

BADANIE RISE REAL BALI · 395 PROJEKTÓW

Ile kosztuje nieruchomość na Bali? Ceny z 395 nowych inwestycji według rejonów

9 października 2026 · 8 min czytania · **Badania rynku**

Mediana ceny metra kwadratowego w nowych inwestycjach na Bali to Rp 53,3 mln. Policzyliśmy ją z 1 048 typów lokali w 364 projektach z bazy Rise Real Bali. Rejony różnią się cenowo 1,6 raza, a ceny w obrębie jednego rejonu jeszcze bardziej.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/ceny-nowych-inwestycji-bali-2026/

W SKRÓCIE

Mediana ceny ofertowej metra kwadratowego w nowych inwestycjach na Bali wynosi Rp 53,3 mln. Dane obejmują 1 048 typów lokali w 364 projektach z bazy Rise Real Bali, stan na 9 października 2026. Najdroższy rejon to Nuanu, Rp 70,7 mln za m². Najtańsze są Umalas, Cemagi i Ubud. Mediana ceny studia to Rp 2,27 mld, a willi z dwiema sypialniami Rp 5,04 mld.

Rp 53,3 mln
mediana ceny za m², nowe inwestycje na Bali

1,6×
różnica między medianą najdroższego i najtańszego rejonu

7%
typów lokali w cenie poniżej Rp 1,77 mld

−30%
m² willi w porównaniu z m² apartamentu

W TYM RAPORCIE

01 Ile kosztuje metr kwadratowy na Bali?
02 Które rejony Bali są najdroższe, a które najtańsze?
03 Czy bliżej plaży znaczy drożej?
04 Dlaczego m² apartamentu jest droższy niż m² willi?

05 Co jest droższe za m²: inwestycja w budowie czy gotowy dom?
06 Ile kosztuje zakup willi lub apartamentu na Bali?
07 Co jeszcze wpływa na cenę: okres dzierżawy, strefa, rentowność
08 Co to znaczy dla kupującego
09 Częste pytania
10 Skąd to wiemy

01 / 07

Ile kosztuje metr kwadratowy na Bali?

Mediana dla wszystkich nowych inwestycji na wyspie to Rp 53,3 mln za metr kwadratowy. Połowa typów lokali mieści się między Rp 41,0 mln a Rp 65,4 mln.

Dla skali: to Rp 5,31 mld za willę o powierzchni 100 m² albo około Rp 2,23 mld za apartament 42 m². Tyle wynosi mediana powierzchni apartamentu z jedną sypialnią. To minimalne ceny cennikowe dla każdego typu lokalu.

Rp 53,3 mln	1 048	364
mediana za m²	typów lokali z ceną i powierzchnią	projekty w próbie

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

02 / 07

Które rejony Bali są najdroższe, a które najtańsze?

Najwyższa mediana jest w Nuanu: Rp 70,7 mln za m². To nowa dzielnica na zachodnim wybrzeżu, zaprojektowana jako kompletne miejsce do życia. Kupujący płacą tu za całe otoczenie domu.

Canggu nie jest już najdroższe: jego mediana Rp 53,1 mln to dokładnie średnia wyspy. Droższe są dziś sąsiednie Pererenan i Seseh, a na południu Uluwatu i Nusa Dua. Ubud jest o 13–35% tańszy niż wybrzeże.

Cena za m² w nowych inwestycjach na Bali według rejonów: mediana i środkowa połowa rynku

REJON	MEDIANA ZA M²	ŚRODKOWA POŁOWA RYNKU	PROJEKTY
Nuanu	Rp 70,7 mln	Rp 52,7 mln – Rp 77,3 mln	13
Pererenan	Rp 59,0 mln	Rp 45,0 mln – Rp 63,5 mln	15
Uluwatu	Rp 59,0 mln	Rp 42,1 mln – Rp 70,4 mln	74
Nusa Dua	Rp 57,4 mln	Rp 48,1 mln – Rp 67,6 mln	19
Seseh	Rp 57,1 mln	Rp 46,9 mln – Rp 62,0 mln	11
Sanur	Rp 55,8 mln	Rp 40,9 mln – Rp 57,3 mln	12
Pandawa	Rp 53,2 mln	Rp 47,3 mln – Rp 66,9 mln	10
Canggu	Rp 53,1 mln	Rp 39,5 mln – Rp 65,0 mln	65
Kerobokan	Rp 47,5 mln	Rp 36,5 mln – Rp 53,1 mln	7
Ungasan	Rp 47,3 mln	Rp 40,8 mln – Rp 63,2 mln	28
Ubud	Rp 46,0 mln	Rp 36,8 mln – Rp 57,1 mln	53
Cemagi	Rp 44,6 mln	Rp 32,6 mln – Rp 54,4 mln	10
Umalas	Rp 44,2 mln	Rp 34,7 mln – Rp 50,6 mln	12

> Rozrzut cen w obrębie rejonu jest większy niż między rejonami. W Uluwatu środkowa połowa rynku to od Rp 42,1 mln do Rp 70,4 mln za m². Widok, plaża i wykończenie znaczą więcej niż nazwa rejonu.

