



RENTOWNOŚĆ · NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Wynajem długoterminowy na Bali jako inwestycja: umowy roczne i miesięczne

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

Najem długoterminowy oddaje część stopy zwrotu za przewidywalność: jeden najemca, jedna wpłata rocznie i niewiele zmian. Policzyliśmy go na willi w Canggu i porównaliśmy z rezerwacjami na doby.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/wynajem-dlugoterminowy-bali/>

W SKRÓCIE

Willa na Bali wynajmowana na umowy roczne daje w naszym modelu około 8% brutto i 5–6,5% netto. Właściciel płaci podatek zryczałtowany 10% od czynszu brutto, a nierezydent 20%, najemca zaś płaci media. Najem na doby może to pobić, ale oznacza więcej pustych dni i więcej pracy.

Rp 36,0 mln

mediana ofertowego czynszu miesięcznego, willa z dwiema sypialniami w Canggu, miesiąc po miesiącu (nasza próba, wrzesień 2026 r.)

–22%

mediana obniżki czynszu ofertowego za podpisanie pełnego roku (ta sama próba)

10% / 20%

podatek zryczałtowany od czynszu brutto dla właściciela rezydenta i nierezydenta

5,2–6,4%

stopa zwrotu netto rezydenta w naszym przykładzie za Rp 4 mld

W TYM RAPORCIE

01 Czy wynajem długoterminowy na Bali to dobra inwestycja?

02 Ile czynszu zarabia willa na Bali przy umowie rocznej?

03 Ile zostaje wynajmującemu z umowy rocznej?

04 Najem długoterminowy czy krótkoterminowy: co płaci więcej?

05 Jaki podatek płaci wynajmujący od czynszu długoterminowego na Bali?

06 Co powinna zawierać umowa najmu willi na Bali?

07 Kto wynajmuje na Bali na długo i gdzie to się opłaca?

08 Co to znaczy dla kupującego

09 Częste pytania

10 Skąd to wiemy

01 / 07

Czy wynajem długoterminowy na Bali to dobra inwestycja?

Stabilna, nie wysoka. Na willi w Canggu za Rp 4 000 000 000, wynajmowanej rok po roku, liczymy dla rezydenta podatkowego około 8% brutto i 5–6,5% netto. Najemca podpisujący na dwanaście miesięcy zwykle płaci rok z góry, więc willa rzadko stoi pusta.

Opublikowane liczby bywają i wyższe, i niższe. Global Property Guide podał średnią stopę zwrotu brutto z willi na Bali na 4,24% w III kwartale 2026 r., na podstawie czynszów i cen ofertowych. Bali Villa Realty, agencja, podaje w sierpniu 2026 r. 7–11% netto przy wynajmie miesięcznym. Nasz model mieści się pomiędzy. Różnica bierze się z tego, które wille się uśrednia i jakie koszty się liczy.

Wszystkie trzy źródła opierają się na cenach ofertowych, nie na podpisanych umowach.

Źródło: Global Property Guide, stopy zwrotu brutto z najmu w Indonezji, III kwartał 2026 r., aktualizacja sierpień 2026 r. (dane ofertowe Lamudi); Bali Villa Realty, rentowność najmu na Bali 2026, 25 sierpnia 2026 r.; model Rise Real Bali

02 / 07

Ile czynszu zarabia willa na Bali przy umowie rocznej?

Miesiąc po miesiącu mediana ofertowych czynszów za dwie sypialnie wynosi w Canggu Rp 36,0 mln, a w Pererenan Rp 37,2 mln. Wzięliśmy je z 480 ogłoszeń zebranych 7 września 2026 r. Podpisanie na pełny rok obniżyło czynsz ofertowy o medianę 22%. W Canggu zostaje wtedy około Rp 28 mln miesięcznie, czyli Rp 337 mln w ciągu roku.

