

Analiza Rise Real Bali · wille z dwiema sypialniami · 165 projektów

Wille z dwiema sypialniami na sprzedaż na Bali: 210 ofert według budżetu i lokalizacji

27 listopada 2026 · 6 min czytania · Badania rynku

Wille z dwiema sypialniami to największa grupa w naszym katalogu willi: 210 z 535. Pokazujemy, co i gdzie można kupić w każdym budżecie.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/wille-z-dwiema-sypialniami-na-bali/

W skrócie

Willa z dwiema sypialniami na sprzedaż na Bali ma medianę ceny ofertowej Rp 5,00 mld. To wynik dla 210 ofert ze 165 projektów. Środkowa połowa kosztuje Rp 4,01–6,16 mld. Najwięcej wyboru jest w Ubud, Uluwatu i Canggu. Dane pochodzą z bazy Rise Real Bali, stan na 15 listopada 2026 r.

210	Rp 5,00 mld	119 m²	118
willi z dwiema sypialniami, 165 projektów	mediana ceny ofertowej	mediana powierzchni domu, 193 wille	z podanym prywatnym basenem

W tym raporcie

01 Ile kosztuje willa z dwiema sypialniami na Bali?
02 Co kupisz w każdym budżecie?
03 Gdzie są wille z dwiema sypialniami na sprzedaż?
04 Gotowa willa czy w budowie?
05 Co sprawdzić przed zakupem?
06 Jak obcokrajowiec może kupić willę z dwiema sypialniami na Bali?
07 Co to znaczy dla kupującego

01 / 06

Ile kosztuje willa z dwiema sypialniami na Bali?

Mediana dla willi z dwiema sypialniami to Rp 5,00 mld. Środkowa połowa ofert mieści się w przedziale Rp 4,01–6,16 mld.

Willa z jedną sypialnią ma medianę Rp 2,92 mld, a z trzema sypialniami Rp 7,35 mld. Druga sypialnia podnosi cenę mniej niż trzecia.

Mediana powierzchni domu to 119 m² na działce 140 m². Mieszczą się w niej dwie sypialnie i część dzienna.

Szukasz czegoś mniejszego? Zobacz wille z 1 sypialnią na sprzedaż na Bali.

Wille z dwiema sypialniami: kluczowe liczby

Wskaźnik	Wartość	Podstawa
Mediana ceny	Rp 5,00 mld	210 willi
Środkowa połowa cen	Rp 4,01–6,16 mld	od pierwszego do trzeciego kwartyla
Mediana powierzchni domu	119 m²	193 wille z danymi
Mediana działki	140 m²	130 willi z danymi
Mediana willi z jedną sypialnią	Rp 2,92 mld	116 willi
Mediana willi z trzema sypialniami	Rp 7,35 mld	137 willi

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026; typ = willa, sypialnie = 2, bez jednostek sprzedanych

02 / 06

Co kupisz w każdym budżecie?

Poniżej Rp 4 mld są 53 wille. Mediana powierzchni domu to tu 93,5 m², więc to kompaktowy dom.

Przedział Rp 4–6 mld to trzon rynku: 99 willi. Mediana powierzchni domu rośnie do 127,5 m².

Powyżej Rp 6 mld jest 58 willi. W tym przedziale lokalizacja i wykończenie liczą się bardziej niż metraż.

Wille z dwiema sypialniami według budżetu

Budżet	Wille	Udział
poniżej Rp 4 mld	53	25%
Rp 4–6 mld	99	47%
Rp 6–8 mld	43	20%
Rp 8 mld i więcej	15	7%

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026; przedziały według ceny ofertowej

03 / 06

Gdzie są wille z dwiema sypialniami na sprzedaż?

Prowadzi Ubud z 38 willami, dalej są Uluwatu z 30 i Canggu z 24.

Najniższą medianę wśród większych lokalizacji ma Ungasan: Rp 4,78 mld. Nusa Dua i Bukit są wyżej.

Wszystkie oferty pokazują strony lokalizacji: Ubud, Uluwatu i Canggu.

Wille z dwiema sypialniami według lokalizacji

Lokalizacja	Wille	Mediana
Ubud	38	Rp 4,96 mld
Uluwatu	30	Rp 4,95 mld
Canggu	24	Rp 5,31 mld
Ungasan	19	Rp 4,78 mld
Nusa Dua	14	Rp 5,71 mld
Bukit	10	Rp 5,66 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026; dzielnica; lokalizacje z co najmniej dziesięcioma willami

04 / 06

Gotowa willa czy w budowie?

65 willi z dwiema sypialniami jest gotowych, ich mediana to Rp 4,94 mld. Można je obejrzeć przed zapłatą.

