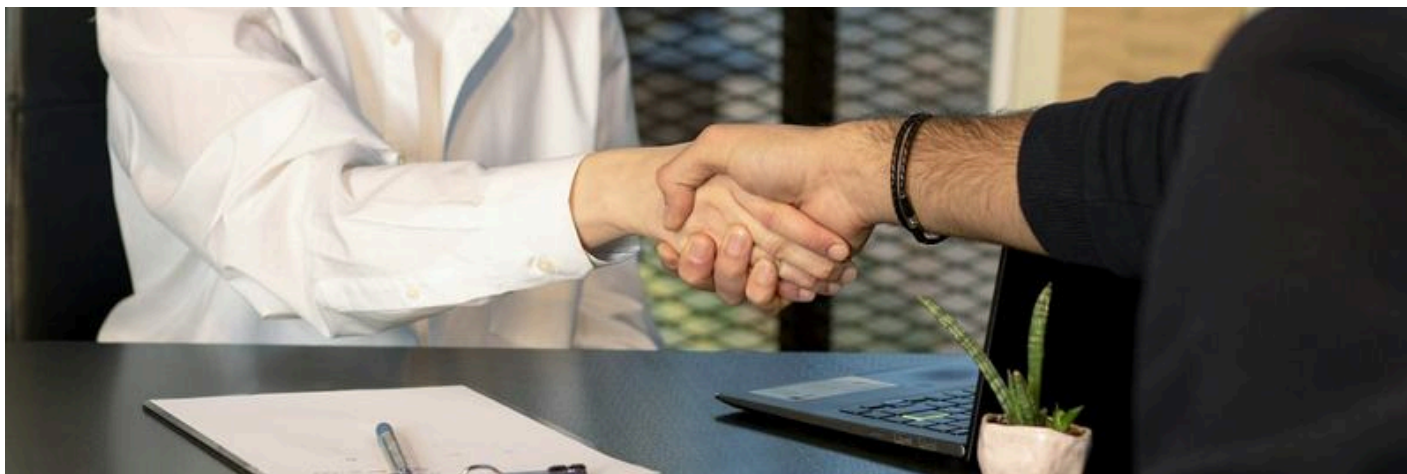




WŁASNOŚĆ · OCHRONA NIERUCHOMOŚCI

Ubezpieczenie willi na Bali: ochrona, która się liczy, stawki i luki

3 października 2026 · 10 min czytania · **Prawo i podatki**

Żadne prawo nie zmusza właściciela willi w Indonezji do ubezpieczenia, a podstawowa polisa od ognia pomija ryzyka, które Bali naprawdę ma: trzęsienie ziemi, powódź i gościa, który ulegnie wypadkowi. Oto, co obejmuje każda warstwa i ile wychodzą stawki regulowane.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/ubezpieczenie-willi-na-bali/>

W SKRÓCIE

Ubezpieczenie willi na Bali zaczyna się od polisy od ognia, która obejmuje ogień, piorun, wybuch, uderzenie statku powietrznego i dym. Trzęsienie ziemi, erupcja, tsunami i powódź to płatne rozszerzenia. Przy koszcie odbudowy Rp 2 mld w Badung stawki regulowane dają za ogień, powódź i trzęsienie ziemi około Rp 4,2–4,5 mln rocznie (nasz szacunek).

1,35%

roczna stawka za trzęsienie ziemi od sumy ubezpieczenia w Badung, Gianyar i Denpasar (strefa 4)

1,04%

ta sama ochrona w Tabanan i pięciu innych regencjach strefy 3

**0,294–
0,328%**

podstawowa stawka od ognia dla domu mieszkalnego, klasa konstrukcji 1 (OJK)

**Rp 4,2–
4,5 mln**

nasz szacunek: ogień, powódź i trzęsienie ziemi przy koszcie odbudowy Rp 2 mld w Badung

W TYM RAPORCIE

01 Czy willę na Bali trzeba ubezpieczyć?

- 02 Co obejmuje podstawowa polisa od ognia w Indonezji?
- 03 Ile kosztuje ubezpieczenie willi na Bali?
- 04 Dlaczego ochrony od trzęsienia ziemi nie warto skreślać
- 05 Czego potrzebuje willa na wynajem ponad to?

