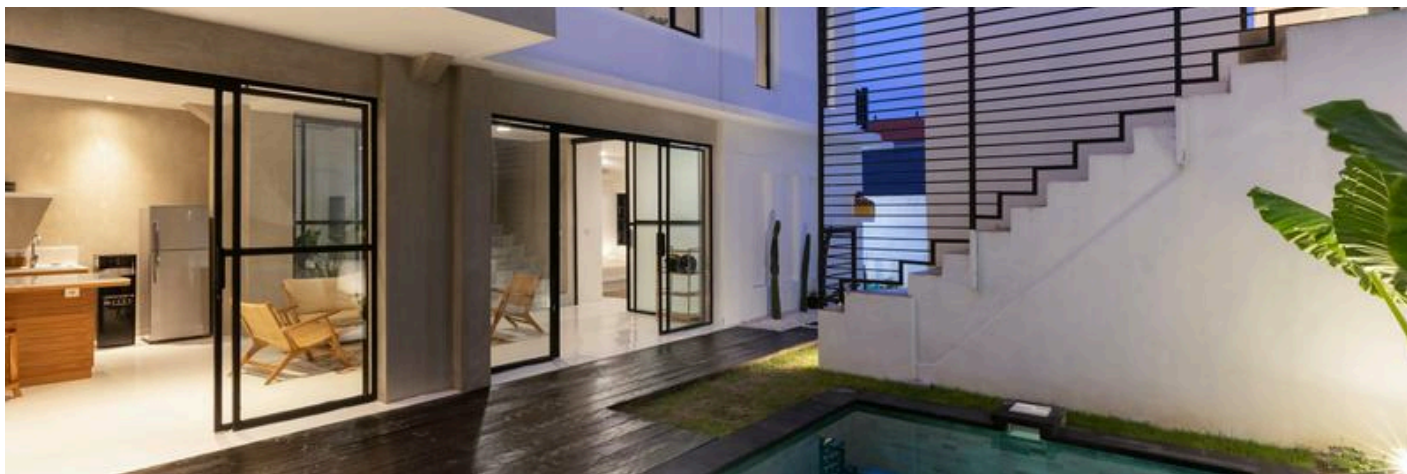




TYP NIERUCHOMOŚCI · DOM SZEREGOWY

Townhouse na Bali na sprzedaż: co wspólna Ściana robi z ceną i najmem

5 października 2026 · 10 min czytania · **Stopa zwrotu**

Townhouse dzieli ścianę z sąsiadem i ten jeden fakt wpływa na cenę, na dokumenty i na to, kto go wynajmuje. Zestawiliśmy domy szeregowe z naszego katalogu z willami i sprawdziliśmy przepisy, z którymi zderza się kupujący z zagranicy.

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

W SKRÓCIE

Townhouse na Bali to dom szeregowy: dzieli co najmniej jedną ścianę z sąsiadem, ma własne wejście i zwykle stoi w zarządzanym kompleksie. W próbie z naszego katalogu z października 2026 r. ceny wynosiły Rp 2,64–9,06 mld, a wszystkie domy były na leasehold. Mediana wyniosła Rp 47,3 mln za m², czyli więcej niż mediana willi, Rp 42,1 mln.

Rp 47,3 mln

mediana za m² domów szeregowych w naszym katalogu, październik 2026 r.

Rp 42,1 mln

mediana za m² willi z tego samego katalogu

100%

domów szeregowych w naszej próbie to leasehold

20 lat

ważność SLF dla domu wolnostojącego lub szeregowego

W TYM RAPORCIE

01 Czym jest townhouse na Bali?

02 Townhouse czy willa na Bali: co się zmienia?

03 Jakie prawo do domu szeregowego może mieć cudzoziemiec na Bali?

04 Ile kosztuje townhouse na Bali?

05 Kto wynajmuje townhouse i co napędza zwrot?

06 Co pokrywają opłaty w kompleksie z domami szeregowymi?

07 Jakie pozwolenia i zapisy w umowie sprawdzić?

08 Jak łatwo sprzedać dom szeregowy na Bali?

09 Od czego zacząć szukanie?

10 Co to znaczy dla kupującego

11 Częste pytania

12 Skąd to wiemy

01 / 09

Czym jest townhouse na Bali?

