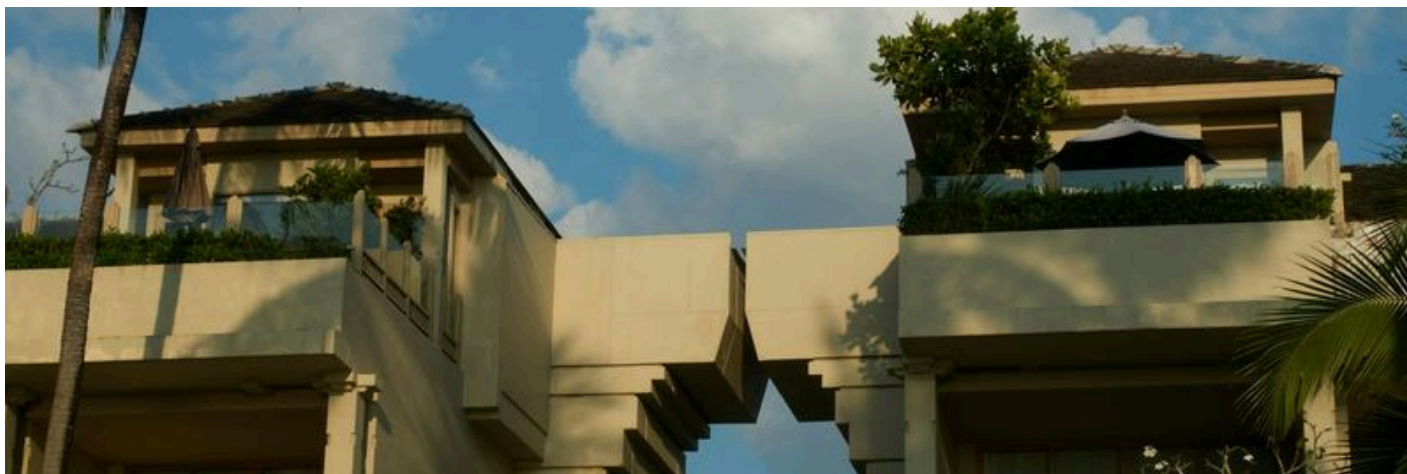




APARTAMENTY · WŁASNOŚĆ I ZWROT

Apartament na Bali: co kupujesz, ile zarabia i jak z niego wyjść

5 października 2026 · 11 min czytania · **Stopa zwrotu**

Większość apartamentów sprzedawanych cudzoziemcom na Bali to lokale na leasehold, a ich dochód zależy bardziej od umowy z operatorem niż od samego budynku. Poniżej: ile kosztują, ile zwraca studio i apartament z jedną sypialnią oraz jak z takiej inwestycji wyjść.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/ile-kosztuje-apartament-bali/>

W SKRÓCIE

Apartament na Bali kosztuje mniej więcej połowę ceny willi: mediana w naszym katalogu w październiku 2026 r. to Rp 2,51 mld wobec Rp 5,46 mld. Prawie każdy lokal jest na leasehold, a własność lokalu (strata title) dla cudzoziemca zaczyna się od Rp 2 mld. W naszym modelu studio pod zarządzaniem daje 5–9% netto rocznie, zależnie od obłożenia.

Rp 2,51 mld

mediana ofert apartamentów w naszym katalogu, październik 2026 r.

Rp 2 mld

najniższa cena lokalu na strata title dla cudzoziemca na Bali

Rp 60,6 mln

mediana ceny za m² apartamentu, wobec Rp 43,1 mln dla willi

5–9%

stopa zwrotu netto studia pod zarządzaniem w naszym modelu przy obłożeniu 40–70 %

W TYM RAPORCIE

01 Ile kosztuje apartament na Bali i czym różni się od willi?

02 Czy cudzoziemiec może mieć na Bali własność lokalu w apartamentowcu?

- 03 Dlaczego prawie wszystkie apartamenty na Bali są na leasehold?
- 04 Jak programy zarządzania apartamentami wypłacają dochód właścicielowi?
- 05 Co zarabia więcej: studio czy apartament z jedną sypialnią?
- 06 Ile kosztują opłata eksploatacyjna i fundusz rezerwowy?