Inne źródła podają szersze widełki. Platforma najmu Inivie wycenia umowę 12-miesięczną w całej wyspie na Rp 15–35 mln miesięcznie, z Canggu i Seminyakiem na górze. Tabela zestawia jej czynsze miesięczne ze stopami netto, które publikuje jedna agencja.

Przeglądy branżowe podają niższy rabat za umowę roczną, 10–17% (Propertia i Knowmads Bali, 2026). Policz swoją willę przy rabacie 10–22% i poproś o prawdziwą ofertę.

Czynsz miesięczny standardowej willi z basenem z dwiema-trzema sypialniami i deklarowana przez agencję stopa netto z najmu długoterminowego

LOKALIZACJA	CZYN SZ MIESIĘCZNY	DEKLAROWANA STOPA NETTO Z NAJMU DŁUGOTERMINOWEGO
Canggu	Rp 20–40 mln	9–11% (Canggu i Berawa)
Seminyak	Rp 20–34 mln	8–10%
Uluwatu	Rp 17–33 mln	8–10% (z Bingin)
Ubud	Rp 25–40 mln	7–9%
Sanur	Rp 15–30 mln	6–9%

Źródło: Nasz przegląd z września 2026 r., 480 ofertowych ogłoszeń najmu długoterminowego, nie podpisane umowy; Inivie, Monthly villa rental in Bali, 25 września 2026 r.; Bali Villa Realty, rentowność najmu na Bali 2026, 25 sierpnia 2026 r.; Propertia i Knowmads Bali, 2026

03 / 07

Ile zostaje wynajmującemu z umowy rocznej?

Przy willi za Rp 4 mld wynajmowanej po Rp 28 mln miesięcznie rezydent zachowuje około Rp 231 mln rocznie. To stopa netto 5,8%, przy założeniu jednego pustego miesiąca między najemcami. Czynsz brutto to Rp 308 mln, czyli 7,7%.

Odjęliśmy trzy koszty. Podatek dochodowy zryczałtowany to 10% czynszu brutto. Opieka nad basenem i ogrodem kosztuje około Rp 1,5 mln miesięcznie, to nasze szacunki. Naprawy, wymiany i podatek od nieruchomości dokładają Rp 28 mln rocznie. Najemca płaci za prąd, wodę i internet, więc koszty utrzymania są znacznie lżejsze niż w willi na doby.

Właściciel-nierezydent płaci 20% zamiast 10%, a stopa netto spada o około 0,8 punktu.

Willa w Canggu za Rp 4 mld przy Rp 28 mln miesięcznie na umowie rocznej, nasza ilustracja

PUSTE MIESIĄCE	CZYN SZ BRUTTO	STOPA BRUTTO	NETTO WŁAŚCICIELA, REZYDENT	STOPA NETTO, REZYDENT	STOPA NETTO, NIEREZYDENT
0	Rp 336 mln	8,4%	Rp 256 mln	6,4%	5,6%
1	Rp 308 mln	7,7%	Rp 231 mln	5,8%	5,0%
2	Rp 280 mln	7,0%	Rp 206 mln	5,2%	4,5%

Czynsz Rp 28 mln to mediana ofertowa Canggu po rabacie rocznym, nie oferta konkretnej willi. Zanim zaufasz wynikowi, wstaw prawdziwą ofertę.

Źródło: Wyliczenie Rise Real Bali, dane wejściowe poglądowe; nasz poradnik o kosztach utrzymania, 2026

Najem długoterminowy czy krótkoterminowy: co płaci więcej?

Najem na doby płaci więcej w dobrym roku i wymaga dużo więcej pracy. Nasz model krótkoterminowy dla tej samej willi w Canggu za Rp 4 mld, przy obłożeniu 60%, daje rezydentowi podatkowemu 8,2% netto. Umowa roczna daje 5–6,5% netto. Te dwa–trzy punkty różnicy płacą za mniej gości, mniej sprzątania i przewidywalny dochód.

