

Analiza Rise Real Bali · wille ze średniej półki · 142 projekty

Wille ze średniej półki na Bali: 231 willi od Rp 5,31 mld do Rp 17,70 mld

27 listopada 2026 · 5 min czytania · Badania rynku

Między tanimi a luksusowymi willami leży największa część rynku. W naszym katalogu to 231 willi w cenie od Rp 5,31 mld do nieco poniżej Rp 17,70 mld.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/wille-ze-sredniej-polki-na-bali/

W skrócie

Wille ze średniej półki na sprzedaż na Bali, w cenie od Rp 5,31 mld do nieco poniżej Rp 17,70 mld, to 231 ofert w 142 projektach. Mediana wynosi Rp 7,79 mld. Prowadzą wille z trzema sypialniami: 101 ofert z medianą Rp 8,30 mld. Najwięcej wyboru jest w Ubud, Uluwatu i Canggu. Dane: Rise Real Bali, stan na 16 listopada 2026 r.

231	Rp 7,79 mld	101	57
willi, 142 projekty	mediana ceny ofertowej	willi z trzema sypialniami	gotowych willi

W tym raporcie

01 Gdzie są wille ze średniej półki na sprzedaż?
02 Ile sypialni można kupić w tym budżecie?
03 Gotowa willa czy w budowie?
04 Jak obcokrajowiec może kupić willę ze średniej półki na Bali?
05 Co to znaczy dla kupującego
06 Częste pytania
07 Skąd to wiemy

01 / 04

Gdzie są wille ze średniej półki na sprzedaż?

W tym przedziale Ubud ma 39 willi, Uluwatu 36, a Canggu 32. Razem to prawie połowa wyboru.

Środkowa połowa wszystkich 231 willi kosztuje Rp 6,19–10,63 mld. Mediany według lokalizacji podajemy tylko dla grup liczących co najmniej dziesięć willi.

Niższy i wyższy przedział cenowy opisujemy w przewodnikach tanie wille i luksusowe wille.

Wille ze średniej półki według lokalizacji, top 8

Lokalizacja	Wille	Cena
Ubud	39	mediana Rp 6,99 mld
Uluwatu	36	mediana Rp 8,02 mld
Canggu	32	mediana Rp 7,05 mld
Nusa Dua	19	mediana Rp 8,30 mld
Pererenan	17	mediana Rp 9,15 mld
Ungasan	14	mediana Rp 6,61 mld
Nuanu	13	mediana Rp 9,50 mld
Umalas	9	Rp 5,79–13,19 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 16 listopada 2026; typ = willa, cena ofertowa od Rp 5,31 mld do poniżej Rp 17,70 mld

02 / 04

Ile sypialni można kupić w tym budżecie?

Najczęściej są trzy sypialnie: 101 willi, mediana Rp 8,30 mld. Willi z dwiema sypialniami jest 87, mediana to Rp 6,37 mld.

Willi z czterema sypialniami jest 35, mediana to Rp 12,39 mld. Metraż i lokalizacja wpływają na cenę bardziej niż liczba sypialni.

Prywatny basen jest podany dla 111 willi. Puste pole nie oznacza braku basenu.

Wille ze średniej półki według liczby sypialni

Sypialnie	Wille	Cena
1	3	Rp 5,65–10,43 mld
2	87	mediana Rp 6,37 mld
3	101	mediana Rp 8,30 mld
4	35	mediana Rp 12,39 mld
5	4	Rp 9,82–16,37 mld
7	1	Rp 12,39 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 16 listopada 2026; pola liczby sypialni i basenu

03 / 04

Gotowa willa czy w budowie?

57 willi jest gotowych, ich mediana to Rp 6,99 mld. 52 sprzedaje się na etapie projektu (off-plan), z medianą Rp 8,10 mld.

Kolejne 80 willi jest w budowie: na etapie fundamentów, stanu surowego lub wykończenia.

