RAPORT · GRUNTY

Ceny działek na Bali według lokalizacji: stawki za ar, czynsz leasehold i trend

24 września 2026 · 10 min czytania · **Badania rynku** · **Krok 1 z 4**

Ar (100 m²) gruntu w centrum Canggu kosztuje mniej więcej dziesięć razy więcej niż ten sam ar w Tabanan. Dwa przeglądy rynku Uluwatu różnią się dwukrotnie. Zestawiamy stawki za ar obok siebie i pokazujemy, gdzie źródła się rozjeżdżają i dlaczego.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/ile-kosztuje-dzialka-bali/

W SKRÓCIE

Grunt na własność (freehold) w centrum Canggu wystawiany jest za Rp 1,2–2,5 mld za ar, w Uluwatu za Rp 0,5–1,5 mld, a w Ubud za Rp 0,4–1,2 mld (Magnum Estate, maj 2026). Dzierżawa ara w Canggu kosztuje Rp 25–45 mln rocznie. Ceny wzrosły w latach 2024–2026 o mniej więcej 15–30%.

Rp 1,2–2,5 mld
freehold za ar w centrum Canggu, ceny wywoławcze, 2026

Rp 25–45 mln
czynsz leasehold za ar rocznie, Canggu i Pererenan

15–30%
wzrost cen gruntów w latach 2024–2026

81,8%
udział ofert na Bali sprzedawanych jako leasehold

W TYM RAPORCIE

01 Cena freehold za ar, lokalizacja po lokalizacji

02 Wewnątrz jednej lokalizacji rozrzut jest równie szeroki

03 Gdzie publikowane liczby się nie zgadzają
04 Ile kosztuje grunt na leasehold
05 Premia freehold to nie jedna stała liczba
06 Jak zmieniały się ceny gruntów
07 Co ogranicza nową podaż
08 Czego się spodziewać dalej
09 Kolejny krok
10 Co to znaczy dla kupującego
11 Częste pytania
12 Skąd to wiemy

01 / 09

Cena freehold za ar, lokalizacja po lokalizacji

Grunt na Bali wycenia się w arach – 1 ar to 100 m². Niemal każda opublikowana liczba to cena wywoławcza, nie zarejestrowana transakcja. Warto o tym pamiętać przy wszystkim, co niżej.

Szczyt rynku to Seminyak i Umalas – Rp 1,5–3 mld za ar i więcej. Centrum Canggu plasuje się na Rp 1,2–2,5 mld, a indonezyjski przegląd Brighton wycenia Canggu i Pererenan na Rp 1,5–2,5 mld. Półwysep Bukit wokół Uluwatu mieści się w Rp 0,5–1,5 mld, głównie zależnie od widoku.

W głębi lądu i na zachodzie liczby szybko spadają. Główne drogi w Denpasar to Rp 500–900 mln za ar, na obrzeżach poniżej Rp 400 mln. Tabanan, Seseh, Cemagi i północ często leżą poniżej Rp 300 mln.

Grunt na własność (freehold), cena wywoławcza za ar (100 m²)

LOKALIZACJA	ZA AR	ZA M²
Seminyak, Umalas	Rp 1,5–3,0 mld+	Rp 15–30 mln
Canggu, centrum	Rp 1,2–2,5 mld	Rp 12–25 mln
Uluwatu i Bukit	Rp 0,5–1,5 mld	Rp 5–15 mln
Ubud	Rp 0,4–1,2 mld	Rp 4–12 mln
Denpasar, główne drogi	Rp 0,5–0,9 mld	Rp 5–9 mln
Tabanan, Seseh, północ	poniżej Rp 0,3 mld	poniżej Rp 3 mln

Źródło: Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, 26 maja i 3 czerwca 2026; Brighton, Harga Tanah 1 Are di Bali 2026, 7 lutego 2026. Ceny wywoławcze, nie zarejestrowane transakcje.

02 / 09

Wewnątrz jednej lokalizacji rozrzut jest równie szeroki

Mediana danej lokalizacji ukrywa więcej, niż pokazuje. W Ubud grunt w centrum kosztuje Rp 1,5–2,5 mld za ar. Pejeng i Sayan – Rp 600–900 mln, a Tampaksiring i Tegallalang – Rp 250–500 mln. To nawet dziesięciokrotna różnica w obrębie jednej regencji.

To samo widać na portalach ogłoszeniowych, ulica po ulicy. We wrześniu 2026 r. działki w Canggu na portalu 99.co kosztowały od Rp 5,25 mln do Rp 19 mln za m². Tańszy koniec to wąskie uliczki i skraje pól, górny – bliskość plaży.

