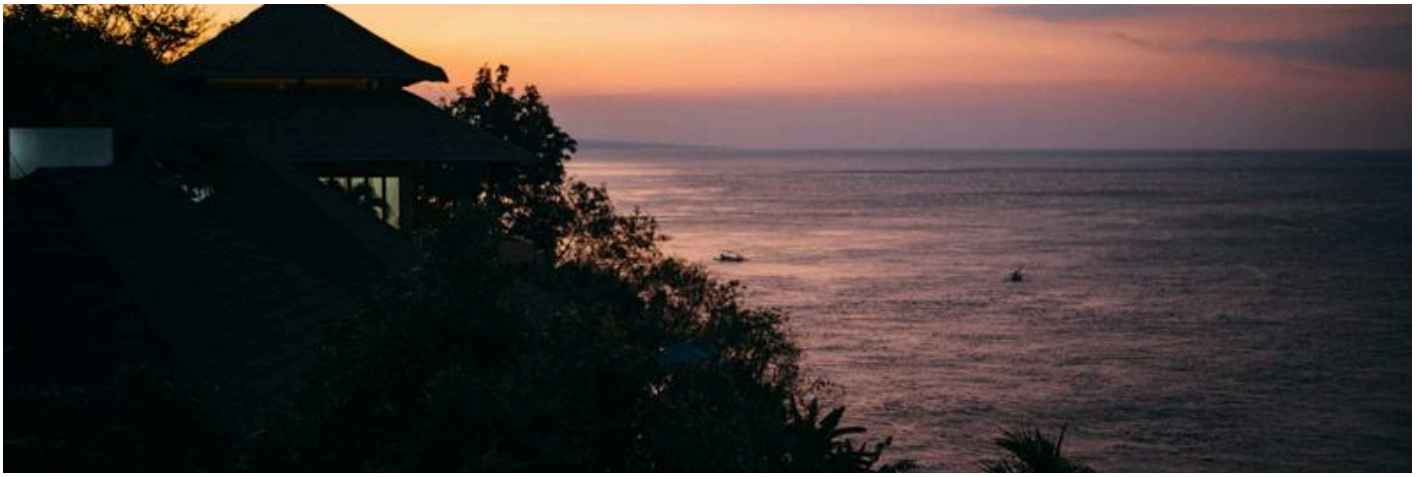


ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ЗАПАДНОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ TABANAN

Земля в Tabanan и Kedungu: цена за ар и лизхолд у океана

27 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

В Tabanan, Nyanyi и Seseh ар часто стоит меньше Rp 300 млн (≈ $ 16 900). Земля Kedungu у океана дороже: Rp 0,7–1,2 млрд (≈ $ 39 500–67 800).

КОРОТКО

В Tabanan, Nyanyi и Seseh землю часто предлагают дешевле Rp 300 млн (≈ $ 16 900) за ар, по оценке Brighton за февраль 2026. У океана в Kedungu ар стоит Rp 0,7–1,2 млрд (≈ $ 39 500–67 800), по Bali Home Immo. Лизхолд в Nyanyi — около Rp 10 млн (≈ $ 600) за ар в год.

< Rp 300 млн
частые предложения Tabanan

Rp 0,7–1,2 млрд
Kedungu у океана

Rp 10 млн
лизхолд Nyanyi в год

Rp 5,64 млрд
медиана виллы берега

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Где предложения остаются самыми доступными?
02 Сколько стоит земля Kedungu у океана?
03 Почему ряд Kedungu требует оговорки?
04 Что даёт лизхолд Nyanyi и инфраструктура Nuanu?
05 Сколько стоят виллы Kedungu и Canggu?
06 Что показывает каталог и как купить землю?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Где предложения остаются самыми доступными?

Brighton относит к доступным зонам Tanah Lot, Kediri и Nyanyi. В эту группу входят также Seseh и север.

Здесь ар часто предлагают дешевле Rp 300 млн (≈ $ 16 900). Это ориентир по объявлениям, а не цена каждой сделки.

У Magnum растущие районы берега стоят менее Rp 442,5 млн (≈ $ 25 000) за ар. Исходная цена — Rp 4,425 млн (≈ $ 250) за м².

Для Cemagi и соседних мест нужна отдельная проверка RDTR. Низкая цена её не заменяет.

Источник: Brighton, 07.02.2026; Magnum Estate, 26.05.2026

02 / 06

Сколько стоит земля Kedungu у океана?

Ар у океана стоит Rp 0,7–1,2 млрд (≈ $ 39 500–67 800) по Bali Home Immo. Property Kedungu повторяет этот диапазон.

Близость океана частично объясняет разницу с предложениями внутри Tabanan. Точную надбавку источники не рассчитывали.

В Kedungu дорогу и границы нужно осмотреть на месте. Объявление не подтверждает их состояние.

Другие районы можно сравнить в общем обзоре земли на Бали.

Земля на берегу Tabanan, цены предложения

ЗОНА	ПОКАЗАТЕЛЬ	ЦЕНА ЗА АР	ИСТОЧНИК
Tanah Lot / Kediri / Nyanyi / Seseh	частые предложения	< Rp 300 млн (≈ $ 16 900)	Brighton, февраль 2026
Kedungu у океана	диапазон	Rp 0,7–1,2 млрд (≈ $ 39 500–67 800)	Bali Home Immo, июль 2025
Nyanyi	лизхолд за ар в год	около Rp 10 млн (≈ $ 600)	Property Kedungu, сентябрь 2026

Источник: Bali Home Immo, июль 2025; пересказ Property Kedungu, 11.09.2026



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

Почему ряд Kedungu требует оговорки?

