf Indonesia считает спот подходящим для новичков и сёрферов среднего уровня.

В Medewi, Pekutatan, Jembrana работает левый пойнт-брейк на песке и булыжнике. По описаниям источников, лучшие условия дают свеллы направления S–SW.

Гиды оценивают длину волны от 300 метров до полукилометра. Два гида допускают новичков, третий рекомендует спот только опытным сёрферам. Новичку нужен инструктор,

который оценит условия перед выходом на воду.

Другие споты собраны в обзоре сёрфинга на Бали для сравнения направлений.

Источник: Surf Indonesia, август 2020; Indonesian Surf Guide, декабрь 2023; Bagus Bali, октябрь 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.

03 / 06

Что известно о трассе Gilimanuk–Mengwi?

Исходный проект включал три участка длиной 53,6, 24,3 и 18,9 км соответственно. Закладка трассы состоялась 10 сентября 2022 года согласно материалам проекта.

Летом 2026 года план сократили примерно до 42 км по новым публикациям. Обновлённый маршрут описывают как Pekutatan–Soka–Mengwi. Gilimanuk–Pekutatan останется национальной дорогой без платы, её планируют расширить отдельно.

Сроки в публикациях расходятся, поэтому одну дату нельзя считать гарантированной. ANTARA пишет о тендере до конца 2026 года и стройке с 2027 года.

What's New Indonesia называет экспертизу AMDAL в 2026 году, тендер в 2027 и запуск в 2031 году. Поэтому ориентируйтесь на нынешнюю дорогу.

Источник: KPBU, Минфин Индонезии, 2022; Kompas, июнь 2026; Konstruksi Media, июнь 2026; ANTARA, сентябрь 2026; What's New Indonesia, сентябрь 2026

04 / 06

Сколько стоит земля в Balian и Medewi?

Ориентир у воды Balian — Rp 0,5–1 млрд (≈ $ 28 200–56 500) за ар. Balitecture относит Balian к нижней части шкалы прибрежного Tabanan.

В стороне от моря и около Medewi предложения стоят Rp 210–450 млн (≈ $ 11 900–25 400) за ар. Это отдельные объявления, а не средние цены по району или побережью.

Годовой лизхолд Medewi указан как Rp 3–15 млн (≈ $ 170–850) за ар. Соседние цены можно сравнить по таблицам в исследовании земли Tabanan и Kedungu.

Цены предложения земли на западе Бали, за ар

ЛОКАЦИЯ И ФОРМА	ЦЕНА	ХАРАКТЕР ЦИФРЫ
Западное побережье у моря	Rp 500 млн – 1 млрд (≈ $ 28 200–56 500)	обзор Bali Home Immo, 2025
Прибрежный Tabanan	Rp 496–779 млн (≈ $ 28 000–44 000)	обзор Balitecture, май 2026
Selemadeg у трассы, SHM	Rp 300 млн (≈ $ 16 900)	одно объявление, Lamudi, август 2026
Medewi, Yeh Sumbul, фриxолд	Rp 450 млн (≈ $ 25 400)	одно объявление, местное агентство
Medewi, лизхолд в год	Rp 3–15 млн (≈ $ 170–850)	несколько объявлений местного агентства
Pekutatan, между Balian и Medewi	Rp 210 млн (≈ $ 11 900)	одно объявление, bali-information.com

Источник: Bali Home Immo, 2025; Balitecture, май 2026; Lamudi, август 2026; Medewi Real Estate, без даты; bali-information.com, без даты

05 / 06

Что проверить перед покупкой земли на западе?

В Tabanan 16 034 га рисовых полей закреплены как охраняемая сельхозземля LP2B. Всего в кабупатене таких полей 19 991 га.

Для Selemadeg Barat действует RDTR по Perbup Tabanan № 20/2024 с установленными зонами. Береговой отступ разобран в статье о правиле 100 метров для участков.

Подтверждённой цифры берегового отступа для Jembrana нет. Проверьте её по RTRW Jembrana вместе с зоной конкретного участка.

В каталоге нет объектов Balian, Medewi и Jembrana для прямого сравнения цен. В Tabanan 19 объектов стоят Rp 1,43–17,70 млрд (≈ $ 81 000–1 000 000).

Материалы о RDTR и соседнем Kedungu помогут пройти проверку.

Источник: Постановление кабупатена Tabanan № 9/2025; TARU провинции Бали, июль 2024; Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

Как иностранцу купить землю в Balian или Medewi?

Иностранец берёт землю в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную компанию PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, а Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и доступ к воде. У новостройки проверьте ещё PBG и график платежей по договору.

Сделку до подписания должны проверить независимые нотариус PPAT и юрист. Ближайшие виллы смотрите в каталоге вилл, поиск можно расширить на соседние районы.

Бюджет покупки и владения рассчитывайте в калькуляторе до бронирования объекта.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

Что это значит для покупателя

01 Проверьте трассу в часы, когда вы обычно планируете ездить.

02 Новичку на Medewi нужен инструктор независимо от общего описания спота.

03 Одно объявление помогает сравнить условия, но не показывает среднюю цену района.

04 Зону и отступ нужно подтвердить до задатка по документам кабупатена и конкретного участка.

05 Если нужен объект из каталога, расширьте поиск до Tabanan и Kedungu.

Частые вопросы

Что записать после тестовой поездки по маршруту?

После поездки пригодятся время, заторы, состояние дороги и удобство подъезда к участку.

Как сравнить предложения земли с разной формой владения?

Сроки, платежи и права удобно сопоставить в таблице, а документы передать юристу.

Какие вопросы задать инструктору перед сёрфингом?

Вопросы должны закрыть прогноз, прилив, дно, течения и нужный уровень для выезда.

Что спросить у продавца до разговора о цене?

До переговоров запросите координаты, сертификат, доступ, воду и расчёт полного бюджета.

Как работать с объявлениями без даты публикации?

Без даты цена служит лишь ориентиром, поэтому актуальные условия нужно запросить заново.

Когда нужен независимый специалист по зонированию?

Специалист нужен до задатка для проверки документов, границ и разрешённого использования участка.

Как подготовить список участков для второго просмотра?

На второй просмотр оставьте варианты с подтверждёнными документами, подъездом и водой, затем сравните бюджеты.

Метод и источники

Цены земли взяты из обзоров и объявлений за 2025–2026 годы и из материалов без даты. Это цены предложения, а не завершённые сделки; пометка «одно объявление» означает единичный пример. Один ар равен 100 м². Исходные цены в валюте каталога пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1. Каталог — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года; проданные и Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Сроки трассы приведены в двух версиях без выбора одной из них. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/zapad-bali-balian-medewi.csv

— Bali Home Immo, обзор пляжной земли, 2025

— Balitecture, май 2026

— Lamudi, август 2026

— Medewi Real Estate, без даты

— bali-information.com, без даты

— Surf Indonesia, август 2020

— Indonesian Surf Guide, декабрь 2023

— Kala Surf и Backpacking Bella, июнь 2026

— ANTARA и What's New Indonesia, сентябрь 2026

— Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026

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

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.



Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.

09:41