Rozstrzyga obłożenie. Przy 50% model na doby spada do 6,8%, blisko długiej umowy. AirROI zmierzył obłożenie ofert w Canggu na 36,2% w 12 miesięcy do lipca 2026 r. W naszej praktyce dobrze prowadzona willa utrzymuje 60–75%, ale nowa potrzebuje na to sześciu do dziewięciu miesięcy. Najemca roczny tę lukę usuwa.

Przykład jednej agencji stawia oba formaty w odległości 0,1 punktu od siebie, na poziomie około 8,8–8,9% netto (Bali Villa Realty, sierpień 2026 r.). Nasz model pokazuje większą różnicę. Pełny rachunek dla najmu na doby jest w naszym poradniku o stopie zwrotu, a Airbnb czy rezerwacje bezpośrednie pokazuje, ile zabierają prowizje platform.

Najem na doby wymaga też licencji turystycznej, którą opisuje nasz poradnik o licencji. Akcja ministerstwa polegająca na usuwaniu ofert, która ruszyła 1 sierpnia 2026 r., dotyczy noclegów sprzedawanych na platformach rezerwacyjnych. Roczna umowa z jednym gospodarstwem domowym nie jest tam sprzedawana, choć swój plan potwierdź z prawnikiem.

Źródło: Model rentowności Rise Real Bali; AirROI, Canggu, 12 miesięcy do lipca 2026 r.; Bali Villa Realty, 25 sierpnia 2026 r.; indonezyjskie Ministerstwo Turystyki, Permenpar 6/2025

Jaki podatek płaci wynajmujący od czynszu długoterminowego na Bali?

Właściciel będący rezydentem podatkowym płaci zryczałtowane 10% od czynszu brutto (rozporządzenie rządowe 34/2017), a nierezydent 20% na podstawie art. 26 ustawy o podatku dochodowym. Żadna ze stawek nie pozwala na odliczenia. Utrzymanie, ochrona i opłaty serwisowe wchodzi do podstawy, nawet gdy umowa fakturuje je osobno.

Najemca-firma potrąca podatek i odprowadza go za Ciebie. Najemca prywatny tego nie zrobi, więc płacisz sam. Termin wpłaty to 15. dzień miesiąca po czynszu, a raportowanie do 20. w e-Bupot w systemie Coretax. Urząd skarbowy oświadczył w sierpniu 2026 r., że nie jest to nowy podatek od 2027 r.

Stawkę wyznacza rezydencja. Rezydentem jesteś, gdy spędzasz tu ponad 183 dni w okresie 12 miesięcy, jak wyjaśnia nasz poradnik o rezydencji podatkowej. Umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zwykle zostawiają czynsz z nieruchomości państwu, w którym ona leży, więc nie obniżą stawki. Od czynszu Rp 336 mln to Rp 33,6 mln wobec Rp 67,2 mln. Najem na doby i podatek regionalny opisuje poradnik o podatku od najmu.

Źródło: Rozporządzenie rządowe 34/2017 i ustawa o podatku dochodowym 7/1983 (art. 26 ust. 1 lit. c); Ortax, podatek zryczałtowany od najmu gruntów i budynków; DDTC, wyjaśnienie DGT, 18 sierpnia 2026 r.; DDTC, opłata serwisowa w podstawie podatku od najmu, 16 maja 2024 r.; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonezja, przegląd z 11 czerwca 2026 r.

06 / 07

Co powinna zawierać umowa najmu willi na Bali?

Zapisz na piśmie sześć rzeczy: okres, harmonogram płatności, kaucję, kto płaci media, co się dzieje przy wcześniejszym wyjściu i co przy sprzedaży.

Kaucja to zwykle jeden miesiąc czynszu, czasem dwa przy nowej lub bogato umeblowanej willi. Najemcy roczni płacą zwykle od sześciu do dwunastu miesięcy z góry i ta przedpłata to czynsz, nie kaucja. Zapisz, że niewykorzystana część wraca proporcjonalnie, jeśli któraś strona zakończy umowę wcześniej, a kaucję trzymaj w osobnej pozycji.

