

BADANIE RISE REAL BALI · WARUNKI ZAKUPU

Zakup nowej inwestycji na Bali w liczbach: wpłata początkowa, terminy odbioru i opłaty za zarządzanie

9 października 2026 · 5 min czytania · **Badania rynku**

Typowa wpłata początkowa przy nowej inwestycji na Bali to 30% ceny. Większość projektów obiecuje przekazanie w 2027 roku. Zarządcy zwykle biorą 20% przychodu, a w co trzecim projekcie nie da się ich zmienić. Oto warunki zakupu według bazy Rise Real Bali.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/off-plan-bali-wplata-odbior-zarzadzanie/

W SKRÓCIE

Według bazy Rise Real Bali, stan na 9 października 2026, mediana wpłaty początkowej przy nowej inwestycji na Bali to 30% ceny (136 projektów). Co czwarty projekt wymaga 50% lub więcej. Spośród nieukończonych projektów z terminem odbioru 59 obiecuje 2026 rok, 74 – 2027, a 27 – 2028. Mediana opłaty za zarządzanie to 20% przychodu (68 projektów). W 22 z 63 projektów zarządcy nie można zmienić.

30%
mediana wpłaty początkowej

74
projekty z obiecanym odbiorem w 2027 roku

20%
mediana opłaty za zarządzanie

22 z 63
projektów, w których nie można zmienić zarządcy

W TYM RAPORCIE

01 Jakiej wpłaty początkowej wymaga nowa inwestycja na Bali?

02 Czy wpłata początkowa zależy od rejonu?

03 Kiedy oddawane są nowe inwestycje na Bali?
04 Ile kosztuje sfinalizowanie zakupu?
05 Ile biorą zarządcy willi na Bali?
06 Co to znaczy dla kupującego
07 Częste pytania
08 Skąd to wiemy

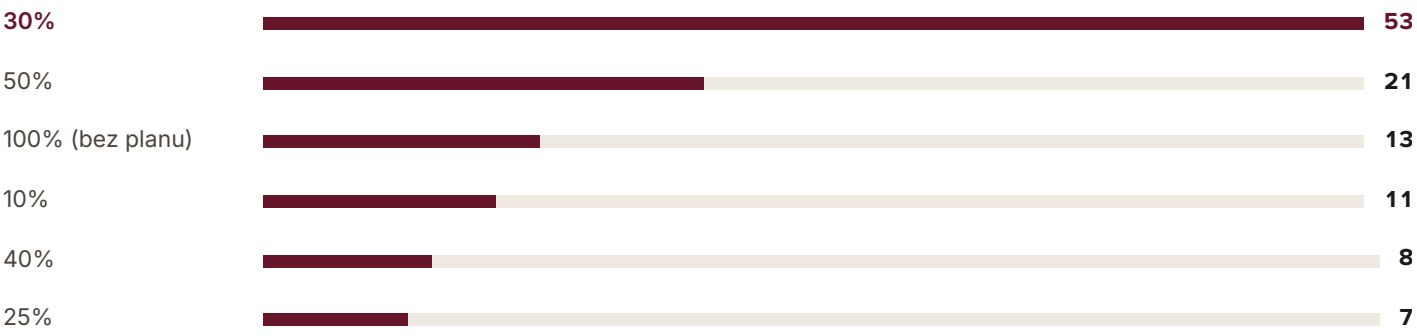
01 / 05

Jakiej wpłaty początkowej wymaga nowa inwestycja na Bali?

Plany płatności dewelopera to norma. Cudzoziemiec rzadko dostaje indonezyjski kredyt hipoteczny, więc projekty sprzedaje się w ratach. Wpłata początkowa jest podana dla 136 projektów. Mediana i zarazem najczęstsza wartość to 30% ceny (53 projekty).

Co czwarty projekt wymaga 50% lub więcej, a 13 sprzedaje bez planu, za 100% z góry. Resztę płaci się zwykle etapami aż do odbioru. Zobacz zakup willi off-plan na Bali.

Wpłata początkowa, liczba projektów



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

02 / 05

Czy wpłata początkowa zależy od rejonu?

W niewielkim stopniu. Uluwatu, Ubud, Nusa Dua i Ungasan mają medianę 30%, Canggu – 35%. Etap budowy i deweloper znaczą więcej niż rejon.

Mediana wpłaty początkowej według rejonów na Bali

REJON	PROJEKTY	MEDIANA WPŁATY POCZĄTKOWEJ
Uluwatu	25	30%
Canggu	21	35%
Ubud	16	30%
Nusa Dua	12	30%
Ungasan	11	30%

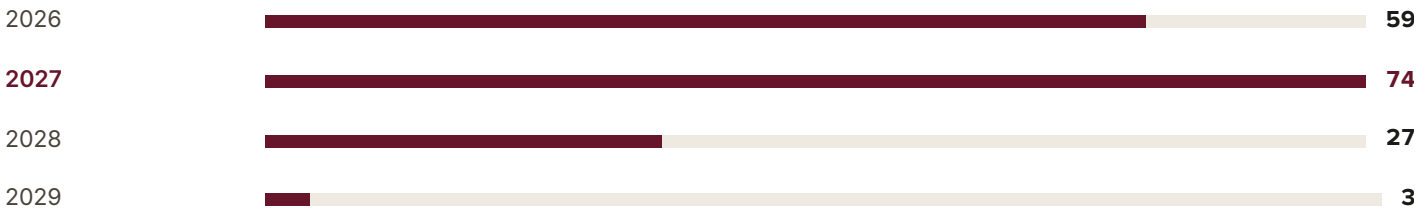
Źródło: Baza Rise Real Bali, rejony z co najmniej 11 projektami

03 / 05

Kiedy oddawane są nowe inwestycje na Bali?