- 06 Jak wygląda zgłoszenie szkody?
- 07 Sześć kontroli przed podpisaniem polisy
- 08 Co to znaczy dla kupującego
- 09 Częste pytania
- 10 Skąd to wiemy

01 / 07

Czy willę na Bali trzeba ubezpieczyć?

Nie. Indonezyjskie prawo nie zmusza zagranicznego właściciela do ubezpieczenia willi i nikt tego przy zakupie nie sprawdza. Obowiązek wynika z umów: bank udzielający kredytu, regulamin budynku albo umowa leasehold mogą wymagać polisy. Cudzoziemcy rzadko mają kredyt bankowy (zob. kredyt hipoteczny dla cudzoziemców), więc praktyczne pytanie brzmi: co mówi Twoja umowa leasehold albo umowa o zarządzanie?

Jedna zasada jednak wiąże. Ustawa 40/2014 kieruje ochronę majątku w Indonezji do lokalnych ubezpieczycieli, chyba że żaden z nich nie może przyjąć ryzyka. Polisę zagranicznego ubezpieczyciela trudno tu wyegzekwować, a banki jej nie przyjmują. Przed zapłatą poproś o numer licencji OJK ubezpieczyciela – nadzór finansowy publikuje rejestr licencjonowanych firm.

Źródło: Expatica, ubezpieczenie domu w Indonezji, 12 sierpnia 2026 r.; ustawa 40/2014 o ubezpieczeniach, w streszczeniu Mondaq, 2014; Global Investments, przewodnik po ubezpieczeniu nieruchomości na Bali, 2026

02 / 07

Co obejmuje podstawowa polisa od ognia w Indonezji?

Pięć zdarzeń: ogień, piorun, wybuch, uderzenie statku powietrznego i dym. To standardowa klauzula od ognia, znana jako PSKI, i na niej oparta jest prawie każda polisa na nieruchomość sprzedawana tutaj. Pęknięte rury, powódzie, trzęsienia ziemi i kradzież zostają poza nią.

Całą resztę dokupuje się jako rozszerzenia, każde z własną ceną. Dwa liczą się na Bali. Pierwsze to powódź i wichura. Drugie to pakiet, który ubezpieczyciele nazywają EQVET: trzęsienie ziemi, erupcja wulkanu i tsunami. Maybank i Tokio Marine sprzedają go jako jeden zestaw. Klauzula Tokio Marine dodaje pożar i wybuch będące następstwem wstrząsu. Jeden przewodnik brokera pisze, że wiele standardowych planów pomija erupcję, więc czytaj klauzule, nie broszurę.

Stawki regulowane według warstwy, w promilach sumy ubezpieczenia rocznie

WARSTWA	CO DODAJE	STAWKA ROCZNA
Ogień (PSKI)	Ogień, piorun, wybuch, uderzenie statku powietrznego, dym	0,294–0,328‰
Powódź i wichura	Szkody od burzy i powodzi	0,45–0,55‰
Trzęsienie ziemi, erupcja, tsunami, strefa 3	Tabanan, Buleleng, Karangasem, Klungkung, Bangli, Jembrana	1,04‰
Trzęsienie ziemi, erupcja, tsunami, strefa 4	Badung, Gianyar, Denpasar	1,35‰

Źródło: Okólnik OJK 6/SEOJK.05/2017, załącznik I (stawka od ognia dla domów) i załącznik III (strefy i stawki za trzęsienie ziemi); streszczenie polisy od ognia Chubb Indonesia (przedział dla powodzi); strony produktowe Maybank i Tokio Marine o trzęsieniu ziemi, 2026

03 / 07

Ile kosztuje ubezpieczenie willi na Bali?

Licz około 0,2% kosztu odbudowy rocznie za ogień, powódź i trzęsienie ziemi razem. Przy willi za Rp 2 mld w Badung to Rp 4,2–4,5 mln (nasz szacunek na stawkach OJK dla domów, podanych wyżej). Ta sama willa w Tabanan: pozycja za trzęsienie ziemi spada z Rp 2,7 mln do Rp 2,08 mln.

