

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · SIDEMEN, AMED И KARANGASEM

Земля на востоке Бали: Sidemen, Amed и Karangasem

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

Земля в глубине Amed начинается от Rp 25 млн (≈ $ 1 400) за ар. У пляжа цена доходит до Rp 450 млн (≈ $ 25 400). Оценки Sidemen различаются ещё сильнее. В каталоге востока — 13 объектов.

КОРОТКО

В глубине Amed продавцы просят Rp 25–75 млн (≈ $ 1 400–4 200) за ар. У пляжа диапазон составляет Rp 200–450 млн (≈ $ 11 300–25 400). Это цены предложения Brighton за октябрь 2026. За ар с премиальным видом в Sidemen Brighton указывает Rp 1–2 млрд (≈ $ 56 500–113 000).

Rp 200–450 млн
Amed у пляжа, за ар

Rp 1–2 млрд
премиальные виды Sidemen, за ар

+20,8%
медиана Amed за шесть месяцев

Rp 4,425 млрд
медиана объектов Karangasem и Amed

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит земля в Amed по типам участков?
02 Что показывает медиана Rumah123 по Amed?
03 Почему оценки Sidemen так сильно различаются?
04 Что показывают лизхолд и старое пляжное объявление?
05 Что показывает каталог Karangasem и Amed?
06 Как иностранцу купить землю на востоке Бали?

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

01 / 06

Сколько стоит земля в Amed по типам участков?

Brighton делит предложения Amed по расположению и виду. Холмы и участки в глубине района стоят дешевле.

За близость к пляжу и удобный подъезд продавцы просят больше. Участки с широким пляжным фасадом образуют отдельную категорию.

Все суммы в таблице указаны за ар. Это цены предложения за октябрь 2026 года, а не сделки.

В сентябрьском обзоре Bali.Realestate и Magnum Estate оценивали квадратный метр в Rp 0,7–3,4 млн (≈ $ 40–190).

Сравнить с горной землёй поможет разбор Munduk. Обзор Amed и Candidasa знакомит с самими районами.

Amed, цена предложения за ар по типам участков

ТИП УЧАСТКА	ЦЕНА ЗА АР	ИСТОЧНИК
Холмы и глубина района	Rp 25–75 млн (≈ $ 1 400–4 200)	Brighton, октябрь 2026
Вид на море	Rp 75–170 млн (≈ $ 4 200–9 600)	Brighton, октябрь 2026
Туристическая зона с хорошим подъездом	Rp 120–275 млн (≈ $ 6 800–15 500)	Brighton, октябрь 2026
У пляжа	Rp 200–450 млн (≈ $ 11 300–25 400)	Brighton, октябрь 2026
Широкий фасад у пляжа	от Rp 300 млн (≈ $ 16 900)	Brighton, октябрь 2026

Источник: Brighton, октябрь 2026; Bali.Realestate и Magnum Estate через обзор Amed и Candidasa, сентябрь 2026; ДАННЫЕ__28-10.md, строки 32–33 и 40

02 / 06

Что показывает медиана Rumah123 по Amed?

Медиана Rumah123 выросла на 20,8% за шесть месяцев. В расчёт вошли 258 объявлений за двенадцать месяцев.

Площадка считает медиану по ценам предложения. В переданных данных её значения в рупиях нет.

Отдельные объявления показывают разброс цен внутри выборки. Считать по ним новую среднюю нельзя.

У большого участка с видом и небольшого пляжного лота разные условия. Сопоставляйте право, подъезд и RDTR.

Amed, примеры объявлений Rumah123

ПРИМЕР	ЦЕНА ЗА АР	МЕСЯЦ
Участки у пляжа	Rp 295–375 млн (≈ $ 16 700–21 200)	Октябрь 2026
Холм с видом	Rp 175 млн (≈ $ 9 900)	Октябрь 2026
Участок 1,5 га с видом	Rp 75 млн (≈ $ 4 200)	Октябрь 2026
Пляжный участок 5 050 м²	Rp 650 млн (≈ $ 36 700)	Октябрь 2026

Источник: Rumah123, Amed, октябрь 2026; ДАННЫЕ__28-10.md, строка 34



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

Почему оценки Sidemen так сильно различаются?

Brighton разделяет обычные участки, лоты у дороги и премиальные виды. Верхняя оценка доходит до Rp 2 млрд (≈ $ 113 000) за ар.

Rumah123 собрал более ранние массовые объявления. Там диапазон заканчивается на Rp 355 млн (≈ $ 20 100).

В мае 2025 года площадка называла медиану стабильной. Этот вывод касается только её собственной выборки.

Источники описывают разные выборки и даты. Премиальные виды Brighton несопоставимы с массовой выборкой Rumah123.

Картину по острову дополняет обзор цен на землю Бали. Одна оценка не заменяет другую.

Sidemen, два источника цен предложения за ар

ВЫБОРКА	ЦЕНА ЗА АР	ИСТОЧНИК И ДАТА
Жильё и сельское хозяйство	Rp 150–350 млн (≈ $ 8 500–19 800)	Brighton, октябрь 2026
У дороги	Rp 400–800 млн (≈ $ 22 600–45 200)	Brighton, октябрь 2026
Вид на рисовые поля или гору, премиальный сегмент	Rp 1–2 млрд (≈ $ 56 500–113 000)	Brighton, октябрь 2026
Массовые объявления, n = 50	Rp 85–355 млн (≈ $ 4 800–20 100)	Rumah123, май 2025

Источник: Brighton, Tanah dijual di Sidemen, октябрь 2026; Rumah123, Sidemen, май 2025; ДАННЫЕ__28-10.md, строки 37–39

04 / 06

Что показывают лизхолд и старое пляжное объявление?

