

BADANIE RISE REAL BALI · RENTOWNOŚĆ

Jaką rentowność najmu deklarują nowe inwestycje na Bali i ile zostaje netto

9 października 2026 · 6 min czytania · **Badania rynku**

Mediana deklarowanej rentowności nowych inwestycji na Bali to 14% rocznie. Tylko 15 ze 176 typów lokali podaje ją netto. Wyjaśniamy, jak czytać te liczby i ile zostaje właścicielowi po kosztach.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/deklarowana-rentownosc-najmu-bali/

W SKRÓCIE

Mediana rentowności najmu deklarowanej przez nowe inwestycje na Bali to 14% rocznie. Dane obejmują 176 typów lokali w 57 projektach z bazy Rise Real Bali, stan na 9 października 2026. W 80 przypadkach to wartość przed kosztami, w 81 podstawa nie jest podana, a tylko 15 mówi o netto. Po zarządzaniu, utrzymaniu i podatku właścicielowi zostaje około 60% przychodu. 14% brutto to więc około 8,4% netto.

14%
mediana deklarowanej rentowności

15 ze 176
typów lokali z rentownością podaną netto

7 ze 176
typów lokali podaje obłożenie, na którym opiera rentowność

≈ 8,4%
netto z 14% brutto, metoda Rise Real Bali

W TYM RAPORCIE

01 Jaką rentowność deklarują nowe inwestycje na Bali?

02 Brutto czy netto: jak liczy się deklarowaną rentowność?
03 Jakie obłożenie stoi za deklarowaną rentownością?
04 Ile zostaje właścicielowi po kosztach?
05 Podatek nierezydenta i pierwszy rok
06 Co to znaczy dla kupującego
07 Częste pytania
08 Skąd to wiemy

01 / 05

Jaką rentowność deklarują nowe inwestycje na Bali?

W naszej bazie 176 typów lokali w 57 projektach ma deklarowaną rentowność. Mediana to 14% rocznie; połowa mieści się między 11,4% a 16%. 46% typów lokali deklaruje 15% lub więcej, a tylko 3 – 20% lub więcej.

Apartamenty deklarują więcej niż wille: 15% wobec 13,3%. Studia: 10%. To liczby sprzedających. Pokazujemy je bez zmian, a zwrot modelujemy na podstawie stawek i obłożenia.

14%	15%	13,3%	10%
mediana, wszystkie	apartamenty	wille	studia

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 9 października 2026

02 / 05

Brutto czy netto: jak liczy się deklarowaną rentowność?

W 80 ze 176 typów lokali rentowność jest wprost liczona przed kosztami, mediana 16%. W 81 podstawa nie jest podana. Tylko 15 podaje ją netto, mediana 11,8%. To rynkowy zwyczaj, a nie sztuczka: sprzedający pokazuje przychód, a kupujący myśli o pieniądzach na koncie. Zobacz opłaty za zarządzanie i gwarancje najmu.

Deklarowana rentowność nowych inwestycji na Bali według podstawy

PODSTAWA	TYPY LOKALI	MEDIANA	PROJEKTY
Przed kosztami (brutto)	80	16%	19
Podstawa niepodana	64	13,3%	24
Netto, po kosztach	15	11,8%	10
Puste pole	17	8%	5

Źródło: Baza Rise Real Bali, 176 typów lokali z ceną i deklarowaną rentownością

03 / 05

Jakie obłożenie stoi za deklarowaną rentownością?

Tylko 7 ze 176 typów lokali podaje przyjęte obłożenie: od 65% do 80%.

Rynek: według AirROI za 12 miesięcy do lipca 2026 średnie obłożenie najmu krótkoterminowego w rejonach Bali wynosiło 36–48%, łącznie z nieaktywnymi ofertami. Hotele na Bali miały w 2025 roku średnio 74% (Horwath HTL i C9 Hotelworks). Willa z profesjonalnym zarządzaniem jest pośrodku. Dlatego nasz model przyjmuje 60–70% zależnie od rejonu i zawsze trzy scenariusze.

Rynek najmu krótkoterminowego według rejonów i bazowe obłożenie w modelu Rise Real Bali

REJON	ŚREDNIA STAWKA ZA NOC	OBŁOŻENIE RYNKOWE	BAZA W NASZYM MODELU
Seminyak	Rp 5,0 mln	39,4%	70%
Uluwatu	Rp 4,3 mln	46%	70%
Canggu	Rp 3,8 mln	37,5%	70%
Pererenan	Rp 2,9 mln	45–48%	70%
Ungasan	Rp 2,6 mln	38,8%	65%
Ubud	Rp 2,0 mln	37,7%	60%
Nusa Dua	Rp 1,7 mln	≈ 40%	65%
Sanur	Rp 1,7 mln	≈ 40%	65%

Źródło: AirROI, ostatnie 12 miesięcy do lipca 2026; metodologia rentowności Rise Real Bali v1.1

04 / 05

Ile zostaje właścicielowi po kosztach?