- 07 Czy tanie apartamenty na Bali są warte zakupu?
- 08 Jak łatwo sprzedać apartament na Bali?
- 09 Policz to na prawdziwym apartamencie
- 10 Co to znaczy dla kupującego
- 11 Częste pytania
- 12 Skąd to wiemy

01 / 09

Ile kosztuje apartament na Bali i czym różni się od willi?

Apartament na Bali to lokal we wspólnym budynku, a willa to dom na własnej działce. W ofertach pierwszy typ nazywa się „apartment” albo „condo”, a gdy lokal w Twoim imieniu wynajmuje operator hotelowy – „condotel” (po polsku condohotel).

Mediana apartamentu w naszym katalogu to Rp 2,51 mld za około 43 m², a willi Rp 5,46 mld za około 142 m². Za metr kwadratowy apartament wychodzi drożej: Rp 60,6 mln wobec Rp 43,1 mln. Ceny willi opisuje nasz poradnik o cenach willi.

Apartament i willa: cena wejścia, własność, koszty, źródła zwrotu, sprzedaż

	APARTAMENT	WILLA
Cena wejścia	Rp 2,51 mld za około 43 m ²	Rp 5,46 mld za około 142 m ²
Własność	Leasehold w około 97% ofert. Strata title od Rp 2 mld	Leasehold w około 91%. Hak Pakai od Rp 5 mld albo PT PMA z HGB
Koszty utrzymania	Opłata eksploatacyjna, fundusz rezerwowy, prowizja operatora	Własny personel, basen i ogród, Rp 10,5–18,2 mln miesięcznie
Co napędza zwrot	Obłożenie przy niskiej cenie za noc	Wyższa cena za noc, przy kosztach, które trwają także w puste noce
Sprzedaż	Mniejszy bilet. Cenę wyznacza liczba lat leasehold, które zostały	Większy bilet. Cenę nadal wyznacza liczba lat leasehold, które zostały

Źródło: Katalog Rise Real Bali (opublikowane oferty), październik 2026 r.; dekret 1241/2022; Alpha Partner Bali, maj 2026 r. (willa z basenem, od jednej do trzech sypialni, prowadzona przez właściciela)

Czy cudzoziemiec może mieć na Bali własność lokalu w apartamentowcu?

Tak, ale tylko jako własność lokalu i powyżej progu cenowego. Według PP 18/2021 cudzoziemiec z ważnymi dokumentami pobytowymi może mieć na własność lokal w apartamentowcu (HMSRS, czyli strata title). Na Bali lokal musi kosztować co najmniej Rp 2 mld (dekret ministerialny 1241/2022), a dom – Rp 5 mld.

Budynek musi stać na gruncie z prawem HGB albo Hak Pakai (ustawa 20/2011, art. 17). Na gruncie państwowym takie prawo trwa 30 lat, przedłuża się o 20 i odnawia na kolejne 30, a własność lokalu nie może trwać dłużej niż ono (Hukumonline, sierpień 2025 r.).

Przepisy ujmują te zakupy jako zakup miejsca do zamieszkania, bo art. 69 mówi o rezydencji lub lokalu mieszkalnym. Jeśli planujesz wynajmować lokal, poproś notariusza o pisemne potwierdzenie, że Twoja konstrukcja prawna na to pozwala. Domy opisuje nasz poradnik o Hak Pakai.

Próg Rp 2 mld dotyczy ceny transakcyjnej, więc sprawdzaj akt, a nie folder.

Źródło: PP 18/2021, art. 69–71; dekret ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022; ustawa 20/2011, art. 17; Hukumonline, luty 2023 r. i sierpień 2025 r.; Bisnis.com, sierpień 2023 r.

Dlaczego prawie wszystkie apartamenty na Bali są na leasehold?

Leasehold nie wymaga progu cenowego, statusu pobytowego ani nowego prawa do gruntu, i to częściowo tłumaczy jego popularność. W naszym katalogu na leasehold jest około 97% ofert apartamentów (nasze zliczenie, październik 2026 r.), a te nieliczne, które wspominają o strata title, traktują go jako kolejny krok albo sprawę otwartą.

Kupujesz lata użytkowania, a nie grunt. Podstawowy okres to zwykle 27 lat, a mniej więcej połowa ofert podaje przedłużenie.

