RAPORT · RYNEK 2026

Rynek nieruchomości na Bali 2026: popyt, czynsze i planowanie przestrzenne

25 września 2026 · 11 min czytania · **Badania rynku** · **Krok 1 z 4**

Liczba odwiedzających Bali przestała rosnąć, a przychód na ofertę najmu spadł w głównych okolicach z willami o 18–28% w ciągu roku. Ceny się utrzymały. Zmieniło się to, ile obiektów konkuruje o każdego gościa i które z nich mogą w ogóle legalnie przyjmować rezerwacje.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/rynek-nieruchomosci-bali-2026/

W SKRÓCIE

Rynek nieruchomości na Bali w 2026 r. to płaski popyt i przeciążona podaż. Przyjazdy zagraniczne od stycznia do lipca były 1,98% niższe niż w 2025 r. (BPS Bali), a liczba ofert w Pererenan wzrosła o 45,6%, przy czym każda oferta zarobiła o 27,9% mniej (AirROI). Ceny domów na Bali wzrosły o 1,02% rok do roku (Bank Indonesia, II kw. 2026).

−1,98%
przyjazdy zagraniczne, styczeń–lipiec 2026, rok do roku

−23,1%
przychód na ofertę najmu w Canggu w ciągu roku

31,49%
powierzchni Bali objęte zatwierdzonymi planami zagospodarowania

+1,02%
indeks cen domów na Bali, II kw. 2026, rok do roku

W TYM RAPORCIE

01 Popyt: plateau na rekordowym poziomie
02 Najem: stawki się utrzymały, przychód na ofertę spadł
03 Hotele wygrywają krótki pobyt
04 Podaż: co jeszcze nadchodzi

05 Przepisy, które przebudowały 2026 rok
06 Strefa zagospodarowania odsiewa oferty, zanim zrobi to cena
07 Własność i ceny
08 Infrastruktura: liczy się tylko to, co ma podpisany kontrakt
09 Jak kupowalibyśmy na tym rynku
10 Co to znaczy dla kupującego
11 Częste pytania
12 Skąd to wiemy

01 / 09

Popyt: plateau na rekordowym poziomie

Wynik Bali za 2025 r. – 6 948 754 zagranicznych odwiedzających – to rekord. Pierwsze siedem miesięcy 2026 r. przyniosło 3 900 965, czyli 1,98% mniej niż rok wcześniej. Lipiec wyprzedził lipiec 2025 r. o 0,10% – pierwszy miesięczny wzrost w tym roku.

To przystanek na szczycie, nie załamanie. Hotel Investment Advisory spodziewa się, że cały rok zamknie się na poziomie 6,93 mln, mniej więcej tam, gdzie skończył się 2025 r. Wniosek dla inwestorów: wzrost liczby odwiedzających nie uratuje już słabej nieruchomości. Nasz raport o statystykach turystycznych ma szczegóły miesiąc po miesiącu i kraj po kraju.

6 948 754	3 900 965	6,93 mln
przyjazdy zagraniczne w 2025 r.	styczeń–lipiec 2026	prognoza na cały 2026 r., Hotel Investment Advisory

Źródło: BPS Bali, 2 lutego i 1 września 2026, za Antara; Hotel Investment Advisory za Bali Discovery, 20 września 2026

02 / 09

Najem: stawki się utrzymały, przychód na ofertę spadł

Stawki za noc w ciągu roku ledwie drgnęły. Zmienił się przychód, bo nowe oferty napływały szybciej niż nowi goście. W Pererenan liczba ofert wzrosła w ciągu roku o 45,6%, a przeciętna oferta zarobiła w efekcie o 27,9% mniej. Ubud: podaż w górę o 43,2%, przychód na ofertę w dół o 19,3%.

Canggu to ciekawy przypadek. Liczba ofert skurczyła się o 8,0%, bo słabsze obiekty zniknęły z platform, a przychód na ofertę i tak spadł o 23,1%. Goście mieli więcej wyboru po sąsiedzku, w Pererenan, przy nieco niższych stawkach.

Wewnątrz każdej okolicy różnica między dobrą a słabą willą jest większa niż różnica między okolicami. Willa z 200 dobrymi opiniami i profesjonalnym operatorem potrafi działać przy obłożeniu 60–75% w dzielnicy, gdzie średnia to 36–46%.