W naszym modelu koszty pochłaniają około 40% przychodu: zarządzanie 18%, utrzymanie i zużycie 12%, podatek 10%. U operatorów resortowych to około 45%. Właścicielowi zostaje 55–60%, więc rentowność brutto mnożymy mniej więcej przez 0,6.

Nasze uczciwe widełki: gotowa willa lifestyle'owa daje netto 6–8%, mocny produkt z profesjonalnym zarządzaniem 8–12%, samodzielne zarządzanie 4–6%. Powyżej 12% – tylko z pokazanym rachunkiem zysków i strat. Zobacz rentowność najmu według rejonów.

Deklarowana rentowność brutto przeliczona na netto

DEKLAROWANE BRUTTO	NETTO PO 40% KOSZTÓW
12%	7,2%
14%	8,4%
16%	9,6%
20%	12%

> Trzy pytania do każdej liczby o rentowności: brutto czy netto, przy jakim obłożeniu i co założono dla pierwszego roku.

05 / 05

Podatek nierezydenta i pierwszy rok

Nasz scenariusz bazowy to podatek 10% od przychodu. U nierezydenta podatkowego może zamiast tego obowiązywać 20% podatku u źródła od przychodu brutto na podstawie PPh 26. Wtedy zostaje około 50% przychodu. Zobacz podatek od przychodu z najmu w Indonezji. Pierwszy rok jest zawsze słabszy: zakładamy 70% planowanego obłożenia.

Co to znaczy dla kupującego

01 Mediana deklarowanej rentowności to 14% i prawie zawsze chodzi o przychód, a nie o gotówkę.

02 Mnóż brutto przez około 0,6: 14% to mniej więcej 8,4%.

03 Pytaj o obłożenie: rynek najmu krótkoterminowego to średnio 36–48%, dobre zarządzanie 60–70%.

04 Nierezydenta może obowiązywać 20% podatku u źródła od przychodu brutto.

05 Pierwszy rok planuj na 70% docelowego obłożenia.

Częste pytania

Jaką rentowność obiecują nowe inwestycje na Bali?

Medianę 14% rocznie dla 176 typów lokali w 57 projektach z bazy Rise Real Bali (9 października 2026). Połowa mieści się między 11,4% a 16%.

Czy deklarowana rentowność na Bali to brutto czy netto?

Przeważnie brutto: 80 ze 176 wprost przed kosztami, 81 tego nie podaje, a tylko 15 podaje netto.

Ile naprawdę zarabia willa na Bali?

W naszym modelu właścicielowi zostaje około 60% przychodu. Gotowa willa lifestyle'owa daje netto 6–8%, mocny produkt z profesjonalnym zarządzaniem 8–12%.

Jakie jest obłożenie willi na Bali?

Według AirROI średnie obłożenie najmu krótkoterminowego w rejonach Bali za 12 miesięcy do lipca 2026 to 36–48%, łącznie z nieaktywnymi ofertami. Przy profesjonalnym zarządzaniu zakładamy 60–70%.

Jak przeliczyć rentowność brutto na netto?

Pomnóż przez około 0,6: zarządzanie 18%, utrzymanie 12% i podatek 10% zabierają około 40% przychodu.

Jaki podatek płaci właściciel willi na Bali?

Nasz model przyjmuje 10% przychodu. Nierezydent może podlegać stawce 20% od przychodu brutto na podstawie PPh 26. O tym, która zasada ma zastosowanie, decyduje doradca podatkowy.

Skąd to wiemy

Deklarowana rentowność z materiałów deweloperów w bazie projektów Rise Real Bali, stan na 9 października 2026: 176 typów lokali z ceną w 57 projektach; podstawa rentowności z osobnego pola w bazie. Rynek: AirROI, ostatnie 12 miesięcy do lipca 2026; hotele: Horwath HTL / C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026. Koszty i scenariusze: metodologia rentowności Rise Real Bali v1.1. Bez danych dla pojedynczych projektów i rejonów z małą próbą.

— Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 9 października 2026
— Dane AirROI o najmie krótkoterminowym, ostatnie 12 miesięcy do lipca 2026
— Horwath HTL / C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026
— Metodologia rentowności Rise Real Bali v1.1
— PPh 26, PP 34/2017

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/deklarowana-rentownosc-najmu-bali/