105 jest na etapie projektu lub w budowie, z medianą Rp 5,16 mld. Czekasz na odbiór i bierzesz na siebie ryzyko budowy.

Wille sprzedawane na etapie projektu (off-plan) mają medianę Rp 4,78 mld, a na etapie wykończenia Rp 5,66 mld. W umowie powiąż każdą płatność z etapem budowy.

Wille z dwiema sypialniami według etapu budowy

Etap	Wille	Cena
Gotowe	65	mediana Rp 4,94 mld
Wykończenie	23	mediana Rp 5,66 mld
Stan surowy	21	mediana Rp 6,05 mld
Fundamenty	6	Rp 3,17–7,96 mld
Off-plan	55	mediana Rp 4,78 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026; pole etapu budowy; mediany przy n ≥ 10

05 / 06

Co sprawdzić przed zakupem?

Prywatny basen jest podany dla 118 z 210 willi. Puste pole nie oznacza braku basenu.

Umeblowanie jest podane dla 49 willi. Jeśli cena obejmuje meble, poproś o pisemny spis wyposażenia.

Sprawdź okres leasehold i warunki przedłużenia, a także strefę i pozwolenie na budowę. Nasza lista kontrolna due diligence omawia każdy dokument.

Stosujemy tylko przyjęte na stronie zasady liczenia stopy zwrotu. Wariant bazowy to 10–12% rocznie przed kosztami. Zarządzanie i utrzymanie zabierają 16–20% przychodu. Po nich zostaje ok. 10%, a w części obiektów ok. 8%.

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026; pola basenu i umeblowania; metodologia stopy zwrotu Rise Real Bali

06 / 06

Jak obcokrajowiec może kupić willę z dwiema sypialniami na Bali?

Możesz kupić leasehold bezpośrednio albo mieć freehold przez własną spółkę PT PMA (tytuł HGB, 30+20+30 lat). Hak Milik przysługuje tylko obywatelom Indonezji.

Przed wpłatą zadatku sprawdź strefę RDTR, certyfikat, prawny dojazd i dostęp do wody. Przy nowej inwestycji sprawdź też pozwolenie PBG i harmonogram płatności w umowie.

Przed podpisaniem niech transakcję sprawdzą niezależny notariusz PPAT i prawnik. Aktualne oferty są w katalogu willi.

Źródło: Metodologia zakupu Rise Real Bali; strukturę prawną powinni sprawdzić niezależni specjaliści

Co to znaczy dla kupującego

01 Mediana dla willi z dwiema sypialniami to Rp 5,00 mld.

02 Środkowa połowa cen mieści się w przedziale Rp 4,01–6,16 mld.

03 Najwięcej ofert jest w Ubud, Uluwatu i Canggu.

04 65 willi jest gotowych i można je obejrzeć.

Częste pytania

Ile kosztuje willa z dwiema sypialniami na Bali?

Mediana ceny ofertowej to Rp 5,00 mld dla 210 willi.

Ile kosztuje najtańsza willa z dwiema sypialniami?

Najniższa cena ofertowa w bazie to Rp 2,11 mld.

Gdzie jest najwięcej willi z dwiema sypialniami na sprzedaż?

W Ubud (38), Uluwatu (30) i Canggu (24).

Jak duża jest typowa willa z dwiema sypialniami?

Mediana powierzchni domu to 119 m² na działce 140 m².

Czy gotowe wille z dwiema sypialniami są droższe?

Gotowe wille mają medianę Rp 4,94 mld, blisko mediany ogólnej.

Czy obcokrajowiec może kupić willę z dwiema sypialniami?

Tak, w leasehold albo przez spółkę PT PMA z tytułem HGB.

Skąd to wiemy

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026. Próba główna: typ = willa, sypialnie = 2. Wyłączone są jednostki sprzedane oraz Lombok, Sumba i Sumbawa. To ceny ofertowe, nie ceny zawartych transakcji. Ceny źródłowe przeliczamy po stałym kursie referencyjnym strony Rp 17 700 i zaokrąglamy do Rp 0,01 mld. Środkowa połowa to przedział od pierwszego do trzeciego kwartyla, liczony metodą inkluzywną. Mediany pokazujemy przy n ≥ 10, dla mniejszych grup podajemy przedziały. Powierzchnia domu jest podana dla 193 willi, a powierzchnia działki dla 130. Nazwy 165 projektów zastąpiono kodami P001 i kolejnymi. Ceny są orientacyjne i nie stanowią oferty. Dane w jednej tabeli: /assets/reports/bali-2-bedroom-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026

— Stały kurs referencyjny strony: Rp 17 700

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474
Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/wille-z-dwiema-sypialniami-na-bali/