Źródło: Baza Rise Real Bali; rejony z co najmniej 15 typami lokali; Bukit, Pecatu i Bingin liczone w Uluwatu

03 / 07

Czy bliżej plaży znaczy drożej?

Nie zawsze. Najdroższy metr kwadratowy jest 300 m – 1 km od plaży: Rp 62,0 mln. Tuż przy wodzie deweloperzy zwykle budują duże wille na dużych działkach, gdzie każdy metr kosztuje mniej. W zasięgu spaceru do plaży powstają kompaktowe apartamenty, a ich metr jest droższy.

Dalej niż 3 km od morza metr kwadratowy jest o około jedną czwartą tańszy niż w strefie spacerowej.

Mediana ceny za m² według odległości od plaży



Odległość znamy dla 746 typów lokali: odpowiednio 70, 344, 193 i 139 w kolejnych przedziałach.

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

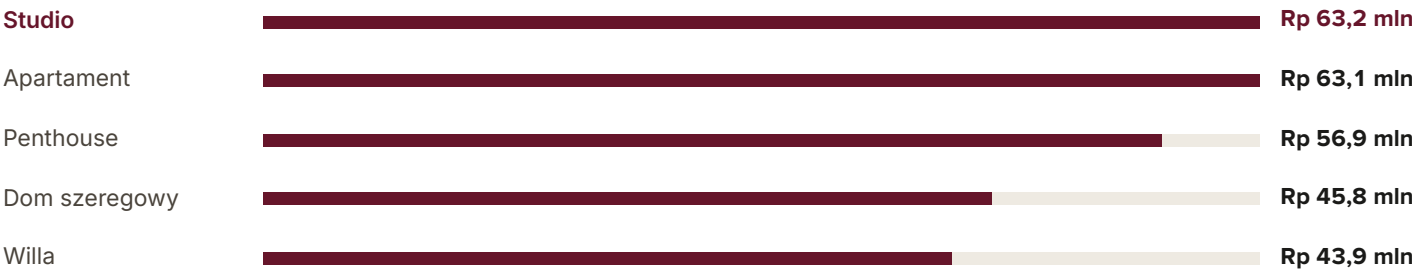
04 / 07

Dlaczego m² apartamentu jest droższy niż m² willi?

Metr kwadratowy willi jest średnio o 30% tańszy: Rp 43,9 mln wobec Rp 63,1 mln w apartamentach. Pierwszy powód to wielkość. Mediana apartamentu z jedną sypialnią to 42 m², willi z jedną sypialnią 65 m², z dwiema 120 m², z trzema 192 m². W małym lokalu kuchnia, łazienka i instalacje rozkładają się na mniej metrów.

Drugi powód to części wspólne: baseny, recepcję i siłownie opłacają kupujący apartamenty. Apartament i willę porównuj więc po dochodzie i kosztach utrzymania, jak w naszym zestawieniu rentowności najmu według rejonów, a nie po cenie za m².

Mediana ceny za m² według typu nieruchomości



Źródło: Baza Rise Real Bali: studia 97, apartamenty 310, wille 524, domy szeregowe 44, penthouse'y 34 typy lokali

05 / 07

Co jest droższe za m²: inwestycja w budowie czy gotowy dom?

W projektach w budowie mediana ceny metra kwadratowego to Rp 55,9 mln, w ukończonych Rp 48,0 mln. Różnica wynosi około 16%.

Nasza interpretacja: ukończone projekty ruszyły wcześniej, gdy ziemia i budowa były tańsze. Nowe inwestycje wyceniają dzisiejszą ziemię. Rabat dla pierwszych kupujących w obrębie jednego projektu jest realny. Ale nowej inwestycji i dawno ukończonego sąsiada nie da się porównać po cenie za m². Zobacz zakup willi off-plan na Bali.

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

06 / 07

Ile kosztuje zakup willi lub apartamentu na Bali?

Tylko 7% typów lokali w bazie kosztuje mniej niż Rp 1,77 mld, a 20% mniej niż Rp 2,30 mld. Do ceny dochodzą notariusz, prawnik, meble, jeśli nie są w cenie, i start wynajmu. Przy willi za Rp 4,42 mld to około Rp 460 mln więcej.