Townhouse w ofertach sprzedaży na Bali to dom w szeregu. Indonezyjska ustawa o mieszkalnictwie wymienia trzy formy domu: dom wolnostojący, dom szeregowy (rumah deret) i budynek apartamentowy. Dom szeregowy to zespół domów połączonych bokami, z których każdy stoi na własnej działce.

Sprzedający na Bali używają tego słowa swobodnie. W naszym katalogu mieszczą się pod nim domy w szeregu z własnym basenem, stojące przy polu ryżowym. Inne to pary domów dzielące ścianę, jak polski bliźniak, z ogrodem zamiast basenu. Są też domy ustawione wokół basenu prowadzonego przez hotel i szeregi w obrębie kompleksu apartamentów. To, co kupujesz, wynika z dokumentu gruntowego i aktu leasehold, a nie z folderu.

Źródło: Ustawa 1/2011, art. 22; Hukumonline Klinik, 2012; rozporządzenie 11/2008; katalog Rise Real Bali, październik 2026 r.

02 / 09

Townhouse czy willa na Bali: co się zmienia?

Townhouse leży pośrodku między dwoma pozostałymi typami. Jak willa, ma własne drzwi wejściowe i zwykle ogródek albo basen. Jak apartament, dzieli ściany i płaci opłatę na rzecz kompleksu.

Townhouse, willa i apartament: porównanie

CECHA	WILLA	TOWNHOUSE	APARTAMENT
Ściany	Wolnostojąca	Wspólna z sąsiadem	Wspólne z kilku stron
Grunt	Własna działka	Własna działka albo udział w gruncie kompleksu	Udział w gruncie budynku
Basen	Prywatny	Prywatny, wspólny albo brak	Wspólny
Koszty wspólne	Własne	Opłata na rzecz kompleksu	Opłata eksploatacyjna, fundusz rezerwowy
Prawo dla cudzoziemca	Leasehold; Hak Pakai od Rp 5 mld	Leasehold w naszej próbie	Leasehold; strata title od Rp 2 mld

Townhouse wybierz, jeśli zależy Ci na niższej cenie wejścia oraz na wspólnej ochronie, drogach i ogrodach. Willa wygrywa tam, gdzie ważniejsze są prywatność i swoboda przebudowy domu. Apartamenty pasują do mniejszych budżetów.

Źródło: Ustawa 1/2011; ustawa 20/2011; dekret ATR/BPN 1241/2022; Hukumonline Klinik, 2025

03 / 09

Jakie prawo do domu szeregowego może mieć cudzoziemiec na Bali?

Większość cudzoziemców ma dom szeregowy na leasehold (Hak Sewa), czyli w notarialnej dzierżawie domu i działki na określony czas. Wszystkie domy szeregowe w naszej próbie są na leasehold, z podstawowym okresem od 22 do 30 lat, a kilka ma przedłużenie, które deklaruje deweloper.

Hak Pakai (prawo użytkowania) to zarejestrowana alternatywa dla cudzoziemców z prawem pobytu. Gdy grunt jest w pełnej własności Indonezyjczyka (Hak Milik), takie prawo trwa 30 lat i odnawia się tylko nowym aktem. Kupujący z zagranicy mają na Bali próg Rp 5 mld dla domu z gruntem i Rp 2 mld dla lokalu w apartamentowcu. Osobnego progu dla domów szeregowych nie znaleźliśmy, więc zapytaj notariusza, który obowiązuje. Nieco ponad połowa naszej próby kosztuje poniżej Rp 5 mld.

Strata title (własność lokalu) dotyczy lokali w budynkach apartamentowych, które prawo definiuje jako budynki wielokondygnacyjne z częściami i gruntem wspólnym. Żaden dom szeregowy z naszej próby nie jest sprzedawany w ten sposób. Każde z tych praw opisują nasze poradniki: leasehold czy freehold i Hak Pakai.