12 willi ma status freehold, który obcokrajowiec posiada przez spółkę PT PMA. Zobacz leasehold czy freehold.

Stosujemy tylko przyjęte na stronie zasady liczenia stopy zwrotu. Wariant bazowy to 10–12% rocznie przed kosztami. Zarządzanie i utrzymanie zabierają 16–20% przychodu. Po nich zostaje ok. 10%, a w części obiektów ok. 8%.

Wille ze średniej półki według etapu budowy

Etap	Wille	Cena
Gotowe	57	mediana Rp 6,99 mld
Off-plan	52	mediana Rp 8,10 mld
Nie podano	42	mediana Rp 8,07 mld
Stan surowy	37	mediana Rp 8,44 mld
Wykończenie	35	mediana Rp 8,48 mld
Fundamenty	8	Rp 5,75–8,12 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 16 listopada 2026; pola etapu budowy i freehold; metodologia stopy zwrotu Rise Real Bali

04 / 04

Jak obcokrajowiec może kupić willę ze średniej półki na Bali?

Możesz kupić leasehold bezpośrednio albo mieć freehold przez własną spółkę PT PMA (tytuł HGB, 30+20+30 lat). Hak Milik przysługuje tylko obywatelom Indonezji.

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

Przed podpisaniem niech transakcję sprawdzą niezależny notariusz PPAT i prawnik. Aktualne oferty są w katalogu willi.

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

Co to znaczy dla kupującego

01 Na sprzedaż jest 231 willi w cenie od Rp 5,31 mld do Rp 17,70 mld.

02 Mediana wynosi Rp 7,79 mld.

03 Największa grupa to wille z trzema sypialniami: 101 ofert.

04 Najwięcej wyboru jest w Ubud, Uluwatu i Canggu.

Częste pytania

Co to jest willa ze średniej półki na Bali?

Tutaj to willa z ceną ofertową od Rp 5,31 mld do nieco poniżej Rp 17,70 mld.

Ile willi ze średniej półki jest na sprzedaż?

231 willi w 142 projektach, stan na 16 listopada 2026 r.

Jaka jest mediana ceny willi ze średniej półki?

Rp 7,79 mld. Środkowa połowa kosztuje Rp 6,19–10,63 mld.

Gdzie jest największy wybór?

Ubud (39 willi), Uluwatu (36) i Canggu (32).

Ile kosztuje willa ze średniej półki z trzema sypialniami?

Mediana to Rp 8,30 mld dla 101 willi.

Czy są gotowe wille ze średniej półki?

Tak, 57 willi w tym przedziale jest gotowych.

Czy obcokrajowiec może kupić willę na Bali?

Tak, w leasehold albo przez spółkę PT PMA z tytułem HGB.

Skąd to wiemy

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 16 listopada 2026. Próba główna: typ = willa, cena ofertowa od Rp 5,31 mld do poniżej Rp 17,70 mld. Wyłączone są jednostki sprzedane oraz Lombok, Sumba i Sumbawa. To ceny ofertowe, nie ceny zawartych transakcji. Ceny źródłowe przeliczamy po stałym kursie referencyjnym strony Rp 17 700 i zaokrąglamy do Rp 0,01 mld. Środkowa połowa to przedział od pierwszego do trzeciego kwartyla, liczony metodą inkluzywną. Mediany pokazujemy przy n ≥ 10, dla mniejszych grup podajemy przedziały. Przedział kontynuuje nasz przewodnik o tanich willach i kończy się tam, gdzie zaczyna się przewodnik o luksusowych willach. Nazwy 142 projektów zastąpiono kodami P001 i kolejnymi. Ceny są orientacyjne i nie stanowią oferty. Dane w jednej tabeli: /assets/reports/bali-mid-range-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 16 listopada 2026

— Stały kurs referencyjny 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/wille-ze-sredniej-polki-na-bali/