Bali Villa Realty указывает Rp 5,1 млн (≈ $ 300) за ар в 2023 году. В 2024 году ставка выросла до Rp 10,4 млн (≈ $ 600).

В 2025 году она достигла Rp 15,6 млн (≈ $ 900). За два года ряд вырос втрое.

Property Kedungu предполагает годовой лизхолд, но источник тип ставки не подтверждает.

Поэтому эти суммы нельзя сравнивать с фрихолдом. Оговорка относится ко всем трём годам.

Остальные исторические ряды собраны в исследовании роста.

Источник: Property Kedungu, 11.09.2026; ряд Bali Villa Realty, 2023–2025

04 / 06

Что даёт лизхолд Nyanyi и инфраструктура Nuanu?

Один участок Harcourts Purba предлагает примерно за Rp 10 млн (≈ $ 600) за ар ежегодно. Других ставок объявление не показывает.

В Nyanyi работает творческий город Nuanu со школой, студиями и ресторанами.

Такая инфраструктура удобна для повседневной жизни. Условия конкретного лизхолда всё равно проверяют отдельно.

Срок, платежи и продление должны быть записаны в договоре. Одна годовая ставка не показывает полную стоимость.

Источник: Property Kedungu, 11.09.2026; объявление Harcourts Purba; ДАННЫЕ, строка 47

05 / 06

Сколько стоят виллы Kedungu и Canggu?

Bali Villa Realty сравнил виллы с тремя спальнями в Kedungu и Canggu. Property Kedungu повторяет эту оценку за 2025 год.

Вилла Kedungu оценена в Rp 6,20 млрд (≈ $ 350 000), Canggu — в Rp 10,97 млрд (≈ $ 620 000).

Это оценка источника, а не медианы каталога. Планировки и условия продажи могут отличаться.

Бюджет удобно рассчитать в калькуляторе и сопоставить с текущим каталогом.

Цены соседнего рынка разобраны в статье о Canggu и Pererenan.

Источник: Bali Villa Realty, 2025; пересказ Property Kedungu, 11.09.2026; пересчёт по 17 700 Rp за $ 1

06 / 06

Что показывает каталог и как купить землю?

Медиана виллы берега Tabanan — Rp 5,64 млрд (≈ $ 318 500) по 65 объектам. Участок — 250 м² по 42 объектам.

Для Tabanan медиана цены — Rp 4,00 млрд (≈ $ 225 925) по 17 объектам. Для участка всего восемь наблюдений, поэтому медианы нет.

Иностранец берёт землю в лизхолд или фрихолд через свою PT PMA. Компания получает HGB на 30+20+30 лет.

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. Задаток вносят после проверки RDTR, сертификата, подъезда и воды.

Сделку проверяют независимые PPAT и юрист. Порядок дан в статье о проверке земли.

Готовые виллы берега Tabanan, медианы каталога

ГРУППА	ЦЕНА	УЧАСТОК	ЦЕНА ЗА М² УЧАСТКА
Берег Tabanan, n = 65	Rp 5,64 млрд (≈ $ 318 500)	250 м², n = 42	Rp 34,7 млн (≈ $ 1 962), n = 42
Tabanan, n = 17	Rp 4,00 млрд (≈ $ 225 925)	недостаточно данных, n = 8	недостаточно данных, n = 8

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, 24.10.2026; методика покупки земли

Что это значит для покупателя

01 Частые предложения Tabanan — ниже Rp 300 млн (≈ $ 16 900) за ар.

02 Kedungu у океана — Rp 0,7–1,2 млрд (≈ $ 39 500–67 800).

03 Ряд Kedungu нельзя считать подтверждённым фрихолдом.

04 Nuanu добавляет Nyanyi школу, студии и рестораны.

05 Медиана виллы берега Tabanan — Rp 5,64 млрд (≈ $ 318 500).

Частые вопросы

Как сравнить недорогой лот внутри Tabanan с прибрежным?

Сначала нужны одинаковые тип ставки и зона. Затем сопоставьте подъезд, воду и полный бюджет.

Что уточнить в годовой ставке лизхолда Nyanyi?

В договоре важны срок, график платежей и продление. Спросите также, какие расходы входят в ставку.

Влияет ли Nuanu на цену конкретного участка?

Отдельной надбавки за Nuanu в данных нет. Процент можно считать только по сопоставимым предложениям.

Что означает маленькая выборка для покупателя виллы?

Предложения при этом могут быть. Оценивайте конкретные дома вместо неустойчивой медианы.

Можно ли использовать оценку виллы 2025 года как текущий бюджет?

Нет. Для бюджета нужны текущие предложения и условия продажи. Сравнение 2025 года остаётся ориентиром.

Что проверить в необычно дешёвом объявлении?

Сначала выясните тип ставки, зону RDTR и документы. Подъезд, вода и оплата идут следующим шагом.

Метод и источники

Земля представлена ценами предложения Brighton, Magnum Estate, Bali Home Immo и одним объявлением Harcourts Purba. Тип ставки Bali Villa Realty не подтверждён; вероятно, это годовой лизхолд. Сравнение вилл с тремя спальнями взято из источника, а не из медиан каталога. Проданные виллы исключены; срез датирован 24 октября 2026. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Один ар равен 100 м². Все цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/zemlya-v-tabanane-i-kedungu.csv

- Brighton, февраль 2026
- Magnum Estate, май 2026
- Bali Home Immo, июль 2025
- Property Kedungu, сентябрь 2026
- Bali Villa Realty, 2025
- 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

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