Tych lat z każdym rokiem ubywa. Przy rozliczeniu liniowym studio za Rp 2,3 mld na leasehold na 27 lat traci około Rp 85 mln wartości rocznie (nasze wyliczenie). Przy dochodzie netto Rp 176 mln (wariant 60% niżej) po odjęciu tej straty zostaje około 4% ceny. Więcej w poradnikach: leasehold czy freehold i przedłużenie leasehold.

Źródło: Katalog Rise Real Bali, październik 2026 r.; nasze wyliczenie liniowego spadku wartości

Jak programy zarządzania apartamentami wypłacają dochód właścicielowi?

Większość wypłaca udział w przychodzie, a niektóre dodają stałą gwarancję na pierwsze lata. Operator wynajmuje lokal, zatrzymuje swoją opłatę, a resztę przekazuje Tobie. Gwarancja – według umowy – to ustalony procent ceny, wypłacany niezależnie od tego, ile lokal zarobi.

W naszym modelu firma zarządzająca bierze 18% przychodu, a operator resortowy około 23%. Na utrzymanie, naprawy i puste noce idzie 12%, na podatek dochodowy rezydenta 10%, więc właściciel zatrzymuje około 60% (przy operatorze resortowym 55%). Nierezydent odprowadza 20% u źródła (PPH 26) i zostaje mu około 50% (Ortax, czerwiec 2026 r.).

Noce właściciela wyznaczają Twoje bezpłatne pobyty, a operatorzy często blokują lipiec, sierpień i Nowy Rok. Gwarancje trwają w znanych nam umowach od dwóch do pięciu lat, a prawdziwe obłożenie widać dopiero po ich końcu. Resztę wyjaśnia poradnik o opłatach za zarządzanie.

Źródło: Model rentowności Rise Real Bali i nasze przeglądy umów z operatorami, 2023–2026; Ortax, 19 czerwca 2026 r.; Bukitvista, aktualizacja marzec 2026 r.

Co zarabia więcej: studio czy apartament z jedną sypialnią?

Apartament z jedną sypialnią daje w naszym modelu o około 0,3 punktu procentowego więcej netto, więc to prawie remis. Przychód to cena za noc razy liczba zarezerwowanych nocy, a właścicielowi zostaje około 60%. Dodatkowa sypialnia zarabia głównie przez wyższą stawkę.

Mediana studia to Rp 2,3 mld za 33 m², a apartamentu z jedną sypialnią Rp 2,5 mld za 49 m². Nasze modele rentowności przyjmują dla nich Rp 1,34 mln i Rp 1,52 mln za noc. Średnia dla całej wyspy to obłożenie 36,0% przy Rp 2,85 mln za noc, razem z willami (AirROI, 12 miesięcy do 12 września 2026 r.).

Studio i apartament z jedną sypialnią, właścicielowi zostaje 60% (nasza ilustracja)

OBŁOŻENIE	STUDIO BRUTTO	STUDIO NETTO	JEDNA SYPIALNIA BRUTTO	JEDNA SYPIALNIA NETTO
40%	8,5%	5,1%	8,9%	5,3%
60%	12,8%	7,7%	13,3%	8,0%
70%	14,9%	8,9%	15,5%	9,3%

Obłożenie waży więcej niż typ lokalu: przejście z 40% na 70% dodaje studiu 3,8 punktu procentowego, a zmiana formatu tylko 0,3.

Źródło: Katalog i modele rentowności Rise Real Bali, październik 2026 r.; strona rynkowa AirROI dla Bali, 12 miesięcy do 12 września 2026 r., przeliczona po kursie stosowanym na naszej stronie

Ile kosztują opłata eksploatacyjna i fundusz rezerwowy?

Licz się z miesięczną opłatą eksploatacyjną naliczaną od metra kwadratowego i z rezerwą na duże naprawy. Fundusz rezerwowy (sinking fund) pokrywa windy, pompy i odmalowanie budynku, a wynosi mniej więcej 10–15% tej opłaty (OCBC Indonesia, styczeń 2025 r.; Mamikos).

Poradniki z Dżakarty podają różne stawki: Rp 20 000–25 000 za m² miesięcznie (detikProperti, wrzesień 2023 r.) albo Rp 10 000–15 000 (Mamikos, bez daty). Budynki na Bali ustalają własne. Przy przykładowych Rp 25 000 studio 33 m² płaci rocznie Rp 9,9 mln, co zmniejsza stopę zwrotu netto o 0,4 punktu procentowego. Nasze 12% na utrzymanie niekoniecznie to pokrywa, więc ustal, kto płaci.