Najem krótkoterminowy według okolicy, sierpień 2025 – lipiec 2026

OKOLICA	STAWKA ZA NOC	OBŁOŻENIE	PRZYCHÓD NA OFERTĘ	PRZYCHÓD, ROK DO ROKU	OFERTY, ROK DO ROKU
Seminyak	Rp 4,92 mln	38,0%	Rp 514 mln	−18,1%	—
Uluwatu	Rp 4,32 mln	46,2%	Rp 491 mln	—	—
Pererenan	Rp 3,68 mln	40,2%	Rp 386 mln	−27,9%	+45,6%
Canggu	Rp 3,79 mln	36,2%	Rp 376 mln	−23,1%	−8,0%
Ubud	Rp 2,00 mln	36,6%	Rp 206 mln	−19,3%	+43,2%

> Wynik 15–20% z folderu to niemal zawsze liczba brutto. Po zarządzaniu, utrzymaniu, pustych nocach i podatku dobrze prowadzona willa daje 6–10% netto. Najlepsze lokalizacje sięgają 8–12%.

Źródło: AirROI, 12 miesięcy do lipca 2026, w rupiach po kursie naszej strony; model dochodowości Rise Real Bali

03 / 09

Hotele wygrywają krótki pobyt

Podczas gdy przychód willi spadał, hotele się zapełniały. Hotele z gwiazdkami działały przy obłożeniu 67,29% w lipcu 2026 r., a pięciogwiazdkowe przy 74,45% (BPS Bali). Horwath HTL podaje dla swojej próby markowych hoteli 74% w 2025 r., przy średniej stawce około Rp 2,35 mln za noc.

Goście zostają dziś w hotelu około trzech nocy. Na krótki wyjazd ludzie wybierają opcję z recepcją i przewidywalnym sprzątaniem. Prywatna willa wygrywa tę rezerwację obsługą i opiniami, rzadko ceną.

Obłożenie hoteli markowych według okolicy, 2025

Próba markowych hoteli Horwath HTL. BPS liczy wszystkie hotele z gwiazdkami i podaje niższe wartości. Obu serii się nie miesza.

Źródło: Horwath HTL i C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026, 31 marca 2026; BPS Bali, 1 września 2026

04 / 09

Podaż: co jeszcze nadchodzi

Colliers liczy około 62 000 pokoi hotelowych na wyspie plus około 1700 nowych pokoi pięciogwiazdkowych zaplanowanych do 2029 r., głównie w Ubud i Canggu. Hotel Investment Advisory naliczył około 2460 pokoi w budowie w sierpniu 2026 r., z największym udziałem wokół Jimbaran i Uluwatu.

Rosną też rezydencje markowe. Wille stanowiły 18% projektów mieszkaniowych zarządzanych przez sieci hotelowe w spisie Horwath z 2026 r., wobec 13% rok wcześniej, a 84% projektów ma mniej niż 30 willi. Małe projekty to wielu operatorów, więc jakość różni się projekt od projektu.

Źródło: Colliers, rynek hotelowy Bali, II kw. 2026; PT Hotel Investment Advisory, dane na 22 sierpnia 2026; Horwath HTL i C9 Hotelworks, 31 marca 2026

05 / 09

Przepisy, które przebudowały 2026 rok

Regulacje zmieniły się w ostatnie 12 miesięcy bardziej niż w poprzednie pięć lat razem wzięte. Kierunek jest spójny: mniej wynajmu w szarej strefie, więcej obiektów z pełną dokumentacją. Dla kupującego to czystszy rynek z krótszą listą willi wartych rozważenia.

WRZESIEŃ 2025

Moratorium na grunty rolne

Po wrześniowych powodziach prowincja nakazała regencjom wstrzymać przekształcanie żyznych gruntów rolnych na cele komercyjne.

24 LUTEGO 2026

Wchodzi w życie Perda 4/2026

Regulacja prowincji ogranicza zabudowę żyznych pól i wprost zakazuje własności na podstawioną osobę (nominee).

OD 2026

Sześć regencji wycofuje się z nowych hoteli

Tabanan, Jembrana, Buleleng, Bangli, Karangasem i Klungkung zgodziły się nie zachęcać do nowych hoteli i restauracji w zamian za udział w podatku hotelowo-restauracyjnym. To porozumienie, nie regulacja.

1 SIERPNIA 2026

Oferty bez licencji znikają z platform rezerwacyjnych

Ministerstwo Turystyki zaczęło usuwać z platform około 1600 obiektów bez licencji w całym kraju. Od czerwca 2027 r. platformy planują automatycznie sprawdzać licencję każdej oferty w systemie OSS.

> Sprawdź licencję na najem i strefę, zanim zapłacisz zadatek. Willa bez ważnej licencji nie może przyjmować rezerwacji z platform, a każdy miesiąc naprawiania tego to miesiąc zerowego przychodu.

