

BADANIE RISE REAL BALI · OKRESY DZIERŻAWY

Leasehold na Bali w liczbach: ile trwa dzierżawa i ile kosztuje rok własności

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

Mediana okresu leasehold w nowych inwestycjach na Bali to 29 lat. 82% projektów oferuje 30 lat lub mniej. Z 64 projektów, które szczegółowo opisują przedłużenie, tylko 9 ustala jego cenę już dziś. Liczymy, ile naprawdę kosztuje rok własności w każdym rejonie.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/leasehold-bali-okresy-dzierzawy/

W SKRÓCIE

Mediana okresu leasehold w nowych inwestycjach na Bali wynosi 29 lat. Dane obejmują 254 projekty z bazy Rise Real Bali, stan na 9 października 2026. 82% projektów oferuje 30 lat lub mniej, tylko 7% – 50 lat lub więcej. Przedłużenie odbywa się zwykle po cenie rynkowej z dnia odnowienia: tylko 9 z 64 projektów ustala ją z góry. Mediana kosztu roku własności to Rp 99,1 mln w Uluwatu i Rp 221 mln w Pererenan.

29 lat
mediana okresu leasehold, nowe inwestycje

82%
projektów z okresem 30 lat lub krótszym

9 z 64
projektów ustala cenę przedłużenia już dziś

Rp 99,1 mln
mediana kosztu roku dzierżawy w Uluwatu, najniższa

W TYM RAPORCIE

01 Ile zwykle trwa leasehold na Bali?

02 Jak przedłuża się leasehold na Bali i po jakiej cenie?

03 Na ile lat przedłuża się dzierżawę?
04 Ile kosztuje rok własności w poszczególnych rejonach?
05 Jak okres dzierżawy wpływa na rentowność i odsprzedaż?
06 Czy cudzoziemiec może mieć na Bali pełną własność?
07 Co to znaczy dla kupującego
08 Częste pytania
09 Skąd to wiemy

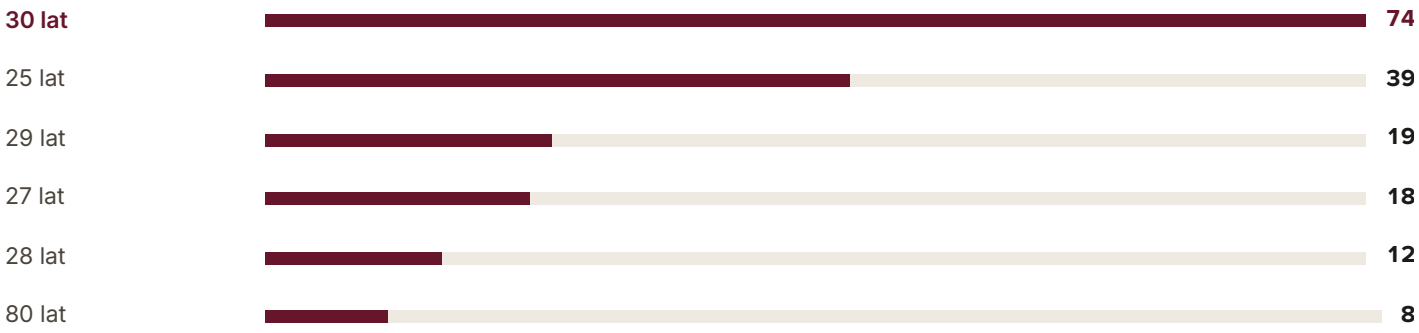
01 / 06

Ile zwykle trwa leasehold na Bali?

Hak Milik, czyli pełna własność ziemi, przysługuje tylko obywatelom Indonezji. Dlatego większość zagranicznych kupujących nabywa leasehold: prawo do korzystania z nieruchomości przez okres zapisany w umowie. Zobacz czy cudzoziemiec może kupić nieruchomość na Bali.

Okres jest podany dla 254 projektów w naszej bazie. Mediana to 29 lat; 82% oferuje 30 lat lub mniej, 7% – 50 lat lub więcej. Najczęstszy pojedynczy okres to dokładnie 30 lat.

Najczęstsze okresy leasehold, liczba projektów



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

02 / 06

Jak przedłuża się leasehold na Bali i po jakiej cenie?