W budynku zarejestrowanym jako rumah susun (budynek z lokalami na własność) poproś o dane stowarzyszenia właścicieli (P3SRS), które przypomina polską wspólnotę mieszkaniową. W czerwcu 2026 r. ATR/BPN ostrzegło, że brak takiego stowarzyszenia albo wygasłe prawa do gruntu mogą sprawić, że lokalu nie da się ani sprzedać, ani obciążyć hipoteką.

Źródło: OCBC Indonesia, 15 stycznia 2025 r.; detikProperti, 20 września 2023 r.; Mamikos; ATR/BPN za iNews i RCTI+, 1 czerwca 2026 r.; wyliczenie Rise Real Bali

Czy tanie apartamenty na Bali są warte zakupu?

Mogą, bo tani zwykle znaczy mały, a nie krótki leasehold. Około jednej trzeciej ofert apartamentów kosztuje poniżej Rp 2 mld, przy medianie Rp 1,74 mld za 30,5 m² (nasze zliczenie, październik 2026 r.). Najtańsze zaczynają się około Rp 1,2 mld. Mediana ich podstawowego okresu leasehold to 28,5 roku, nieco więcej niż 27 lat przy droższych lokalach.

Różnica w cenie za metr też jest niewielka: Rp 56,4 mln wobec Rp 62,7 mln. Poniżej progu Rp 2 mld cudzoziemiec nie może na Bali mieć własności lokalu (strata title), więc takie transakcje idą jako leasehold. Sprawdź, ile lat leasehold zostało i na jakim etapie jest budowa, bo większość ofert to lokale w budowie.

Źródło: Katalog Rise Real Bali, październik 2026 r.; dekret ministerialny 1241/2022

Jak łatwo sprzedać apartament na Bali?

Zależy to od tego, ile lat leasehold zostało, i od dokumentów. O ile nam wiadomo, nie ma publicznego indeksu, który uwzględniałby w cenach sprzedaży apartamentów na Bali liczbę lat leasehold, jaka została, więc wartość wyjścia to założenie.

Leasehold zmienia właściciela przez cesję: kupujący wchodzi w Twoją umowę, a właściciel gruntu może musieć wyrazić zgodę. Lokal na strata title sprzedaje się jak każde zarejestrowane prawo, z

podatkiem od nabycia (BPHTB) po stronie kupującego do 5% i 2,5% podatku zryczałtowanego po stronie sprzedającego (ustawa 1/2022; PP 34/2016).

Dwa ograniczenia zawężają krąg kupujących. Lokal na strata title sprzedawany poniżej Rp 2 mld nie może według dekretu trafić do cudzoziemca jako własność lokalu, a budynek bez działającego stowarzyszenia właścicieli bywa trudny do sprzedania w ogóle. Wyjście modeluj według wartości pozostałych lat leasehold.

Źródło: Praktyka Rise Real Bali; ustawa 1/2022; PP 34/2016; Hukumonline i Pajakku o podatkach przy przeniesieniu nieruchomości; ATR/BPN, 1 czerwca 2026 r.

09 / 09

Policz to na prawdziwym apartamencie

Oferty apartamentów skupiają się w Canggu i Seseh, a kolejne leżą w okolicach Ungasan i Nusa Dua. Sprawdź wybrany lokal w kalkulatorze stopy zwrotu, a potem przejrzyj katalog, gdzie przy ofertach są okresy leasehold i nasze szacunki stopy zwrotu.

Prześlij nam cennik i projekt umowy z operatorem, a zamodelujemy lokal. Naszą prowizję płaci deweloper albo sprzedający. Wyliczenia dla willi znajdziesz w poradniku o stopie zwrotu z najmu.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Apartament kosztuje mniej więcej połowę willi, ale za każdy metr kwadratowy płacisz więcej.
- 02 Własność lokalu (strata title) dla cudzoziemca zaczyna się od Rp 2 mld, a prawie każda oferta idzie jako leasehold.
- 03 Studio pod zarządzaniem daje w naszym modelu 5–9% netto. Obłożenie zmienia ten wynik bardziej niż typ lokalu.
- 04 Wyjście wyceniaj według lat leasehold, które zostały, a o opłatę eksploatacyjną pytaj od razu.