Źródło: Dekret ATR/BPN 1241/2022 za Hukumonline Klinik i KFMap; Smartlegal, kwiecień 2021 r.; Hukumonline Klinik, 2025

04 / 09

Ile kosztuje townhouse na Bali?

Domy szeregowe z próby w naszym katalogu kosztują Rp 2,64–9,06 mld. Mediana ceny za metr kwadratowy to Rp 47,3 mln, a dla willi Rp 42,1 mln; ceny willi według lokalizacji opisuje nasz poradnik o cenach willi. Ponad połowa domów szeregowych kosztuje za m² więcej niż ta mediana willi, więc wspólna ściana nie daje rabatu.

Domy szeregowe w katalogu Rise Real Bali, październik 2026 r.

DOM SZEREGOWY	LOKALIZACJA	POWIERZCHNIA	CENA	ZA M²	LEASEHOLD
Ecoverse 2BR	Nyanyi	128 m²	Rp 6,75 mld	Rp 52,8 mln	28 lat
Umalas Oasis 2BR	Umalas	137 m²	Rp 6,64 mld	Rp 48,4 mln	28 + 25 lat
Ecoverse 3BR	Nyanyi	190 m²	Rp 9,06 mld	Rp 47,7 mln	28 lat
Ramada Encore 1BR	Pandawa	80,5 m²	Rp 3,81 mld	Rp 47,3 mln	30 + 20 lat
Sol 2BR	Nusa Dua	76 m²	Rp 2,64 mld	Rp 34,7 mln	25 + 25 lat
Bingin 1BR, widok na ocean	Bingin	132,6 m²	Rp 3,47 mld	Rp 26,2 mln	22 lata
The Grey House 3BR	Cemagi	145 m²	Rp 3,54 mld	Rp 24,4 mln	Do 2052 r. + 25 lat

Górne wiersze to domy z prywatnymi basenami, klubem albo operatorem z marką. Na dole są najkrótszy leasehold i ogród zamiast basenu. Tak mała próba niczego nie dowodzi, ale wygląda na to, że cenę wyznaczają raczej udogodnienia i długość leasehold niż wspólna ściana.

Źródło: Katalog Rise Real Bali, 5 października 2026 r.; nasze wyliczenie

05 / 09

Kto wynajmuje townhouse i co napędza zwrot?

Dwusypialniowe domy szeregowe pasują rodzinom, dwóm parom podróżującym razem i gościom na dłuższy pobyt, bo każda strona ma własną sypialnię. Dwie sypialnie dają też wyższą cenę za noc niż jedna przy tym samym obłożeniu i to główny powód, by wybrać jeden większy dom zamiast dwóch małych lokali.

Na wynik wpływają cztery rzeczy: liczba sypialni, basen (prywatny, wspólny albo żaden), historia opinii gości o zarządcy i opłata na rzecz kompleksu. Liczy się też liczba lat leasehold, które zostały, bo ogranicza lata zarabiania. Nie znaleźliśmy publicznych danych, które wyodrębniałyby domy szeregowe. Średnie z platform mieszają wszystkie typy nieruchomości.

Tabela przyjmuje stawkę z przedziału Rp 1,9–3,0 mln za noc z naszych modeli dwusypialniowych domów szeregowych, z ich wariantami obłożenia 55–75%. Ostatnia kolumna odejmuje opłatę z następnej sekcji. Skąd bierze się udział właściciela 60%, wyjaśnia nasz poradnik o stopie zwrotu.

Dwusypialniowy dom szeregowy za Rp 3,5 mld przy Rp 2,2 mln za noc, nasza ilustracja

OBŁOŻENIE	STOPA ZWROTU BRUTTO	KWOTA NETTO DLA WŁAŚCICIELA (60%)	STOPA ZWROTU NETTO	STOPA NETTO PO OPŁACIE
55%	12,6%	Rp 265 mln	7,6%	6,9%
65%	14,9%	Rp 313 mln	8,9%	8,3%
75%	17,2%	Rp 361 mln	10,3%	9,6%

Źródło: Wyliczenie Rise Real Bali. Udział właściciela: zarządzanie 18%, utrzymanie 12%, podatek 10%.
Opłata: Rp 24 mln rocznie

06 / 09

Co pokrywają opłaty w kompleksie z domami szeregowymi?