Prawie każda umowa ma klauzulę o przedłużeniu. Liczą się jej warunki, a szczegółowo opisują je 64 projekty.

W 55 z 64 przedłużenie następuje po cenie rynkowej z dnia odnowienia. Za 25–30 lat zapłacisz więc tyle, ile wtedy zażąda rynek. Tylko 9 ustala cenę już dziś: 6 podaje stałą kwotę, a 3 mają przedłużenie opłacone z góry. Zobacz przedłużenie leasehold na Bali.

Warunki przedłużenia leasehold w nowych inwestycjach na Bali

WARUNEK PRZEDŁUŻENIA	PROJEKTY
Gwarantowane, po cenie rynkowej z dnia odnowienia	36
Prawo pierwszeństwa, po cenie rynkowej	19
Stała cena znana dziś	6
Przedłużenie opłacone z góry	3

> „30 lat plus przedłużenie" i „60 lat" to nie to samo. Jeśli przedłużenie jest po cenie rynkowej, kupujesz 30 lat. Przedłużenie to opcja, a nie część transakcji.

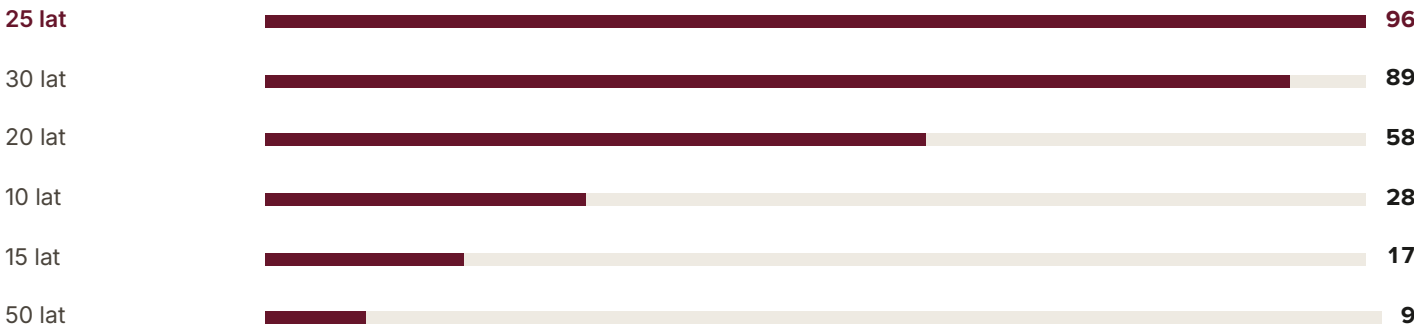
Źródło: Baza Rise Real Bali, 64 projekty ze szczegółowymi warunkami przedłużenia

03 / 06

Na ile lat przedłuża się dzierżawę?

Długość przedłużenia jest podana dla 353 projektów. Najczęściej to 25, 30 lub 20 lat; 50 lat pojawia się w 9 projektach.

Długość przedłużenia leasehold, liczba projektów



Źródło: Baza Rise Real Bali, 353 projekty

04 / 06

Ile kosztuje rok własności w poszczególnych rejonach?

Okresy dzierżawy są różne, więc porównywanie cen z cennika wprowadza w błąd. Dzielimy cenę przez okres dzierżawy i dostajemy koszt jednego roku własności.

Tani metr kwadratowy to nie tani rok. Umalas ma najniższą cenę za m² wśród dużych rejonów, a jednocześnie jeden z najwyższych kosztów roku. Przykład: willa na 30 lat za Rp 5,31 mld kosztuje Rp 177 mln rocznie. Willa na 60 lat za Rp 7,08 mld kosztuje około Rp 118 mln. Druga wygląda na droższą, a jest o jedną trzecią tańsza.

Mediana kosztu roku leasehold według rejonów na Bali

REJON	MEDIANA OKRESU, LATA	KOSZT ROKU DZIERŻAWY, MEDIANA	PROJEKTY Z PODANYM OKRESEM
Uluwatu	28	Rp 99,1 mln	45
Nusa Dua	30	Rp 105 mln	13
Ungasan	30	Rp 110 mln	21
Sanur	30	Rp 121 mln	10
Ubud	29	Rp 139 mln	37
Canggu	28	Rp 141 mln	47
Seseh	27	Rp 147 mln	9
Umalas	29,5	Rp 213 mln	12
Pererenan	26,5	Rp 221 mln	12

Źródło: Baza Rise Real Bali: cena lokalu podzielona przez okres dzierżawy; rejony z co najmniej 9 projektami

05 / 06

Jak okres dzierżawy wpływa na rentowność i odsprzedaż?

