

Analiza Rise Real Bali · domy na sprzedaż · 250 projektów

Dom na Bali na sprzedaż: ceny 409 willi z dwiema, trzema lub czterema sypialniami, działki i lokalizacje

18 listopada 2026 · 5 min czytania · Badania rynku

Rodzinny dom na Bali to willa z dwiema, trzema lub czterema sypialniami na własnej działce. Nasza baza obejmuje 409 takich typów jednostek w 250 projektach. Typowa kosztuje Rp 6,02 mld.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/dom-na-bali-na-sprzedaz-ceny/

W skrócie

Dom na Bali z dwiema, trzema lub czterema sypialniami kosztuje w medianie Rp 6,02 mld. To wynik dla 409 willi z bazy Rise Real Bali, stan na 23 października 2026 r. Mediana domu to 150 m² na działce 177 m². Dwie sypialnie kosztują Rp 5,04 mld, trzy – Rp 7,30 mld. Najwięcej ofert jest w Uluwatu i Ubud. Obcokrajowcy kupują w leasehold.

409	Rp 6,02 mld	150 m²	177 m²
willi z 2–4 sypialniami	mediana ceny	mediana powierzchni domu	mediana działki

W tym raporcie

01 Ile kosztuje dom na Bali?
02 Dwie, trzy czy cztery sypialnie?
03 Gdzie kupić dom na Bali?
04 Działka i basen
05 Jak obcokrajowiec może kupić dom na Bali?
06 Co to znaczy dla kupującego
07 Częste pytania
08 Skąd to wiemy

01 / 05

Ile kosztuje dom na Bali?

Mediana wynosi Rp 6,02 mld, a środkowa połowa mieści się między Rp 4,63 mld a Rp 8,95 mld. Z 409 willi 91 kosztuje Rp 4,43 mld lub mniej, a 76 – ponad Rp 10,62 mld. Zobacz ceny nowych inwestycji na Bali.

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 23 października 2026

02 / 05

Dwie, trzy czy cztery sypialnie?

Prowadzą wille z dwiema sypialniami: 224 typy jednostek, mediana Rp 5,04 mld. Trzy sypialnie: 138 typów, Rp 7,30 mld. Cztery sypialnie: 47 typów, Rp 12,86 mld. Zobacz ceny willi z 3 sypialniami i domy z 4–5 sypialniami.

Domy na Bali według liczby sypialni, mediany

Sypialnie	Typy jednostek	Mediana ceny	Mediana powierzchni	Mediana za m²
2	224	Rp 5,04 mld	120 m²	Rp 41,9 mln
3	138	Rp 7,30 mld	192 m²	Rp 42,9 mln
4	47	Rp 12,86 mld	273 m²	Rp 45,6 mln

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 23 października 2026

03 / 05

Gdzie kupić dom na Bali?

Prowadzi Uluwatu z 86 typami, dalej Ubud, Canggu, Ungasan, Nusa Dua i Pererenan. Najniższa mediana wśród tych lokalizacji jest w Tabanan, najwyższa w Nuanu. Przejrzyj wille na sprzedaż.

Wille z 2–4 sypialniami według lokalizacji

Lokalizacja	Typy jednostek	Mediana ceny	Mediana za m²
Uluwatu	86	Rp 6,19 mld	Rp 42,1 mln
Ubud	65	Rp 5,66 mld	Rp 41,5 mln
Canggu	48	Rp 6,28 mld	Rp 39,6 mln
Ungasan	38	Rp 5,61 mld	Rp 38,8 mln
Nusa Dua	23	Rp 7,04 mld	Rp 53,7 mln
Pererenan	21	Rp 7,06 mld	Rp 51,5 mln
Nuanu	16	Rp 9,97 mld	Rp 60,7 mln
Tabanan	13	Rp 4,76 mld	—
Umalas	13	Rp 9,35 mld	Rp 42,9 mln
Cemagi	11	Rp 5,31 mld	Rp 28,2 mln

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 23 października 2026; Uluwatu obejmuje Bukit, Pecatu i Bingin

04 / 05

Działka i basen

Powierzchnię działki podano dla 239 willi, mediana to 177 m². Prywatny basen ma 196 z 409 willi, ale puste pole nie oznacza braku basenu. Zobacz ceny willi z prywatnym basenem.

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 23 października 2026

05 / 05

Jak obcokrajowiec może kupić dom na Bali?

Obcokrajowcy kupują w leasehold, czyli w długoterminowej dzierżawie, którą można sprzedać i odziedziczyć. Mediana okresu dzierżawy to 30 lat. Freehold jest możliwy przez własną spółkę PT PMA z prawem HGB (30+20+30 lat).

Kroki: sprawdź dewelopera i strefę, zarezerwuj zadatkiem, podpisz umowę u notariusza, płać według harmonogramu, odbierz dom. Zobacz jak kupić nieruchomość na Bali.

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 23 października 2026

Co to znaczy dla kupującego

01 Dom z 2–4 sypialniami kosztuje w medianie Rp 6,02 mld.

02 Mediana domu to 150 m², a działki – 177 m².

03 Dwie sypialnie to Rp 5,04 mld, trzy – Rp 7,30 mld.

04 Najwięcej ofert jest w Uluwatu i Ubud.

05 Obcokrajowcy kupują w leasehold lub przez PT PMA.

Częste pytania

Ile kosztuje dom na Bali?

Willa z 2–4 sypialniami kosztuje w medianie Rp 6,02 mld.

Czy kupię dom na Bali poniżej Rp 4,43 mld?

Tak, takich jest 91 z 409 willi.

Ile kosztuje dom z trzema sypialniami?

Mediana to Rp 7,30 mld za 192 m².

Jak duża jest działka?

Mediana to 177 m².

Gdzie rodzina powinna kupić dom na Bali?

Najwięcej ofert jest w Uluwatu i Ubud.

Czy obcokrajowiec może kupić dom na Bali?

Tak, w leasehold albo jako freehold przez spółkę PT PMA.

Skąd to wiemy

Źródło: baza projektów Rise Real Bali (Airtable) zbudowana z cenników deweloperów, tabel dostępności i prezentacji; stan na 23 października 2026. Próba: wille z dwiema, trzema lub czterema sypialniami, 409 typów jednostek w 250 projektach. Próba obejmuje 29 typów oznaczonych jako sprzedane i 17 zablokowanych, tak jak w artykule o cenach na całym Bali. Ceny

to minimalna cena z cennika dla typu jednostki, w rupiach po kursie strony Rp 17 700. Cena za m² opiera się na 381 typach z ceną i powierzchnią. Wartości odstające poniżej Rp 8,9 mln i powyżej Rp 266 mln za m² są wyłączone. Środkowa połowa to przedział od pierwszego do trzeciego kwartyla. Powierzchnia działki pochodzi z typów, dla których podaje ją deweloper. Deklarowana rentowność to liczba dewelopera, nie nasza ocena. Nazwy projektów w tabeli danych zastąpiono numerami. Statystyk dla mniej niż 10 typów jednostek nie pokazujemy. To statystyka rynkowa, nie wycena konkretnej nieruchomości. Dane w jednej tabeli: /assets/reports/kupit-dom-na-bali.csv

— Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 23 października 2026

— Przeliczenie na rupie po kursie referencyjnym 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/dom-na-bali-na-sprzedaz-ceny/