Minimalne ceny ofertowe nowych inwestycji na Bali według typu

TYP	MEDIANA	ŚRODKOWA POŁOWA RYNKU
Studio	Rp 2,27 mld	Rp 1,94 mld – Rp 2,83 mld
Apartament z 1 sypialnią	Rp 2,57 mld	Rp 2,12 mld – Rp 3,43 mld
Apartament z 2 sypialniami	Rp 5,28 mld	Rp 4,34 mld – Rp 6,99 mld
Willa z 1 sypialnią	Rp 3,00 mld	Rp 2,39 mld – Rp 3,89 mld
Willa z 2 sypialniami	Rp 5,04 mld	Rp 4,07 mld – Rp 6,16 mld
Willa z 3 sypialniami	Rp 7,30 mld	Rp 5,84 mld – Rp 11,13 mld
Willa z 4 sypialniami	Rp 12,86 mld	Rp 9,35 mld – Rp 15,48 mld

Źródło: Baza Rise Real Bali, 1 110 typów lokali w 395 projektach, minimalne ceny cennikowe

07 / 07

Co jeszcze wpływa na cenę: okres dzierżawy, strefa, rentowność

Cena z cennika to nie wszystko. Większość zagranicznych kupujących nabywa leasehold. W 82% projektów z podanym okresem trwa on 30 lat lub krócej, więc porównuj cenę za rok dzierżawy.

Co trzeci projekt stoi na działce w strefie mieszkaniowej. To ważne przy najmie krótkoterminowym: zobacz strefy i pozwolenia nowych inwestycji na Bali. Mediana deklarowanej rentowności to 14%, ale rzadko podaje się ją netto: zobacz deklarowaną rentowność.

Co to znaczy dla kupującego

01 Porównuj cenę za m² z medianą rejonu: dużo niżej – zapytaj dlaczego, dużo wyżej – wiedz, za co płacisz.

02 Rozrzut cen w obrębie rejonu jest większy niż między rejonami.

03 Apartamenty i wille porównuj po dochodzie i kosztach, nie po cenie za m².

04 Nowa inwestycja i dawno ukończony dom wyceniają ziemię z różnych lat.

05 Zaplanuj około 10% ponad cenę na sfinalizowanie zakupu.

Częste pytania

Ile kosztuje metr kwadratowy na Bali w 2026 roku?

Mediana dla nowych inwestycji na Bali to Rp 53,3 mln za m². Dane: 1 048 typów lokali w 364 projektach z bazy Rise Real Bali, stan na 9 października 2026. Połowa typów lokali mieści się między Rp 41,0 mln a Rp 65,4 mln.

W którym rejonie Bali nieruchomości są najdroższe?

Według mediany ceny za m² w Nuanu: Rp 70,7 mln. Dalej są Pererenan i Uluwatu, po około Rp 59,0 mln. Canggu ma Rp 53,1 mln, czyli średnią wyspy.

Gdzie na Bali nieruchomości są najtańsze?

Wśród rejonów z wystarczająco dużą próbą: Umalas (Rp 44,2 mln za m²), Cemagi (Rp 44,6 mln) i Ubud (Rp 46,0 mln).

Ile kosztuje willa na Bali?

Mediany cen minimalnych: willa z jedną sypialnią Rp 3,00 mld, z dwiema Rp 5,04 mld, z trzema Rp 7,30 mld. Do tego około 10% na notariusza, prawnika, meble i start wynajmu.

Czy można kupić nieruchomość na Bali poniżej Rp 1,77 mld?

Tak, ale rzadko: w naszej bazie to 7% typów lokali, głównie studia i małe apartamenty.

Skąd pochodzą te dane?

Z bazy projektów Rise Real Bali: cenniki deweloperów, tabele dostępności i prezentacje zebrane w jednej tabeli, stan na 9 października 2026. Mediany są dostępne w pliku CSV.

Skąd to wiemy

Źródło: baza projektów Rise Real Bali (Airtable) zbudowana z cenników deweloperów, tabel dostępności i prezentacji; stan na 9 października 2026. 395 projektów z cenami lokali, 1 110 typów lokali. Ceny to minimalna cena cennikowa dla typu lokalu, w rupiach po kursie referencyjnym serwisu. Cenę za m² liczymy z 1 048 typów lokali z ceną i powierzchnią; wartości odstające poniżej Rp 8,9 mln i powyżej Rp 266 mln za m² wyłączono. Rejony z co najmniej 15 typami lokali; Bukit, Pecatu i Bingin liczone w Uluwatu; Lombok i Sumba wyłączone. Środkowa połowa = od pierwszego do trzeciego kwartyla. To statystyka rynkowa, a nie wycena konkretnej nieruchomości.

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

— Przeliczenie na rupie po kursie referencyjnym serwisu

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/ceny-nowych-inwestycji-bali-2026/