Źródło: Mongabay, 26 września 2025; Perda Bali nr 4 z 2026; Antara Bali, 28 lipca 2025; Antara, 27 maja 2026; CNN Indonesia, 29 maja 2026

06 / 09

Strefa zagospodarowania odsiewa oferty, zanim zrobi to cena

Zatwierdzone plany szczegółowe (RDTR) obejmują 31,49% Bali, według portalu planistycznego prowincji z lutego 2026 r. Badung, Denpasar i Gianyar są objęte planem w całości i połączone z OSS, systemem licencjonowania. Postaw willę na gruncie rolnym lub chronionym, a żadne piękne zdjęcia nie wygrają jej pozwolenia na budowę ani licencji na najem.

Propertia sprawdziła 16 316 ofert sprzedaży w marcu 2026 r. W Badung 9,3% z nich stało na gruntach rolnych lub chronionych. Udział rośnie do 17,3% w Pererenan i 26,1% wokół Uluwatu, a spada do 3,6% w Berawie i 0,6% w Seminyak.

Oferty sprzedaży na gruntach rolnych lub chronionych, marzec 2026

OKOLICA	UDZIAŁ OFERT
Badung ogółem	9,3%
Seminyak	0,6%
Berawa	3,6%
Pererenan	17,3%
Uluwatu	26,1%

- ✓ Poproś sprzedającego o numer certyfikatu gruntu i jego kopię
- ✓ Sprawdź strefę działki w OSS i w RDTR regencji
- ✓ Potwierdź, że dozwolone użycie obejmuje zakwaterowanie turystyczne
- ✓ Obejdź granice działki na miejscu, zamiast wierzyć wizualizacji
- ✓ Poproś o pozwolenie na budowę (PBG) dla projektu

Źródło: Portal planistyczny prowincji Bali (Tarubali), 2 lutego 2026; Antara i Kompas, lipiec 2026; Propertia, dane rynku willi na Bali, marzec 2026

07 / 09

Własność i ceny

Cudzoziemcy nie mogą mieć pełnej własności na swoje nazwisko, więc większość rynku działa jako leasehold. Rośnie pełna własność trzymana przez spółkę z kapitałem zagranicznym: w spisie Horwath z 2026 r. sięgnęła około 23% podaży zarządzanej przez sieci hotelowe, wobec 12% wcześniej.

Premia za pełną własność jest wysoka. W Seminyak mediana Propertii z marca 2026 r. wyniosła około Rp 6,60 mld za willę na leasehold i Rp 10,92 mld za pełną własność, po kursie naszej strony. Leasehold z jasną klauzulą przedłużenia często daje więcej zwrotu na zainwestowaną rupię, o ile liczysz się z tym, że dzierżawa się kurczy.

Ceny oficjalne poruszają się wolno. Ankieta Bank Indonesia wykazała wzrost cen domów na Bali o 1,02% rok do roku w II kw. 2026 r., wobec 0,69% w skali kraju. Ten indeks śledzi masowe nowe budownictwo mieszkaniowe, nie wille turystyczne, więc traktuj go jako podłogę dla szerszego rynku.

Źródło: Horwath HTL i C9 Hotelworks, 31 marca 2026; Propertia, marzec 2026; ankieta cen nieruchomości mieszkaniowych Bank Indonesia, II kw. 2026, i jego biuro na Bali, sierpień 2026

08 / 09

Infrastruktura: liczy się tylko to, co ma podpisany kontrakt

Jeden projekt drogowy ma ekipy na miejscu w pasie z willami: nowe połączenie Subak Sari–Umalas w Canggu, rozpoczęte 12 maja 2026 r. za Rp 74 mld. Tramwaj lotnisko–Canggu dostał podpisaną umowę 1 września 2026 r., około 13 km w dwóch fazach, z wbiciem pierwszej łopaty planowanym na marzec 2027 r.

Autostrada Gilimanuk–Mengwi skurczyła się do około 42 km i wciąż nie ma inwestora. Termin otwarcia to 2031 r. Dziś nie zapłacilibyśmy ani rupii więcej za willę blisko którejkolwiek z tych linii. Nasz poradnik o infrastrukturze śledzi status każdego projektu.

Źródło: Detik, 29 czerwca 2026; Antara i Bali Post, 1 września 2026; Kompas, 20 lipca 2026; Detik, 20 sierpnia 2026

09 / 09

Jak kupowalibyśmy na tym rynku

Licz willę na dzisiejszym przychodzie na ofertę, nie na zeszłorocznym, i zakładaj płaskie przyjazdy. W Pererenan i Ubud, gdzie podaż rosła najszybciej, daj modelowi sześć do dziewięciu miesięcy na dojście do planowanego obłożenia.

Potem porównaj willę z tymi na naszych stronach okolic i w katalogu, gdzie każda oferta ma nasz szacunek zwrotu netto. Strefę i pozwolenia sprawdzamy przed każdym zadatkiem, bezpłatnie.