Ubezpiecz budynek, nie działkę. Suma ubezpieczenia to koszt odbudowy, więc licz od kosztu budowy. Nasz przewodnik o tym, ile kosztuje budowa willi, podaje dla indonezyjskich wykonawców w 2026 r. Rp 5,5–15 mln za m². Willa 200 m² wychodzi więc między Rp 1,1 a 3 mld. Jeśli ubezpieczysz cenę zakupu, zapłacisz składkę od gruntu, którego żaden pożar nie spali.

Przewodniki brokerów podają łącznie 0,1–0,3% wartości ubezpieczonej, co otacza tę liczbę. Ubezpieczyciele dodają opłaty za polisę i stemplowe, więc pytaj o sumę, nie tylko o stawkę. Taryfy pochodzą z kwietnia 2017 r. Organizacje branżowe prosiły o przegląd w 2025 r., a w marcu 2026 r. regulator zapowiedział, że wciąż ocenia sprawę i przeprowadzi konsultacje publiczne. Przy odnowieniu potwierdź, który cennik obowiązuje.

Przykład: koszt odbudowy Rp 2 mld, Badung (strefa 4)

WARSTWA	STAWKA	SKŁADKA ROCZNA
Ogień	0,294–0,328‰	Rp 0,59–0,66 mln
Powódź i wichura	0,45–0,55‰	Rp 0,90–1,10 mln
Trzęsienie ziemi, erupcja, tsunami	1,35‰	Rp 2,70 mln
Razem		Rp 4,2–4,5 mln

Źródło: Okólnik OJK 6/SEOJK.05/2017; cennik Chubb Indonesia; Bali Villa Realty, ubezpieczenie nieruchomości na wynajem, aktualizacja 26 lutego 2026 r.; Bisnis, 17 stycznia 2025 r.; Kontan, 21 marca 2026 r.; wyliczenie Rise Real Bali

04 / 07

Dlaczego ochrony od trzęsienia ziemi nie warto skreślać

To największa pozycja w rachunku i ta, z której właściciele rezygnują najpierw. Bali zanotowało w 2025 r. 547 trzęsień ziemi, a ludzie odczuli dziesięć z nich. Te liczby brzmią spokojnie. Zagrożenie tkwi w sposobie zbudowania domu.

Wstrząs o magnitudzie 4,8 w pobliżu Karangasem z 16 października 2021 r. pochłonął trzy ofiary (BMKG; BNPB). Przy takiej sile widać, jak wiele znaczy jakość budowy. Zapytaj wykonawcę, którą normę sejsmiczną spełnia willa. Obecna norma krajowa to SNI 1726:2019, a obliczenia inżyniera według niej należą do tej samej teczki co pozwolenie na budowę.

Powódź jest druga. Powódzie z września 2025 r. zabiły na wyspie 18 osób, a najmocniej uderzyły w Denpasar. Rozszerzenie na powódź kosztuje mniej więcej jedną trzecią pozycji za trzęsienie ziemi. Rezygnacja z którejkolwiek dla oszczędności Rp 1 mln rocznie to fałszywa oszczędność.

Źródło: BBMKG Wilayah III Denpasar za Metro TV i ANTARA, styczeń 2026 r.; ocena skutków wstrząsu w Karangasem z 16 października 2021 r. (BMKG i BNPB); BNPB za Antara, wrzesień 2025 r.; SNI 1726:2019

05 / 07

Czego potrzebuje willa na wynajem ponad to?

Willa wynajmowana potrzebuje trzech warstw, których dom nie wymaga: odpowiedzialności cywilnej, ochrony utraconego dochodu z najmu i ochrony wyposażenia. Odpowiedzialność płaci, gdy gość ulegnie wypadkowi przy basenie albo na schodach. Ochrona dochodu płaci, gdy szkoda trzyma willę pustą. Ochrona wyposażenia zastępuje pakiet mebli, z którym willę sprzedano.

Wycenę warstwy dochodowej zderz z własnymi liczbami. Jeden przewodnik brokera podaje 0,5–1,5% ubezpieczonego przychodu z najmu rocznie, a jeden pakiet ubezpieczyciela wypłaca Rp 500 000 dziennie przez maksymalnie 90 dni, gdy willa nie nadaje się do zamieszkania. Porównaj oba z realistycznym miesiącem według naszych przewodników o obłożeniu i kosztach utrzymania. Wynajmujący potrzebują też jasnych zapisów o pustostanie, więc zapytaj, co uznaje się za pustą willę.