Częste pytania

Czy cudzoziemiec może kupić apartament na Bali?

Tak. Większość kupuje na leasehold. Cudzoziemiec z ważnymi dokumentami pobytowymi może też mieć własność lokalu (HMSRS, strata title) w apartamencie wartym na Bali co najmniej Rp 2 mld, jeśli budynek stoi na gruncie z prawem HGB lub Hak Pakai. Najpierw sprawdź to prawo do gruntu i jego okres.

Czy apartament na Bali można mieć na pełną własność (freehold)?

Nie. Pełna własność (Hak Milik) jest zastrzeżona dla obywateli Indonezji. Apartament na Bali to leasehold albo lokal na strata title na gruncie z HGB lub Hak Pakai, a lata, które zostały do końca tego prawa do gruntu, decydują, jak długo go masz.

Ile kosztuje apartament na Bali?

Mediana apartamentu w naszym katalogu to Rp 2,51 mld za około 43 m² (październik 2026 r.). Studia kosztują około Rp 2,3 mld, a apartamenty z jedną sypialnią około Rp 2,5 mld. Zapytaj, co jest w cenie.

Co lepsze na inwestycję na Bali: apartament czy willa?

W naszym modelu stopy zwrotu netto nakładają się na siebie, mniej więcej w przedziale 5–10%. Apartament wymaga około połowy kapitału i mniej codziennej pracy, ale dochód zależy od umowy z operatorem. Willa kosztuje więcej i zarabia więcej za noc, a personel, basen i ogród idą na Twój koszt.

Czy apartamenty na Bali z gwarancją najmu się opłacają?

Gwarancja wypłaca właścicielowi co roku ustalony procent ceny zakupu, w znanych nam umowach przez dwa do pięciu lat. Prawdziwe obłożenie widać dopiero po jej końcu. Zapytaj, kto ją płaci i ile kosztowałby lokal bez niej.

Skąd to wiemy

Dane z katalogu to mediany opublikowanych ofert z 5 października 2026 r., przeliczone po kursie Bank Indonesia z 25 września 2026 r. Ceny za noc pochodzą z naszych modeli rentowności, które korygują dane AirROI dla okolicy o typ lokalu. Udział właściciela 60% to przychód minus 18% zarządzania, 12% zużycia i pustostanów oraz 10% podatku rezydenta. Opłata eksploatacyjna Rp 25 000 jest przykładowa, z poradników z Dżakarty. Hukumonline, Bisnis.com i detikProperti podają Rp 2 mld jako próg dla apartamentów na Bali. Jedna relacja z 2023 r. mówiła o Rp 3 mld, więc używamy wspólnej liczby. To nie jest porada prawna, podatkowa ani inwestycyjna.

— PP 18/2021 o prawach do gruntu, art. 69–71

— Dekret ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, minimalne ceny dla kupujących z zagranicy

— Ustawa 20/2011 o rumah susun (budynkach z lokalami na własność), art. 17 i 46

— Hukumonline, minimalne ceny dla cudzoziemców, luty 2023 r., oraz status własności apartamentu, 11 sierpnia 2025 r.

— Bisnis.com, minimalne ceny dla kupujących z zagranicy, 3 sierpnia 2023 r.; detikProperti, własność nieruchomości przez cudzoziemców, 21 grudnia 2024 r.

— Komunikat ATR/BPN o prawach do gruntu pod apartamentami, za iNews i RCTI+, 1 czerwca 2026 r.

— AirROI, strona rynkowa Bali, 12 miesięcy do 12 września 2026 r.

— Ortax, dochody nierezydentów z najmu willi, 19 czerwca 2026 r.; Bukitvista, poradnik o podatku od najmu, aktualizacja marzec 2026 r.

- OCBC Indonesia, opłata eksploatacyjna i fundusz rezerwowy, 15 stycznia 2025 r.; detikProperti, 20 września 2023 r.; Mamikos
- Hukumonline i Pajakku, podatki sprzedającego i kupującego przy przeniesieniu nieruchomości; PP 34/2016; ustawa 1/2022
- Alpha Partner Bali, koszty utrzymania willi, maj 2026 r.
- Katalog i modele rentowności Rise Real Bali, październik 2026 r.; nasze przeglądy umów z operatorami, 2023–2026

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/ile-kosztuje-apartament-bali/