

Analiza Rise Real Bali · luksusowe wille · 26 projektów

Luksusowe wille na sprzedaż na Bali: 31 willi od Rp 17,7 mld

19 listopada 2026 · 6 min czytania · Badania rynku

Wille w cenie od Rp 17,7 mld to 31 z 498 willi w naszym katalogu, czyli około 6%. Pochodzą z 26 projektów i mają od trzech do siedmiu sypialni.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/luksusowe-wille-na-bali/

W skrócie

Luksusowe wille na sprzedaż na Bali mają medianę ceny wywoławczej Rp 26,20 mld. To wynik dla 31 willi w cenie od Rp 17,7 mld. Dane pochodzą ze stanu bazy Rise Real Bali z 24 października 2026 r. Mediana domu to 445 m² na działce 489,5 m². Najwięcej willi w tym segmencie mają Ungasan i Nuanu.

31
willi od Rp 17,7 mld, 26 projektów

Rp 26,20 mld
mediana ceny

445 m²
mediana powierzchni domu, 29 willi

9 z 31
gotowych willi

W tym raporcie

01 Ile kosztuje luksusowa willa na Bali?
02 Czym wyróżnia się luksusowa willa?
03 Gdzie są luksusowe wille na sprzedaż?
04 Gotowa willa czy nowa inwestycja?
05 Co sprawdzić przed zakupem?
06 Jak obcokrajowiec może kupić luksusową willę na Bali?
07 Co to znaczy dla kupującego
08 Częste pytania
09 Skąd to wiemy

01 / 06

Ile kosztuje luksusowa willa na Bali?

Mediana segmentu wynosi Rp 26,20 mld, a środkowa połowa mieści się w przedziale Rp 22,00–32,30 mld.

Próba zaczyna się od Rp 17,7 mld, a najdroższa willa kosztuje Rp 118,33 mld. Takie wille są rzadkie; większość segmentu leży poniżej Rp 35,4 mld.

Mediana dla wszystkich willi na wyspie to Rp 5,31 mld. Segment luksusowy jest mniej więcej pięć razy wyżej.

Przedział niżej opisujemy w artykule wille ze średniej półki na sprzedaż.

Wille od Rp 17,7 mld: najważniejsze liczby

Wskaźnik	Wartość	Podstawa
Mediana ceny	Rp 26,20 mld	31 willi
Środkowa połowa cen	Rp 22,00–32,30 mld	od pierwszego do trzeciego kwartyla
Mediana powierzchni domu	445 m²	29 willi z danymi
Mediana działki	489,5 m²	24 wille z danymi
Mediana willi na całej wyspie	Rp 5,31 mld	498 willi

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026; typ = Villa, cena od Rp 17,7 mld; wyłączono dwa kompleksy hotelowe z 19 i 25 pokojami

02 / 06

Czym wyróżnia się luksusowa willa?

Na pierwszym miejscu jest powierzchnia. Mediana domu wynosi tu 445 m², wobec 136 m² dla wszystkich willi na wyspie.

Sypialni jest więcej: 9 willi ma cztery, 7 ma pięć, a 7 ma sześć lub siedem. Wille z trzema sypialniami, których jest 7, to duże domy na dużych działkach.

W pełni umeblowanych jest 6 willi, a 5 sprzedaje się pod klucz. W pozostałych ustal pakiet mebli ze sprzedającym.

Luksusowe wille według liczby sypialni

Sypialnie	Wille	Przedział cen
3	7	Rp 17,70–30,39 mld
4	9	Rp 17,70–43,69 mld
5	7	Rp 17,70–37,17 mld
6	5	Rp 24,78–118,33 mld
7	2	Rp 30,04–53,10 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026; pola liczby sypialni, area_m2 i wyposażenia; mediany tylko przy n ≥ 10

03 / 06

Gdzie są luksusowe wille na sprzedaż?

Najwięcej ma Ungasan, 5 willi, a dalej Nuanu z 4. Ubud, Pererenan i Canggu mają po trzy.

Luksusowe wille występują łącznie w 14 lokalizacjach. Segment obejmuje klify Bukit, zachodnie wybrzeże przy Canggu i wzgórza Ubud.

Nuanu opisujemy szczegółowo w artykule wille na sprzedaż w Nuanu.

Luksusowe wille według lokalizacji

Lokalizacja	Wille	Przedział cen
Ungasan	5	Rp 28,59–118,33 mld
Nuanu	4	Rp 17,95–37,17 mld
Ubud	3	Rp 17,70–53,10 mld
Pererenan	3	Rp 24,43–32,74 mld
Canggu	3	Rp 17,70–55,76 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026; lokalizacja; lokalizacje z największą liczbą willi

04 / 06

Gotowa willa czy nowa inwestycja?