Kompleks wystawia miesięczną opłatę za ochronę, drogi, oświetlenie, odwodnienie, ogrody i wywóz odpadów. Indonezyjskie osiedla nazywają ją IPL (iuran pengelolaan lingkungan) i często liczą jako powierzchnię razy stawka za m². Jeden opublikowany przykład to Rp 20 000 za m². Przy takiej stawce dom o powierzchni 100 m² płaci Rp 2 mln miesięcznie, czyli Rp 24 mln rocznie (Cermati, czerwiec 2026 r., nasza arytmetyka). Wzorca dla Bali nie znaleźliśmy, a każdy kompleks ustala własną stawkę.

Przy domu szeregowym za Rp 3,5 mld to 0,7% ceny, czyli około 0,7 punktu procentowego stopy zwrotu netto, jeśli Twoja pozycja na utrzymanie jeszcze tego nie pokrywa. Resztę kosztów domu na Bali wycenia nasz poradnik o kosztach utrzymania. Zanim podpiszesz, zapytaj:

- ✓ kto płaci za czyszczenie basenu i elewacji
- ✓ jak zmienia się stawka
- ✓ czy fundusz rezerwowy pokrywa duże naprawy
- ✓ ile banjar pobiera dodatkowo, zwykle Rp 50 000–300 000 miesięcznie

Źródło: Cermati, 18 czerwca 2026 r.; poradnik Rise Real Bali o banjar, 2026

07 / 09

Jakie pozwolenia i zapisy w umowie sprawdzić?

Zanim wpłacisz depozyt, poproś o numer pozwolenia na budowę (PBG) dla kompleksu i Twojego lokalu. PBG zastąpiło IMB w 2021 r. i działa przez internetowy system SIMBG. Dalej są jeszcze dwa dokumenty: umowa przedwstępna (PPJB) i pozwolenie na użytkowanie (SLF). O harmonogramach wpłat piszemy w poradniku o zakupie na etapie budowy.

-
- 01 PBG**
Jeśli jeszcze go nie wydano, umowa powinna mówić, kiedy to nastąpi.
 - 02 PPJB**
Umowa przedwstępna sprzedaży domu wymaga jasnego statusu gruntu, PBG, gotowych dróg i mediów oraz 20% zaawansowania budowy (PP 12/2021, art. 22). Przepisy dotyczą sprzedaży mieszkań i domów, więc zapytaj notariusza, jak odnoszą się do leasehold.
-

03 SLF

Potwierdza, że gotowy budynek nadaje się do użytkowania. Dla domu wolnostojącego lub szeregowego obowiązuje 20 lat, a odnawiasz go co najmniej 60 dni przed wygaśnięciem. Zrób z niego warunek odbioru.

Źródło: Hukumonline Klinik, marzec 2021 r.; Hukumpropterti, wrzesień 2025 r.; Smartlegal, październik 2025 r.

08 / 09

Jak łatwo sprzedać dom szeregowy na Bali?

O sprzedaży domu szeregowego decyduje bardziej leasehold, który mu został, niż wspólna ściana. Typowy leasehold na Bali trwa 25–30 lat. Gdy zostaje mniej niż 10–15 lat, cena mocno spada, bo kolejny kupujący musi liczyć się z kosztem przedłużenia.

W kompleksie na sprzedaż bywa kilka identycznych lokali naraz, więc Twój konkuruje z sąsiednim ceną i długością leasehold. Kto szuka domu wolnostojącego, omija wspólną ścianę. Pomagają dłuższy leasehold, basen i czyste dokumenty.

Źródło: Bali Villa Realty, luty 2026 r.

09 / 09

Od czego zacząć szukanie?