Jeśli willą zarządza operator, sprawdź, kto ubezpiecza wyposażenie i kto ponosi udział własny. Przewodnik o umowie o zarządzanie wylicza, co powinna zawierać umowa, a przewodnik o licencji na najem omawia NIB.

Źródło: Global Investments, przewodnik po ubezpieczeniu nieruchomości na Bali, 2026; Bali Villa Realty, ubezpieczenie nieruchomości na wynajem, 2026; Expatica, 12 sierpnia 2026 r.

Jak wygląda zgłoszenie szkody?

Powiadom ubezpieczyciela albo brokera w dniu pojawienia się szkody, a potem wyślij opis na piśmie. Standardowe indonezyjskie klauzule od ognia wymagają go w ciągu siedmiu dni kalendarzowych, choć każdy ubezpieczyciel ustala własny termin. Sfotografuj wszystko, zanim ktokolwiek zacznie naprawiać albo sprzątać. Likwidator ogląda szkodę, wycenia ją względem sumy ubezpieczenia i udziału własnego, a ubezpieczyciel potwierdza lub odmawia wypłaty.

Trzymaj teczkę budowlaną pod ręką: rzuty, pozwolenie na budowę (PBG), pozwolenie na użytkowanie (SLF), faktury wykonawców i listę mebli. Razem pokazują, co tam stało, że wolno to było postawić i ile kosztuje odbudowa. Zgłoszenia idą w języku indonezyjskim, więc anglojęzyczny broker oszczędza tygodnie. Oba dokumenty wyjaśnia nasz przewodnik po PBG i SLF.

Źródło: Expatica, 12 sierpnia 2026 r.; Global Investments, 2026

Sześć kontroli przed podpisaniem polisy

Przed podpisem przeczytaj klauzule w sześciu punktach. Zacznij od sumy ubezpieczenia, która ma być kwotą odbudowy. Potem sprawdź, czy polisa wylicza ryzyka, czy obejmuje wszystkie, jaki jest udział własny na zdarzenie i czy pakiet od trzęsienia ziemi zawiera erupcję i tsunami. Poszukaj zapisów o dachach ze strzechy i o pustych willach, bo niektórzy ubezpieczyciele odmawiają strzechy w ogóle, a tradycyjny dach z alang-alang może zawęzić wybór. Na koniec potwierdź licencję OJK ubezpieczyciela.

Ubezpieczenie zdrowotne to osobny rynek, opisany w tekście opieka zdrowotna i ubezpieczenia na Bali. Resztę kosztów utrzymania willi policzysz, zaczynając od naszego katalogu ofert, gdzie każda karta pokazuje etap budowy i formę władania, przed którymi się ubezpieczasz.

Źródło: Global Investments, 2026; OJK; Rise Real Bali

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Ubezpieczenie nie jest obowiązkowe, ale banki, umowy leasehold i zarządcy często go wymagają, a ochrona musi pochodzić od lokalnego ubezpieczyciela z licencją OJK.
- 02 Ubezpiecz koszt odbudowy, nie cenę zakupu: grunt nie płonie, a składka idzie za sumą ubezpieczenia.
- 03 Do polisy od ognia dodaj trzęsienie ziemi, erupcję, tsunami i powódź. Przy odbudowie za Rp 2 mld w Badung wszystkie trzy kosztują około Rp 4,2–4,5 mln rocznie.
- 04 Właściciele wynajmujący potrzebują też ochrony od odpowiedzialności, utraty dochodu i wyposażenia oraz jasnej definicji pustej willi.

Częste pytania

Czy ubezpieczenie willi na Bali jest obowiązkowe?

Żadne prawo go nie wymaga. Obowiązek mogą nałożyć bank kredytujący, umowa leasehold albo regulamin budynku, więc najpierw sprawdź te umowy. Jeśli się ubezpieczasz, ustawa 40/2014 kieruje majątek w Indonezji do lokalnych ubezpieczycieli, chyba że żaden nie przyjmie ryzyka, a polisę zagraniczną trudno tu wyegzekwować. Sprawdź, czy ubezpieczyciel ma licencję OJK.

Ile kosztuje ubezpieczenie willi na Bali?