Źródło: Indo-Terra, dziesięcioletni przegląd rynku gruntów na Bali, 14 stycznia 2026; 99.co, oferty gruntów w Canggu, wrzesień 2026

Gdzie publikowane liczby się nie zgadzają

Większość raportów rynkowych pomija ten wątek. Weźmy Uluwatu: jeden przegląd z 2026 r. podaje Rp 5–8 mln za m², inny – ok. Rp 14 mln. W Ubud rozjazd jest odwrotny: Rp 4–13 mln za m² w jednym raporcie i Rp 2–4 mln w drugim.

Przyczyną jest próba. Jeden raport liczy działki deweloperskie w najlepszych punktach, drugi – każdą działkę na portalach. Nie uśredniamy ich. Przy konkretnej działce sprawdź trzy do pięciu sąsiednich działek o podobnym dostępie do drogi i podobnym przeznaczeniu. Jedną szeroko powielaną tabelę odrzuciliśmy w całości: cena za ar nie zgadzała się w niej z ceną za metr z tego samego źródła.

Dwa przeglądy, ta sama lokalizacja, cena za m²

LOKALIZACJA	PRZEGLĄD A	PRZEGLĄD B
Uluwatu	Rp 5,2–8,3 mln	ok. Rp 14,0 mln
Ubud	Rp 4,4–13,3 mln	Rp 2,1–4,2 mln
Canggu	Rp 9,4–14,6 mln	ok. Rp 14,0 mln

Źródło: Coco Development Group, 26 maja 2026; OwnPropertyAbroad, 9 maja 2026; Magnum Estate, 26 maja 2026; przeliczone na rupie po kursie stosowanym na naszej stronie

Ile kosztuje grunt na leasehold

Większość rynku w ogóle nie sprzedaje gruntu na własność. Propertia policzyła 81,8% ofert na Bali jako leasehold w marcu 2026 r., co zgadza się z prawem: cudzoziemiec nie może mieć freehold (Hak Milik), więc produktem staje się dzierżawa gruntu.

Czynsz gruntowy w Canggu i Pererenan wynosi Rp 25–45 mln za ar rocznie (Brighton, luty 2026), a niektóre działki w Pererenan już dziś kosztują Rp 60 mln. Pięć arów na 25-letnim leasehold to więc z góry ok. Rp 3–5,6 mld. Rozłożony na cały okres leasehold grunt w Canggu wychodzi na Rp 6–11 mln za m², wobec Rp 3–5 mln w Ubud (Balitecture, 2026).

27 lat	4%	0–82%
mediana pozostałego okresu leasehold na wystawionych willach	wystawionych willi z mniej niż 15 latami	premia freehold nad leasehold, zależnie od lokalizacji

Źródło: Propertia, analiza 16 316 ofert, dane z marca 2026; Brighton, 7 lutego 2026; oferty 99.co, wrzesień 2026; strona cen gruntów Balitecture, 2026

05 / 09

Premia freehold to nie jedna stała liczba

Zdarzają się kalkulatory, które stosują jeden rabat do każdego leasehold. Rynek tak nie działa. Propertia znalazła premię freehold na gotowych willach od zera w Nusa Dua i 10% w Jimbaran aż po 76% w Uluwatu, a w sąsiednich wioskach nawet 82%.

Pozostały okres kształtuje cenę bardziej niż jakikolwiek współczynnik. Mediana pozostałego okresu wystawionej willi na leasehold to 27 lat, 60% ma 21–30 lat, a tylko 4% – mniej niż 15. Poniżej ok. 20 lat cena spada szybciej, a willę trudniej odsprzedać. Nasz poradnik leasehold czy freehold pokazuje tę matematykę na realnej cenie.