Bali Home Immo публикует два предложения лизхолда на восточном побережье. Срок аренды указан в каждом объявлении.

Источник не уточняет, покрывает ли цена весь срок. Поэтому пересчитать её на год нельзя.

У продавца нужно уточнить срок, полную сумму и график платежей. Право продления проверяют отдельно в договоре.

В Exotiq есть только старый пример от января 2024 года. Участок 2 776 м² в Amed предлагался как фрихолд. Цена составляла Rp 220 млн (≈ $ 12 400) за ар.

Этот лот не отражает текущий уровень цен. Он служит только датированным примером отдельного предложения.

Восточное побережье, примеры лизхолда

УЧАСТОК	ЦЕНА ЗА АР	УСЛОВИЕ
Cucukan Beach, 8 аров	около Rp 810 млн (≈ $ 45 800)	Лизхолд, срок в объявлении
Прибрежный массив, 54,7 ара	около Rp 420 млн (≈ $ 23 700)	Лизхолд, срок в объявлении

Источник: Bali Home Immo, восточное побережье, октябрь 2026; Exotiq, январь 2024; ДАННЫЕ__28-10.md, строки 35–36

05 / 06

Что показывает каталог Karangasem и Amed?

В каталоге востока 13 объектов: шесть вилл, пять апартаментов и два Joglo. Проданные объекты исключены.

Медиана по 13 объектам — Rp 4,425 млрд (≈ $ 250 000). Она относится к смешанному каталогу, а не к пустой земле.

В выборку входят апартаменты, поэтому цена объекта не обязательно включает дом и участок. Сопоставлять эту медиану с диапазонами земли нельзя.

Для своего проекта посмотрите каталог вилл и расчёт площади участка.

Каталог Karangasem и Amed, срез 24 октября 2026

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	N
Виллы	6 юнитов	6
Апартаменты	5 юнитов	5
Joglo	2 юнита	2
Медиана цены объекта	Rp 4,425 млрд (≈ $ 250 000)	13

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; ДАННЫЕ__28-10.md, строка 41

06 / 06

Как иностранцу купить землю на востоке Бали?

Иностранец может оформить лизхолд или фрихолд через свою PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет.

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. Иностранец не может лично оформить такой фрихолд.

До задатка проверьте RDTR, сертификат, законный подъезд и воду. Границы участка должны совпадать с документами.

Независимые нотариус PPAT и юрист проверяют конкретную сделку. Вместе с договором они изучают и условия лизхолда.

Порядок проверки описан в статье «Как проверить землю на Бали».

Источник: Методика Rise Real Bali; ДАННЫЕ__28-10.md, строки 1–5

Что это значит для покупателя

01 За ар в глубине Amed просят Rp 25–75 млн (≈ $ 1 400–4 200).

02 За ар у пляжа в Amed просят Rp 200–450 млн (≈ $ 11 300–25 400).

03 Для Sidemen нужны оба ориентира: Brighton и Rumah123 используют разные выборки и даты.

04 Пересчитывать лизхолд Bali Home Immo на год нельзя, пока продавец не уточнит условия.

05 Медиана смешанного каталога из 13 объектов Karangasem и Amed — Rp 4,425 млрд (≈ $ 250 000).

Частые вопросы

Что делать, если площадь указана в гектарах?

Сначала переведите гектары в квадратные метры. Чтобы получить ары, результат нужно разделить на 100.

Как проверить заявленный вид на море?

Запросите координаты и осмотрите конкретный участок. Вид соседнего лота ничего не подтверждает.

Что означает туристическая зона в тексте объявления?

Это описание продавца, а не подтверждение RDTR. Официальную зону проверяют по координатам до задатка.

Поможет ли общая медиана выбрать тип объекта?

Нет: медиана скрывает различия между типами объектов. Виллы, апартаменты и Joglo лучше сравнивать отдельно.

Почему старый пример нельзя использовать для торга?

Пример датирован январём 2024 года и относится к другому участку. Для торга нужны сопоставимые предложения с понятной датой.

Как подготовить список участков к осмотру?

Сгруппируйте лоты по праву и расположению. По каждому участку понадобятся площадь, подъезд, вода и вопросы продавцу.

Метод и источники

В основе исследования — цены предложения Brighton, Rumah123, Bali Home Immo, Exotiq, Bali.Realestate и Magnum Estate. Цены сделок не использовались. Пример Exotiq сохранён только с датой января 2024 года. Ставки лизхолда не пересчитывались на год без уточнения условий у продавца. Каталог Rise Real Bali исключает проданные объекты и объекты Lombok, Sumba и Sumbawa; срез — 24 октября 2026. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Один ар равен 100 м². Все ориентиры не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/zemlya-na-vostoke-bali.csv

— Brighton, Amed и Sidemen, октябрь 2026

— Rumah123, Amed, октябрь 2026

— Rumah123, Sidemen, май 2025

— Bali Home Immo, восточное побережье, октябрь 2026

— Exotiq, январь 2024

— Bali.Realestate и Magnum Estate через обзор Amed и Candidasa, сентябрь 2026

— 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