Licz około 0,1–0,3% kosztu odbudowy rocznie za ogień oraz trzęsienie ziemi i powódź. Według stawek regulowanych OJK odbudowa za Rp 2 mld w Badung kosztuje około Rp 4,2–4,5 mln (nasz szacunek). Ubezpieczyciele dodają opłaty za polisę, więc pytaj o całą składkę, a ochronę od odpowiedzialności i utraty dochodu wyceniaj osobno.

Czy ubezpieczenie domu na Bali obejmuje trzęsienie ziemi?

Nie w polisie podstawowej. Trzęsienie ziemi to rozszerzenie, zwykle w pakiecie z erupcją wulkanu i tsunami. OJK ustala stawkę według strefy: 1,35‰ sumy ubezpieczenia dla Badung, Gianyar i Denpasar oraz 1,04‰ dla sześciu pozostałych regencji. Sprawdź w klauzulach udziały własne i wyłączenia.

Czy mogę ubezpieczyć willę na Bali u zagranicznego ubezpieczyciela?

W praktyce nie. Ustawa 40/2014 wymaga, by ochrona majątku w Indonezji szła przez lokalnych ubezpieczycieli, chyba że żaden nie przyjmie ryzyka, a zagraniczne polisy trudno wyegzekwować przed indonezyjskim sądem. Banki ich też nie przyjmują. Wybierz ubezpieczyciela z licencją OJK, najlepiej przez anglojęzycznego brokera, który poprowadzi zgłoszenie szkody po indonezyjsku.

Jakie ubezpieczenie potrzebuje willa na wynajem?

Poza ochroną budynku: odpowiedzialność cywilną za wypadki gości, ochronę utraconego dochodu, gdy willa nie nadaje się do zamieszkania, i ochronę wyposażenia, czyli pakietu mebli. Sprawdź, jak polisa definiuje pustą willę, i ustal z zarządcą, kto płaci udział własny. Jeden przewodnik brokera wycenia ochronę dochodu na 0,5–1,5% ubezpieczonego przychodu.

Skąd to wiemy

Stawki pochodzą z okólnika OJK 6/SEOJK.05/2017 (stawka od ognia dla domów w załączniku I, przypisanie stref i stawki za trzęsienie ziemi w załączniku III), sprawdzonego z tabelą stawek Maybank i broszurą produktową Tokio Marine z 2026 r. Przedział dla powodzi pochodzi z cennika jednego ubezpieczyciela, więc traktuj go orientacyjnie. Przykłady składek to nasza arytmetyka na tych stawkach, przed opłatami za polisę, dotycząca domu mieszkalnego, a nie działalności komercyjnej. Przewodniki brokerów dają łączny przedział, wycenę ochrony dochodu i wyłączenia dla strzechy, a każdy odzwierciedla rynek danego brokera. W marcu 2026 r. OJK wciąż przeglądało taryfy, więc nowy cennik mógłby zmienić każdą liczbę tutaj. To nie jest porada ubezpieczeniowa. Weź pisemną wycenę od licencjonowanego ubezpieczyciela.

- Okólnik OJK 6/SEOJK.05/2017 o taryfach składek ubezpieczeń majątkowych, załączniki I i III (obowiązuje od 1 kwietnia 2017 r.)
- Ustawa 40/2014 o ubezpieczeniach, zasada lokalnego ubezpieczyciela, w streszczeniu Mondaq
- Maybank i Tokio Marine, informacje o produktach od trzęsienia ziemi, 2026
- Expatica, ubezpieczenie domu w Indonezji, 12 sierpnia 2026 r.
- Global Investments i Bali Villa Realty, przewodniki po ubezpieczeniu nieruchomości na Bali, 2026
- Statystyki trzęsień ziemi BBMKG Denpasar za Metro TV, styczeń 2026 r.; ocena skutków wstrząsu w Karangasem z 16 października 2021 r. (BMKG i BNPB)

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.

Raport publikujemy na licencji CC BY 4.0. Możesz cytować, przedrukowywać i wykorzystywać liczby i tekst także w celach komercyjnych, jeśli podasz źródło „Rise Real Bali”, nazwę licencji i link do tej strony. Licencja nie obejmuje zdjęć i wizualizacji: prawa do nich mają deweloperzy i inni uprawnieni.

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: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/ubezpieczenie-willi-na-bali/