Najwięcej nieukończonych projektów, 74, obiecuje odbiór w 2027 roku; 59 obiecuje 2026, a 27 – 2028. Projekty off-plan najczęściej podają 2027: 40 z 79. Termin odbioru to obietnica, więc umowa powinna mówić, co się dzieje przy opóźnieniu. Zobacz listę kontrolną odbioru willi.

Obiecany rok odbioru, projekty nieukończone



Źródło: Baza Rise Real Bali, nieukończone projekty z terminem odbioru

04 / 05

Ile kosztuje sfinalizowanie zakupu?

Do ceny nasz model dolicza cztery pozycje: notariusz około 1,5%, prawnik Rp 35,4 mln, meble, jeśli nie są w cenie, około 6% ceny do Rp 442 mln, oraz start wynajmu Rp 88,5 mln.

Przy willi za Rp 4,42 mld pełny koszt wejścia to około Rp 4,88 mld. Rentowność uczciwiej liczyć właśnie od tej kwoty. Zobacz ile kosztuje willa na Bali.

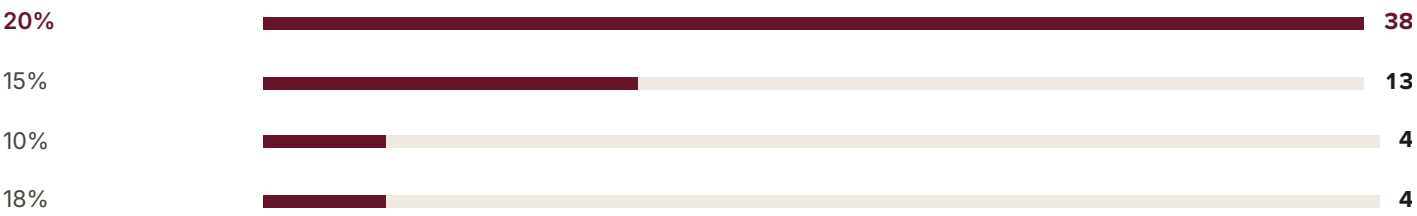
Źródło: Metodologia rentowności Rise Real Bali v1.1

Ile biorą zarządcy willi na Bali?

Opłata za zarządzanie jest podana dla 68 projektów. Mediana to 20% przychodu (38 projektów), następna jest stawka 15% (13 projektów). Nasz model przyjmuje 18%, a dla operatorów resortowych 23%.

Ważniejsze od stawki jest to, czy możesz zmienić zarządcę. Podają to 63 projekty, a w 22 zmiana nie jest możliwa. Zobacz jak wybrać firmę zarządzającą willą.

Opłata za zarządzanie, liczba projektów



> Trzy klauzule w umowie o zarządzanie: od czego liczony jest procent, czy obejmuje prowizje platform i czy możesz zmienić zarządcę.

Źródło: Baza Rise Real Bali: opłata – 68 projektów, prawo zmiany – 63 projekty

Co to znaczy dla kupującego

01 Przygotuj 30% ceny na wpłatę początkową; co czwarty projekt wymaga 50% lub więcej.

02 Szczyt odbiorów przypada na 2027 rok; przeczytaj klauzulę o opóźnieniu.

03 Dolicz do ceny około 10% na notariusza, prawnika, meble i start wynajmu.

04 Zarządcy biorą zwykle 20% przychodu, czasem 15%.

05 Sprawdź prawo do zmiany zarządcy: co trzeci projekt go nie daje.

Częste pytania

Jakiej wpłaty początkowej wymaga nowa inwestycja na Bali?

Mediana to 30% ceny w 136 projektach z bazy Rise Real Bali (9 października 2026). Co czwarty projekt wymaga 50% lub więcej, a 13 sprzedaje bez planu płatności.

Czy na Bali można kupić nieruchomość w ratach?

Tak, plany płatności dewelopera to standard przy nowych inwestycjach: wpłata początkowa, a potem raty aż do odbioru.

Kiedy kończą się budowy nowych inwestycji na Bali?

Spośród nieukończonych projektów w naszej bazie 59 obiecuje 2026 rok, 74 – 2027, a 27 – 2028.

Ile bierze firma zarządzająca willą na Bali?

Mediana to 20% przychodu w 68 projektach; druga najczęstsza stawka to 15%. Operatorzy resortowi biorą więcej.

Czy mogę zmienić firmę zarządzającą?

To zależy od umowy: w 22 z 63 projektów, które to określają, nie jest to możliwe.

Ile kosztuje zakup willi na Bali ponad cenę?

Około 10% w naszym modelu: notariusz około 1,5%, prawnik około Rp 35,4 mln, meble około 6% ceny, start wynajmu około Rp 88,5 mln.

Skąd to wiemy

Źródło: baza projektów Rise Real Bali (Airtable), dane o płatnościach, odbiorze i zarządzaniu z materiałów deweloperów; stan na 9 października 2026. Wpłata początkowa: 136 projektów; odbiór: nieukończone projekty z terminem; opłata za zarządzanie: 68 projektów, prawo zmiany: 63. Koszty wejścia: metodologia rentowności Rise Real Bali v1.1. Bez danych o pojedynczych projektach.

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

— Metodologia rentowności Rise Real Bali v1.1

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/off-plan-bali-wplata-odbior-zarzadzanie/