Źródło: Propertia, dane z marca 2026

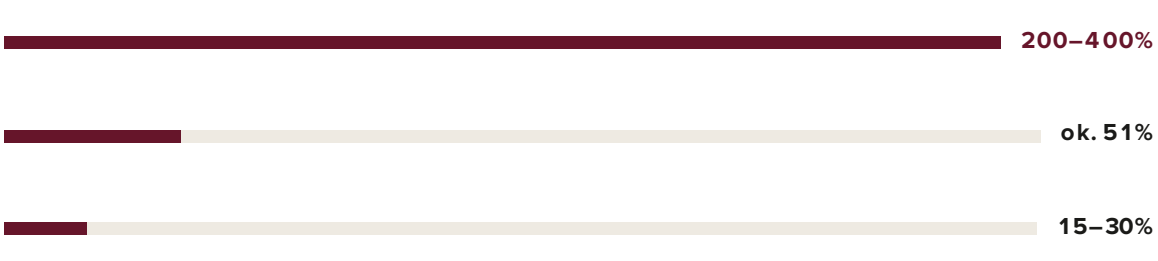
06 / 09

Jak zmieniały się ceny gruntów

W ciągu ostatnich dwóch lat grunt na Bali podrożał o mniej więcej 15–30%, a silne mikrorynki dodawały 7–15% rocznie rok do roku (Magnum Estate, czerwiec 2026). Na dłuższym odcinku wzrost wygląda ostrzej. Strefy premium urosły o 200–400% w latach 2014–2024, w tym o ok. 51% w skoku popandemicznym 2021–2024 (Indo-Terra).

Wzrost przesunął się na zewnątrz. Południowe wybrzeże trafiło na sufit powyżej Rp 2 mld za ar, a kupujący poszli do Ubud, Tabanan, Seseh i na Bukit. Zewnętrzne wioski Ubud rosły o 15–20% rocznie w latach 2022–2025, wobec 5–8% w 2016–2019. Ostatnie tempo w rdzeniu rynku jest łagodniejsze: ceny ofert w Canggu na 99.co wzrosły o ok. 3% w ciągu sześciu miesięcy do września 2026 r.

Wzrost cen gruntów, trzy okna czasowe



Długość słupka to środek każdego przedziału. Okna czasowe zachodzą na siebie i pochodzą z różnych przeglądów.

Źródło: Magnum Estate, 3 czerwca 2026; Indo-Terra, 14 stycznia 2026; 99.co, wrzesień 2026

07 / 09

Co ogranicza nową podaż

Podaż kształtują dwie reguły, obie administracyjne. Pierwsza to moratorium na nowe pozwolenia dla obiektów turystycznych. Działa przez wytyczne dla regencji, nie przez jedną numerowaną ustawę. Jeden przegląd regulacyjny przypisuje je sześciu regencjom – Tabanan, Jembranie, Buleleng, Bangli, Karangasem i Klungkung – zostawiając poza nim Badung, Gianyar i Denpasar. Inne opublikowane relacje rysują te granice inaczej. Projekty zatwierdzone przed wejściem moratorium i grunt już przeznaczony pod działalność komercyjną są z niego wyłączone, a praw własności to nie dotyka.

Druga reguła to strefowanie. Propertia znalazła 9,3% ofert w Badung na gruntach rolnych lub chronionych, powyżej jednej czwartej w Uluwatu i okolicznych wioskach, wobec 0,6% w Seminyak. Od lutego 2026 r. rozporządzenie prowincji (Perda 4/2026) ogranicza zamianę gruntów rolnych na wille. Część taniej podaży na Bukicie to więc grunt, na którym legalnie nie zbudujesz obiektu na wynajem. Nasz poradnik o strefowaniu pokazuje, jak sprawdzić działkę.

Źródło: Bali Property Rules, przegląd moratorium, 12 lutego 2026; Propertia, dane z marca 2026; Perda Provinsi Bali 4/2026

08 / 09

Czego się spodziewać dalej

Prognozy się różnią, a ich autorzy zwykle mają coś do sprzedania. Ostrożny scenariusz na 2027 r. zakłada w wariancie bazowym +3–7% w korytarzach premium i płaskie ceny w przegrzanych segmentach, +8–12% w wariancie optymistycznym i −3–5% w pesymistycznym (investlandbali). Bardziej byczy przegląd spodziewa się 10–18% rocznie w Canggu, Berawie, Pererenan i korytarzu Uluwatu (Magnum Estate). Żadne źródło nie prognozuje konkretnej ceny za ar na 2027 r. i my też jej nie wymyślimy.

Jedna liczba warta zapamiętania: 38% wystawionej podaży wciąż jest w budowie, w tym 68% apartamentów. Ten zasób trafi na rynek w ciągu najbliższych dwóch lat. Jeśli kupujesz grunt pod

budowę, policz budżet budowy razem z ceną gruntu, zanim się zdecydujesz.

Źródło: investlandbali, 1 lipca 2025; Magnum Estate, 3 czerwca 2026

09 / 09

Kolejny krok

Żeby zobaczyć, w co zmienia się grunt, porównaj go z gotowymi willami w tekście ile kosztuje willa, rozbitym według lokalizacji. Katalog pokazuje zweryfikowane wille i apartamenty, które sprzedajemy. Znalazłeś działkę albo willę, która Ci się podoba? Zanim zapłacisz zadatek, bezpłatnie sprawdzimy jej strefowanie i tytuł prawny.