Domy szeregowe z naszego katalogu leżą w Umalas, Nyanyi, Nusa Dua, Cemagi, Pandawa i Bingin. Przejrzyj je w katalogu, a potem poproś nas o akt leasehold, numer PBG i cennik opłat, zanim wpłacisz depozyt.

Co to znaczy dla kupującego

-
- 01 Townhouse to dom szeregowy: wspólna ściana, własne wejście, w świetle prawa własna działka. Czytaj dokumenty, nie etykietę.
 - 02 W naszym katalogu nie ma rabatu za metr kwadratowy: Rp 47,3 mln dla domów szeregowych, Rp 42,1 mln dla willi.
 - 03 Cudzoziemcy mają domy szeregowe głównie na leasehold, więc cenę i wyjście wyznacza liczba lat, które zostały.
 - 04 Przed depozytem weź numer PBG, cennik opłat i akt leasehold.
-

Częste pytania

Czym jest townhouse na Bali?

To dom w szeregu, który dzieli co najmniej jedną ścianę i ma własne wejście.

Indonezyjskie prawo nazywa go rumah deret, a każdy dom stoi na własnej działce. Na Bali ta nazwa obejmuje też domy w zamkniętych kompleksach ze wspólnym basenem, więc sprawdź dokumenty gruntowe.

Ile kosztuje townhouse na Bali?

W próbie z naszego katalogu z października 2026 r. od Rp 2,64 mld za dwusypialniowy dom 76 m² w Nusa Dua do Rp 9,06 mld za trzysypialniowy 190 m² w Nyanyi. Mediana to Rp 47,3 mln za m², a naszą prowizję płaci sprzedający albo deweloper.

Czy townhouse jest tańszy od willi na Bali?

Tańszy na wejściu, ale nie za metr kwadratowy. Nasz najmniejszy dom szeregowy kosztuje Rp 2,64 mld, a mediana za m² (Rp 47,3 mln) jest wyższa niż mediana willi (Rp 42,1 mln). Kwoty całkowite są niższe tylko dlatego, że dom i działka są mniejsze, więc porównaj długość leasehold i opłaty, zanim spojrzysz na cenę.

Czy cudzoziemiec może kupić townhouse na Bali?

Tak, głównie na leasehold, który stosują wszystkie domy szeregowe w naszej próbie. Hak Pakai pasuje cudzoziemcom z pobytem, z progiem Rp 5 mld dla domu z gruntem na Bali. Dekret nie wymienia osobnego progu dla domów szeregowych, więc potwierdź to u notariusza.

Jakie opłaty wiążą się z townhouse na Bali?

Miesięczna opłata kompleksu za ochronę, drogi, ogrody i odpady, często z funduszem rezerwowym na naprawy, a do tego składki banjar. Nie znaleźliśmy opublikowanego wzorca dla Bali. Jeden indonezyjski przykład, Rp 20 000 za m², to Rp 2 mln miesięcznie za 100 m². Poproś o cennik.

Skąd to wiemy

Dane z katalogu pochodzą z ofert domów szeregowych i willi (jedna podana powierzchnia, 30 m² lub więcej) opublikowanych u nas 5 października 2026 r., po kursie rupii stosowanym na naszej stronie. Ceny za m² i tabela rentowności to nasze wyliczenia. Każdy punkt prawny sprawdziliśmy w dwóch indonezyjskich źródłach. Próba jest mała, a przykład opłat pochodzi spoza Bali. To nie jest porada prawna ani inwestycyjna.

— Ustawa 1/2011 o mieszkalnictwie, art. 22; rozporządzenie ministerialne 11/2008

- Dekret ATR/BPN 1241/2022, za Hukumonline Klinik (luty 2023 r.) i KFMap (październik 2023 r.)
- Smartlegal, kwiecień 2021 r. i październik 2025 r.; Hukumonline Klinik, 2012, 2021 i 2025; SIP Law Firm, luty 2024 r.; Hukum properti, wrzesień 2025 r.
- Cermati, czerwiec 2026 r.; Bali Villa Realty, luty 2026 r.; katalog i modele ofert Rise Real Bali, październik 2026 r.

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/townhouse-na-bali/