Pozostały okres skraca się z każdym rokiem, a razem z nim spada wartość przy odsprzedaży. W naszym modelu rentowności odejmujemy równą część ceny za każdy rok dzierżawy. Dzięki temu leasehold na 24 i na 60 lat da się porównać. Willa za Rp 3,36 mld, która przynosi netto Rp 298 mln rocznie, daje 8,9%. Przy dzierżawie na 30 lat każdy rok zużywa Rp 112 mln ceny. Zostaje Rp 186 mln, czyli 5,5%.

06 / 06

Czy cudzoziemiec może mieć na Bali pełną własność?

Tak, przez własną indonezyjską spółkę PT PMA, która może mieć Hak Guna Bangunan: 30 lat, przedłużenie o 20, potem odnowienie na 30. Spółka musi prowadzić realną działalność, księgowość i sprawozdawczość, a to kosztuje co roku. Zobacz PT PMA przy zakupie nieruchomości i leasehold czy freehold.

W naszej bazie freehold jest zaznaczony dla 24 z 816 typów lokali z wypełnionym polem, czyli około 3%. Rynek nowych inwestycji dla cudzoziemców to rynek leasehold.

Co to znaczy dla kupującego

01 Planuj 25–30 lat, a nie „60 z przedłużeniem”.

02 Czytaj klauzulę o przedłużeniu: 55 z 64 projektów przedłuża po przyszłej cenie rynkowej.

03 Porównuj nieruchomości po koszcie roku dzierżawy, nie po cenie z cennika.

04 Tani metr kwadratowy to nie tani rok.

05 Freehold przez PT PMA to osobna ścieżka z własnymi kosztami utrzymania.

Częste pytania

Ile trwa leasehold na Bali?

Mediana dla 254 nowych inwestycji w bazie Rise Real Bali to 29 lat. 82% oferuje 30 lat lub mniej, a 7% – 50 lat lub więcej.

Czy leasehold na Bali można przedłużyć?

Zwykle tak, ale w 55 z 64 projektów ze szczegółowymi warunkami przedłużenie jest po cenie rynkowej z tego momentu. 6 ustala cenę już dziś, a 3 mają przedłużenie opłacone z góry.

Na ile lat przedłuża się leasehold na Bali?

Najczęściej na 25, 30 lub 20 lat, według 353 projektów z podaną długością przedłużenia. 50 lat – w 9 projektach.

Ile kosztuje rok własności nieruchomości na Bali?

Mediana kosztu roku dzierżawy wynosi od Rp 99,1 mln w Uluwatu do Rp 221 mln w Pererenan. To cena lokalu podzielona przez okres dzierżawy.

Co się bardziej opłaca: dzierżawa na 30 czy na 60 lat?

Porównaj koszt roku: willa na 30 lat za Rp 5,31 mld kosztuje Rp 177 mln rocznie, a willa na 60 lat za Rp 7,08 mld około Rp 118 mln.

Czy cudzoziemiec może kupić na Bali pełną własność?

Hak Milik przysługuje tylko obywatelom Indonezji. Cudzoziemiec może mieć nieruchomość przez własną spółkę PT PMA na prawie Hak Guna Bangunan (30 + 20 + 30 lat).

Skąd to wiemy

Źródło: baza projektów Rise Real Bali (Airtable), stan na 9 października 2026. Okres dzierżawy: 254 projekty z cenami lokali; warunki przedłużenia: 64 projekty; długość przedłużenia: 353; forma własności: 816 typów lokali. Koszt roku dzierżawy = minimalna cena lokalu podzielona przez okres dzierżawy, mediana dla rejonu, rejony z co najmniej 9 projektami.

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

— Metodologia rentowności Rise Real Bali v1.1

— Podstawowe prawo agrarne Indonezji (UUPA 1960), art. 21 i 26

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/leasehold-bali-okresy-dzierzawy/