Sprzedaż wynajętej willi zostawia najem w mocy. Art. 1576 Kodeksu cywilnego przejmuje dawną zasadę, że sprzedaż nie rozwiązuje najmu, chyba że umowa stanowi inaczej (Hukumonline, 14 grudnia 2025 r.). Kupujący willę z najemcą dziedziczy najemcę. Jeśli możesz sprzedać w trakcie umowy, wpisz klauzulę wyjścia przy podpisywaniu.

Dodaj paszport najemcy i ważne zezwolenie na pobyt oraz zakaz podnajmu i używania na doby. Prąd rozlicza się według licznika, poza czynszem. PLN liczy w tym kwartale Rp 1 699,53 za kWh powyżej 3 500 VA, a szacunki branżowe dają rachunek Rp 2–4 mln miesięcznie dla willi z klimatyzacją i basenem. Poradnik o kosztach utrzymania rozkłada ten rachunek, a lista kontrolna odbioru daje inwentarz do dołączenia przy wprowadzeniu.

Źródło: Praktyka umów najmu Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.; Bali Management Villas, słownik umowy rocznego najmu; Hukumonline, koop breekt geen huur, 14 grudnia 2025 r.; taryfa PLN, lipiec–wrzesień 2026 r.; Kompas, 4 czerwca 2026 r.

07 / 07

Kto wynajmuje na Bali na długo i gdzie to się opłaca?

W naszej praktyce najemcami są osoby pracujące zdalnie, obcokrajowcy i rodziny, które chcą bazy na rok lub dwa. Skupiają się tam, gdzie czynsze z powyższych tabel są najwyższe. Canggu i Pererenan to najgłębsze rynki, z medianami dla dwóch sypialni Rp 36,0 i Rp 37,2 mln. Nasz poradnik Canggu czy Pererenan porównuje oba, a strony lokalizacji Canggu, Pererenan, Seminyak, Ubud i Sanur pokazują aktualne ceny.

W willi na leasehold czynsz to nie cały zwrot, bo prawo do gruntu co roku się wyczerpuje. Willa z 25 latami do końca zarabia ten sam czynsz w pierwszym i dziesiątym roku, ale jej wartość przy sprzedaży maleje. Zanim porównasz stopy zwrotu, przeczytaj leasehold kontra freehold i przedłużenia.

Zarządca, który zajmuje się najemcami i naprawami, jest tańszy niż ten, który prowadzi pobyty na doby, ale nadal to koszt; widełki podaje nasz poradnik o opłatach. Konkretną willę sprawdź w kalkulatorze stopy zwrotu albo przejrzyj katalog. Cena to cena dewelopera lub sprzedającego, a oni płacą naszą prowizję, więc szukanie nic Cię nie kosztuje.

Źródło: Praktyka Rise Real Bali, 2023–2026; nasz przegląd ogłoszeń najmu z września 2026 r.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Umowa roczna na willi w Canggu za Rp 4 mld daje około 8% brutto i 5–6,5% netto dla rezydenta podatkowego.
- 02 Podpisanie na pełny rok obniżyło czynsz ofertowy o medianę 22% w naszej próbie z Canggu i Pererenan.
- 03 Podatek zryczałtowany to 10% czynszu brutto dla rezydentów i 20% dla nierezydentów, a żaden koszt nie jest odliczany.
- 04 Sprzedaż nie kończy najmu, więc najpierw uzgodnij warunki wyjścia.

Częste pytania

Co lepsze na Bali: wynajem długoterminowy czy krótkoterminowy?

Krótkoterminowy może dać o dwa–trzy punkty więcej netto, ale tylko jeśli obłożenie utrzyma się blisko 60%, a oferty w Canggu miały średnio 36,2% (AirROI). Umowa roczna daje stały dochód i niższe koszty. Dla willi w Canggu za Rp 4 mld liczymy 8,2% netto na doby wobec 5–6,5% przy umowie rocznej.