Co to znaczy dla kupującego

01 Każda publiczna liczba to cena wywoławcza. Licz się z tym, że transakcja zamknie się 5–15% niżej.

02 Działkę wyceniaj względem trzech do pięciu porównywalnych w tej samej okolicy, nie względem średniej dla całej lokalizacji.

03 Premia freehold sięga od 0% do 82% zależnie od lokalizacji. Nie ma jednego rabatu na wszystko.

04 Ponad jedna czwarta wystawionych działek wokół Uluwatu leży w strefach z ograniczeniami.

Częste pytania

Ile kosztuje ar gruntu w Canggu?

Grunt na własność (freehold) w centrum Canggu wystawiany jest za Rp 1,2–2,5 mld za ar, czyli za 100 m² (Magnum Estate, maj 2026). Dzierżawa ara kosztuje Rp 25–45 mln rocznie. Obie liczby to ceny wywoławcze, a finalna transakcja zwykle zamyka się 5–15% niżej.

Czy cudzoziemiec może kupić działkę na Bali?

Nie na własność (Hak Milik) – ta jest zastrzeżona dla obywateli Indonezji. Cudzoziemiec bierze grunt w leasehold, ma prawo użytkowania (Hak Pakai) jako rezydent albo kupuje przez spółkę z kapitałem zagranicznym (PT PMA). Dlatego 81,8% ofert na Bali to leasehold (Propertia, marzec 2026).

O ile tańszy jest leasehold od freehold na Bali?

To zależy od lokalizacji. Na gotowych willach premia freehold sięgała od zera w Nusa Dua i 10% w Jimbaran do 76% w Uluwatu (Propertia, marzec 2026). Nie ma jednego współczynnika dla całej wyspy.

Czy ceny gruntów na Bali wciąż rosną?

Grunt podrożał o mniej więcej 15–30% w latach 2024–2026, a wzrost przesuwa się do Ubud, Tabanan, Seseh i na Bukit. Opublikowane scenariusze na 2027 r. mieszczą się w przedziale od −3–5% do +8–12%, z +3–7% jako scenariuszem bazowym w korytarzach premium.

Dlaczego raporty o cenach gruntów dla tej samej lokalizacji tak bardzo się różnią?

Bo różnie dobierają próbę. Jeden liczy działki deweloperskie w najlepszych punktach, drugi – każdą działkę na portalach. Dla Uluwatu daje to Rp 5–8 mln za m² w jednym przeglądzie i ok. Rp 14 mln w drugim.

Skąd to wiemy

Ceny za ar pochodzą z pięciu niezależnych przeglądów opublikowanych między lutym a czerwcem 2026 r., w tym dwóch indonezyjskich źródeł, które podają ceny za ar wprost. Kwoty w innych walutach przeliczyliśmy po kursie stosowanym na całej stronie. Rozbieżności między przeglądami pokazujemy obok siebie, nie uśredniamy ich; jedną wewnętrznie niespójną tabelę wykluczyliśmy. Udział leasehold, premia freehold, pozostałe okresy i statystyki strefowania pochodzą z badania Propertii z marca 2026 r. Przedziały uliczne i zmiana w ciągu sześciu miesięcy pochodzą z ofert 99.co sprawdzonych we wrześniu 2026 r. Moratorium opisujemy za przeglądem regulacyjnym z lutego 2026 r., a opublikowane relacje o jego zakresie się różnią. Prognozy to scenariusze zainteresowanych stron, pokazane jako takie.

— Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, 26 maja i 3 czerwca 2026

— Brighton, Harga Tanah 1 Are di Bali 2026, 7 lutego 2026

— Indo-Terra, dziesięcioletni przegląd rynku gruntów na Bali, 14 stycznia 2026

— Propertia, analiza 16 316 ofert na Bali, dane z marca 2026 r.

— 99.co Indonesia, oferty gruntów w Canggu, wrzesień 2026

— Coco Development Group, 26 maja 2026; OwnPropertyAbroad, 9 maja 2026

— Balitecture, ceny gruntów na Bali, 2026

— Bali Property Rules, przegląd moratorium, 12 lutego 2026

— investlandbali, scenariusze rynkowe, 1 lipca 2025

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.

Raport publikujemy na licencji CC BY 4.0. Możesz cytować, przedrukowywać i wykorzystywać liczby i tekst także w celach komercyjnych, jeśli podasz źródło „Rise Real Bali”, nazwę licencji i link do tej strony. Licencja nie obejmuje zdjęć i wizualizacji: prawa do nich mają deweloperzy i inni uprawnieni.

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: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/ile-kosztuje-dzialka-bali/