Gotowych jest 9 willi, w cenach Rp 17,70–55,76 mld. Na etapie konstrukcji są 4, na etapie wykończenia 3, a na etapie projektu 3.

Dla 12 willi nie podano etapu. Często są to gotowe domy od właścicieli, ale status trzeba sprawdzić.

Freehold podano dla 4 willi, a leasehold dla 19. Obcokrajowcy mają freehold przez spółkę PT PMA z prawem HGB, 30+20+30 lat.

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026; pola etapu budowy i freehold

05 / 06

Co sprawdzić przed zakupem?

Ceny wywoławcze w tym segmencie dają więcej miejsca na negocjacje niż na rynku masowym. Porównaj cenę za metr kwadratowy domu i działki.

Sprawdź certyfikat gruntu, strefę RDTR oraz pozwolenia PBG i SLF dla wybudowanego domu. Przy gotowej willi poproś o historię wynajmu i koszty utrzymania.

Pełny proces weryfikacji opisuje lista kontrolna due diligence.

Korzystamy wyłącznie z kanonu rentowności strony. Scenariusz bazowy to 10–12% rocznie przed kosztami. Po zarządzaniu i utrzymaniu, które pochłaniają 16–20% przychodu, zostaje około 10%, a dla niektórych obiektów około 8%.

Źródło: Metodyka zakupu Rise Real Bali; metodyka rentowności Rise Real Bali

06 / 06

Jak obcokrajowiec może kupić luksusową willę na Bali?

Możesz kupić leasehold bezpośrednio albo mieć freehold przez własną spółkę PT PMA (prawo HGB, 30+20+30 lat). Hak Milik pozostaje zastrzeżony dla obywateli Indonezji.

Przed wpłatą zadatku sprawdź strefę RDTR, certyfikat, legalny dojazd i dostęp do wody. Przy nowej inwestycji przejrzyj też pozwolenie PBG i harmonogram płatności w umowie.

Przed podpisaniem niech transakcję sprawdzą niezależny notariusz PPAT i prawnik. Aktualne oferty, jeśli chcesz kupić willę na Bali, są w katalogu willi.

Źródło: Metodyka zakupu Rise Real Bali; strukturę prawną powinni sprawdzić niezależni specjaliści

Co to znaczy dla kupującego

01 Mediana ceny luksusowej willi to Rp 26,20 mld.

02 To około 6% willi w katalogu.

03 Mediana domu to 445 m² na działce 489,5 m².

04 Najwięcej luksusowych willi mają Ungasan i Nuanu.

Częste pytania

Ile kosztuje luksusowa willa na Bali?

Mediana to Rp 26,20 mld dla 31 willi od Rp 17,7 mld.

Ile willi kosztuje ponad Rp 17,7 mld?

31 z 498, czyli około 6%.

Gdzie jest najwięcej luksusowych willi?

Ungasan ma 5, a Nuanu 4.

Jak duża jest luksusowa willa?

Mediana domu to 445 m², a mediana działki – 489,5 m².

Czy są gotowe luksusowe wille?

Tak, w próbie jest 9 gotowych willi.

Czy mogę kupić willę jako freehold?

Freehold podano dla 4 willi; obcokrajowcy mają go przez PT PMA.

Skąd to wiemy

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026. Próba główna: typ = Villa, cena od Rp 17,7 mld; wyłączono dwa kompleksy hotelowe z 19 i 25 pokojami. Porównanie obejmuje wszystkie wille na wyspie. Sprzedane jednostki oraz Lombok, Sumba i Sumbawa są wyłączone. To ceny wywoławcze, nie zawarte transakcje. Ceny źródłowe przeliczono po stałym kursie strony Rp 17 700 i zaokrąglono do Rp 0,01 mld. Środkowa połowa to przedział od pierwszego do trzeciego kwartyla, metodą inkluzywną. Mediany wymagają n ≥ 10; mniejsze grupy pokazują

przedziały. Powierzchnię domu podano dla 29 willi, a działki dla 24. Nazwy 26 projektów zastąpiono kodami P001 i kolejnymi. Ceny są orientacyjne i nie stanowią oferty. Dane w jednej tabeli: /assets/reports/elitnye-villy-na-bali.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 24 października 2026

— Stały kurs przeliczeniowy 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/luksusowe-wille-na-bali/