

Analiza Rise Real Bali · wille poniżej Rp 5,31 mld · 162 projekty

Tanie wille na Bali: 244 wille poniżej Rp 5,31 mld

26 listopada 2026 · 6 min czytania · Badania rynku

Wille poniżej Rp 5,31 mld to 244 z 498 willi w naszym katalogu, ok. 49%. Większość ma jedną lub dwie sypialnie.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/tanie-wille-na-bali/

W skrócie

Tania willa na Bali, w cenie poniżej Rp 5,31 mld, ma medianę ceny ofertowej Rp 3,80 mld. To wynik dla 244 willi z bazy Rise Real Bali, stan na 24 października 2026 r. Prowadzą wille z dwiema sypialniami, ich mediana to Rp 4,25 mld. Najwięcej ofert jest w Ubud i Uluwatu.

244
willi poniżej Rp 5,31 mld, 162 projekty

Rp 3,80 mld
mediana ceny

Rp 4,25 mld
mediana, 2 sypialnie, 115 willi

91,5 m²
mediana powierzchni domu, 216 willi

W tym raporcie

01 Ile kosztuje tania willa na Bali?
02 Ile sypialni można dostać?
03 Gdzie jest najwięcej tanich willi?
04 Gotowa willa czy w budowie?
05 Co sprawdzić w tym przedziale cenowym?
06 Jak obcokrajowiec może kupić tanią willę na Bali?
07 Co to znaczy dla kupującego
08 Częste pytania
09 Skąd to wiemy

01 / 06

Ile kosztuje tania willa na Bali?

Mediana dla willi poniżej Rp 5,31 mld to Rp 3,80 mld. Środkowa połowa cen mieści się w przedziale Rp 2,92–4,60 mld.

Ok. 49% wszystkich willi w katalogu mieści się w tym przedziale. Mediana dla willi na całej wyspie to Rp 5,31 mld.

Mediana powierzchni domu to 91,5 m² na działce 119 m². To kompaktowy dom, a nie rodzinna posiadłość.

Wille poniżej Rp 5,31 mld: kluczowe liczby

Wskaźnik	Wartość	Podstawa
Mediana ceny	Rp 3,80 mld	244 wille
Środkowa połowa cen	Rp 2,92–4,60 mld	od pierwszego do trzeciego kwartyla
Mediana powierzchni domu	91,5 m²	216 willi z danymi
Mediana działki	119 m²	136 willi z danymi
Mediana willi na całej wyspie	Rp 5,31 mld	498 willi

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026; typ = willa, cena poniżej Rp 5,31 mld, bez jednostek sprzedanych

02 / 06

Ile sypialni można dostać?

Najczęstszy rozmiar to dwie sypialnie: 115 willi z medianą Rp 4,25 mld.

Dalej są wille z jedną sypialnią: 104 z medianą Rp 2,97 mld. Willi z trzema sypialniami jest 22, mediana to Rp 4,66 mld.

Trzy sypialnie w tym przedziale cenowym oznaczają zwykle mniejszy dom lub działkę. Większe domy opisujemy w przewodniku ceny willi z 3 sypialniami.

Wille poniżej Rp 5,31 mld według liczby sypialni

Sypialnie	Wille	Mediana
1	104	mediana Rp 2,97 mld
2	115	mediana Rp 4,25 mld
3	22	mediana Rp 4,66 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026; pole liczby sypialni; mediany tylko przy n ≥ 10

03 / 06

Gdzie jest najwięcej tanich willi?

Prowadzi Ubud z 41 willami, dalej jest Uluwatu z 39. Kolejne są Nusa Dua, Ungasan i Canggu.

Najniższą medianę wśród lokalizacji z co najmniej dziesięcioma willami ma Tabanan: Rp 3,19 mld. Najwyższą ma Ungasan: Rp 4,69 mld.

Najniższy przedział cenowy dla wszystkich typów nieruchomości opisujemy w przewodniku nieruchomości poniżej Rp 2,65 mld.

Kolejny przedział cenowy omawiamy w przewodniku wille ze średniej półki na sprzedaż.

Wille poniżej Rp 5,31 mld według lokalizacji

Lokalizacja	Wille	Mediana
Ubud	41	Rp 3,98 mld
Uluwatu	39	Rp 3,82 mld
Nusa Dua	22	Rp 3,49 mld
Ungasan	19	Rp 4,69 mld
Canggu	16	Rp 3,34 mld
Tabanan	13	Rp 3,19 mld
Bukit	10	Rp 3,94 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026; dzielnica; lokalizacje z co najmniej dziesięcioma willami

04 / 06

Gotowa willa czy w budowie?

60 willi jest gotowych, ich mediana to Rp 4,42 mld. 73 sprzedaje się na etapie budowy (off-plan), z medianą Rp 3,47 mld.

Zakup na etapie budowy pozwala zaoszczędzić, ale oznacza czekanie i ryzyko budowy. Gotową willę można obejrzeć przed zapłatą.

Prywatny basen jest podany dla 117 willi, czyli prawie połowy tego przedziału. Puste pole nie oznacza braku basenu.

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026; pola etapu budowy i basenu

05 / 06

Co sprawdzić w tym przedziale cenowym?

Kompaktowe wille często stoją w kompleksach ze wspólnymi drogami i usługami. Zapytaj, kto je utrzymuje i ile wynosi miesięczna opłata.

Sprawdź okres leasehold i warunki przedłużenia: wiele willi podaje 25 lub 30 lat, a część nie podaje żadnego.

W małej willi koszty utrzymania zabierają większą część przychodu. Zobacz koszty utrzymania willi.

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 24 października 2026; pole lease_years; metodologia stopy zwrotu Rise Real Bali

06 / 06

Jak obcokrajowiec może kupić tanią willę 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 poniżej Rp 5,31 mld to Rp 3,80 mld.

02 Ok. 49% willi w katalogu mieści się w tym przedziale.

03 Prowadzą wille z dwiema sypialniami: mediana Rp 4,25 mld.

04 Najwięcej tanich willi jest w Ubud i Uluwatu.

Częste pytania

Ile kosztuje tania willa na Bali?

Mediana poniżej Rp 5,31 mld to Rp 3,80 mld dla 244 willi.

Ile kosztuje willa z 2 sypialniami w tym przedziale?

Mediana to Rp 4,25 mld dla 115 willi.

A willa z 1 sypialnią?

Mediana to Rp 2,97 mld dla 104 willi.

Gdzie jest najwięcej tanich willi?

W Ubud (41) i Uluwatu (39).

Czy w tym przedziale są gotowe wille?

Tak, 60 gotowych willi, mediana Rp 4,42 mld.

Czy tanie wille mają prywatne baseny?

Prywatny basen jest podany dla 117 z 244 willi.

Skąd to wiemy

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026. Próba główna: typ = willa, cena poniżej Rp 5,31 mld. Porównanie obejmuje wszystkie wille na wyspie. 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 216 willi, a powierzchnia działki dla 136. Nazwy 162 projektów zastąpiono kodami P001 i kolejnymi. Ceny są orientacyjne i nie stanowią oferty. Dane w jednej tabeli: /assets/reports/bali-affordable-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 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/tanie-wille-na-bali/