Co to znaczy dla kupującego

01 Przyjazdy ustabilizowały się na rekordowym poziomie: styczeń–lipiec 2026 wypadł 1,98% poniżej 2025 r., przy 3 900 965 odwiedzających.

02 Przychód na ofertę najmu spadł o 18–28% w głównych okolicach.

03 Strefa zagospodarowania odsiewa dziś dużą część ofert: 17,3% w Pererenan i 26,1% wokół Uluwatu.

04 Oferty bez licencji zniknęły z platform rezerwacyjnych od 1 sierpnia 2026 r.

05 Realistyczny cel dla dobrze prowadzonej willi to 6–10% netto, nie 15–20% brutto z folderów.

Częste pytania

Czy rynek nieruchomości na Bali w 2026 r. rośnie, czy spada?

Ceny są stabilne, ale przychód z najmu na nieruchomość spada w każdej głównej okolicy z willami. Ceny domów na Bali wzrosły o 1,02% rok do roku w II kw. 2026 r. (Bank Indonesia). Przychód na ofertę krótkoterminową spadł o 18–28% w Canggu, Pererenan, Seminyak i Ubud, bo podaż wyprzedziła płaską liczbę odwiedzających.

Czy na Bali jest nadpodaż nieruchomości?

W niektórych okolicach tak. Pererenan dodało 45,6% więcej ofert najmu w ciągu 12 miesięcy, a Ubud 43,2%, i w obu przychód na ofertę spadł. Podaż w Canggu skurczyła się o 8%. W budowie jest też około 2460 pokoi hotelowych, głównie wokół Jimbaran, Uluwatu, Canggu i Ubud.

Jakiej stopy zwrotu z najmu można się spodziewać na Bali w 2026 r.?

Zaplanuj 6–10% netto rocznie dla dobrze zarządzanej willi. Najlepiej położone sięgają 8–12%. Liczby 15–20% w materiałach sprzedażowych są zwykle brutto, przed zarządzaniem, utrzymaniem, pustymi nocami i podatkiem.

Co zmieniło się w przepisach dotyczących nieruchomości na Bali w 2026 r.?

Perda 4/2026 weszła w życie 24 lutego, ograniczając zabudowę żyznych pól rolnych i zakazując własności na podstawioną osobę. Od 1 sierpnia platformy rezerwacyjne zaczęły na wniosek Ministerstwa Turystyki usuwać oferty bez licencji. Sześć regencji zgodziło się też nie zachęcać do nowych hoteli.

Jak sprawdzić, czy willa na Bali leży w odpowiedniej strefie?

Sprawdź działkę w systemie OSS i w szczegółowym planie zagospodarowania (RDTR) regencji. Badung, Denpasar i Gianyar są w pełni zmapowane. Tę kontrolę robimy bezpłatnie, zanim zapłacisz zadatek.

Skąd to wiemy

Przyjazdy to bezpośrednie dane BPS Bali za 2025 r. i styczeń–lipiec 2026 r. Dane najmu krótkoterminowego pochodzą od AirROI za 12 miesięcy do lipca 2026 r., według okolicy, w rupiach po kursie naszej strony. Dane hotelowe pochodzą z BPS dla wszystkich hoteli z gwiazdkami i z Horwath HTL dla jego próby markowej – obie serie trzymamy osobno. Dane podażowe to spis Colliers za II kw. 2026 r. i dane budowlane PT Hotel Investment Advisory na 22 sierpnia 2026 r. Udziały stref to analiza Propertii 16 316 ofert sprzedaży z marca 2026 r. Przepisy datowane są według regulacji prowincji i ogłoszeń ministerstwa, za wskazanymi mediami. Indeks cen domów to ankieta Bank Indonesia za II kw. 2026 r. Przedziały zwrotu to nasz model, nie prognoza dla konkretnej nieruchomości.

- BPS Bali, przyjazdy zagraniczne 2025 i styczeń–lipiec 2026
- AirROI, dane najmu krótkoterminowego Bali według okolicy, sierpień 2025 – lipiec 2026
- Horwath HTL i C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026, 31 marca 2026
- Colliers, rynek hotelowy Bali, II kw. 2026
- PT Hotel Investment Advisory, plan budów, 22 sierpnia 2026, za Bali Discovery
- Tarubali, status planów przestrzennych prowincji Bali, 2 lutego 2026
- Propertia, dane rynku willi na Bali, marzec 2026
- Perda Bali nr 4 z 2026; ogłoszenie Ministerstwa Turystyki o usuwaniu ofert, 26 maja 2026
- Bank Indonesia, ankieta cen nieruchomości mieszkaniowych, II kw. 2026

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/rynek-nieruchomosci-bali-2026/