Ile kosztuje roczny wynajem willi na Bali?

Za dwie sypialnie w Canggu licz około Rp 28 mln miesięcznie przy umowie rocznej, czyli razem Rp 337 mln (próba Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.). Inwiewycenia umowy 12-miesięczne na Bali na Rp 15–35 mln miesięcznie. Przeglądy branżowe dodają, że większość właścicieli chce całego roku z góry przed wprowadzeniem, co oznacza duży pierwszy przelew.

Jaki podatek płacę od dochodu z najmu długoterminowego na Bali?

Właściciel będący rezydentem podatkowym płaci zryczałtowane 10% czynszu brutto według PP 34/2017. Nierezydent płaci 20% potrącenia według art. 26. Podstawa obejmuje opłaty serwisowe i utrzymanie, a nic nie podlega odliczeniu. Najemca-firma potrąca podatek i odprowadza go, a najemca prywatny zostawia płatność Tobie.

Czy najemcy płacą media w długoterminowym najmie willi?

Zwykle tak. Prąd rozlicza się według licznika, poza czynszem, po taryfie PLN Rp 1 699,53 za kWh od 3 500 VA wzwyż (lipiec–wrzesień 2026 r.). Woda i internet idą tą samą logiką. Opiekę nad basenem i ogrodem ustal w umowie.

Czy mogę sprzedać willę, w której mieszka najemca?

Tak. Kodeks cywilny (art. 1576) utrzymuje najem w mocy po sprzedaży, chyba że umowa stanowi inaczej. Kupujący przejmuje najemcę i pozostały okres. Jeśli możesz sprzedać wcześniej, wpisz do umowy klauzulę wyjścia i okres wypowiedzenia, zanim podpiszesz.

Skąd to wiemy

Czynsze pochodzą z naszego przeglądu 480 ofertowych ogłoszeń z września 2026 r. oraz z widełek Inivie i Bali Villa Realty. To ceny ofertowe i szacunki agencji, nie podpisane umowy. Tabela stóp zwrotu dla Rp 4 mld to nasza ilustracja, zbudowana na medianie czynszu w Canggu po rabacie rocznym 22%. Przeglądy branżowe podają 10–17% i pokazujemy oba. Zasady podatkowe sprawdzono w PP 34/2017, art. 26, Ortax i DDTC w październiku 2026 r.

- Global Property Guide, stopy zwrotu brutto z najmu w Indonezji, III kwartał 2026 (dane Lamudi), aktualizacja sierpień 2026
- Bali Villa Realty, rentowność najmu na Bali 2026, 25 sierpnia 2026
- Inivie, Monthly villa rental in Bali: prices by area for 2026, 25 września 2026
- Nasz przegląd z września 2026, 480 ofertowych ogłoszeń najmu długoterminowego
- Propertea i Knowmads Bali, przeglądy stawek najmu, 2026
- Rozporządzenie rządowe 34/2017 o podatku zryczałtowanym od najmu gruntów i budynków; objaśnienie Ortax
- Ustawa o podatku dochodowym 7/1983, art. 26 ust. 1 lit. c
- DDTC, wyjaśnienie DGT o podatku od najmu nieruchomości, 18 sierpnia 2026, oraz DDTC o opłatach serwisowych w podstawie podatku, 16 maja 2024
- PwC, podsumowania podatkowe, Indonezja, przegląd z 11 czerwca 2026
- Hukumonline, koop breekt geen huur i art. 1576 Kodeksu cywilnego, 14 grudnia 2025
- Taryfa PLN dla gospodarstw domowych na lipiec–wrzesień 2026; Kompas, 4 czerwca 2026
- Raport AirROI o Canggu, 12 miesięcy do lipca 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/wynajem-dlugoterminowy-bali/