

RENTOWNOŚĆ · SEZONOWOŚĆ

Obłożenie willi na Bali i sezony

24 września 2026 · 9 min czytania · Stopa zwrotu · Krok 4 z 4

Przeciętna oferta krótkoterminowa na Bali jest wynajęta mniej więcej przez jedną trzecią nocy w roku, podczas gdy hotele z gwiazdkami zapełniają ponad połowę pokoi. Willa zarabia najwięcej między majem a październikiem, a luty z marcem podgryzają ten wynik.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/bali-villa-occupancy-rates/>

W SKRÓCIE

Przeciętny najem krótkoterminowy na Bali wypełnił 36% nocy w 12 miesięcy do września 2026 r. (AirROI), a główne lokalizacje willowe osiągnęły 36–46%. Hotele z gwiazdkami wahały się od 46,6% w marcu 2025 r. do 69,5% w sierpniu tego roku (BPS Bali). Dobrze zarządzane wille sięgają 60–75% w skali roku. Luty i marzec to najsłabsze miesiące.

36,0%

średnie obłożenie oferty krótkoterminowej na Bali (AirROI, 2026)

69,5%

obłożenie hoteli star w sierpniu 2025 r., szczyt roku

46,6%

obłożenie hoteli star w marcu 2025 r., dołek roku

60–75%

obłożenie, które modelujemy dla willi pod profesjonalnym zarządzaniem

W TYM RAPORCIE

01 Trzy liczby obłożenia i którą z nich stosować

02 Miesiąc po miesiącu: obłożenie hoteli w 2025 i 2026 r.

03 Kto wypełnia szczyt sezonu

04 Pora deszczowa w liczbach

05 Ceny też idą za sezonem

06 Daty, które zaburzają kalendarz

01 / 08

Trzy liczby obłożenia i którą z nich stosować

Na Bali spotkasz trzy różne wskaźniki obłożenia i każdy mierzy coś innego. Pierwszy pochodzi z AirROI, który śledzi każdą ofertę krótkoterminową na platformach rezerwacyjnych: średnia dla wyspy to 36,0%, a główne lokalizacje willowe mieszczą się od 36,2% w Canggu do 46,2% w Uluwatu.

Drugi to miesięczne dane BPS Bali dla hoteli z gwiazdkami, które w zależności od miesiąca wynoszą od 46% do 70%. Trzeci to to, co faktycznie osiąga willa z pełnoetatowym zarządcą. W naszej praktyce to 60–75% w skali roku.

Traktuj średnią z platform jako podłogę, a przedział dla willi pod zarządzaniem jako scenariusz bazowy. Obłożenie hoteli w ogóle nie pasuje do modelu willi. Hotel wypełnia słabsze miesiące grupami wycieczkowymi i konferencjami, a prywatna willa nie ma takiego kanału.

36,0%

wszystkie oferty na Bali, AirROI

36–46%

główne lokalizacje
willowe, AirROI

60–75%

willa pod zarządzaniem,
nasza praktyka

Źródło: AirROI, ostatnie 12 miesięcy według stanu na 12 września 2026 r.; miesięczne raporty turystyczne BPS Bali; praktyka Rise Real Bali, 2024–2026

02 / 08

Miesiąc po miesiącu: obłożenie hoteli w 2025 i 2026 r.

Dane hotelowe to jedyny publikowany szereg miesięczny dla Bali, więc to najlepszy publiczny odczyt sezonu. W 2025 r. hotele star spadły do 46,6% w marcu i osiągnęły szczyt 69,5% w sierpniu. To wahnięcie o 23 punkty między najslabszym a najmocniejszym miesiącem.

W 2026 r. dołek był płytszy. Marzec wyniósł 52,5%, a lipiec 67,3%, według raportu BPS z 1 września. Prywatna willa waha się mocniej niż jakkolwiek z tych liczb hotelowych, bo nie ma grup ani konferencji, które wypełniłyby lukę.

Obłożenie hoteli star na Bali według miesiąca

MIESIĄC	2025	2026
Styczeń	60,3%	56,7%
Luty	51,6%	55,4%
Marzec	46,6%	52,5%
Kwiecień	57,2%	57,9%
Maj	58,1%	61,2%
Czerwiec	64,7%	64,9%
Lipiec	67,8%	67,3%
Sierpień	69,5%	—
Wrzesień	68,2%	—
Październik	64,6%	—
Listopad	58,0%	—
Grudzień	60,9%	—

Źródło: BPS Bali, miesięczne raporty turystyczne za 2025 r. i styczeń–lipiec 2026 r.

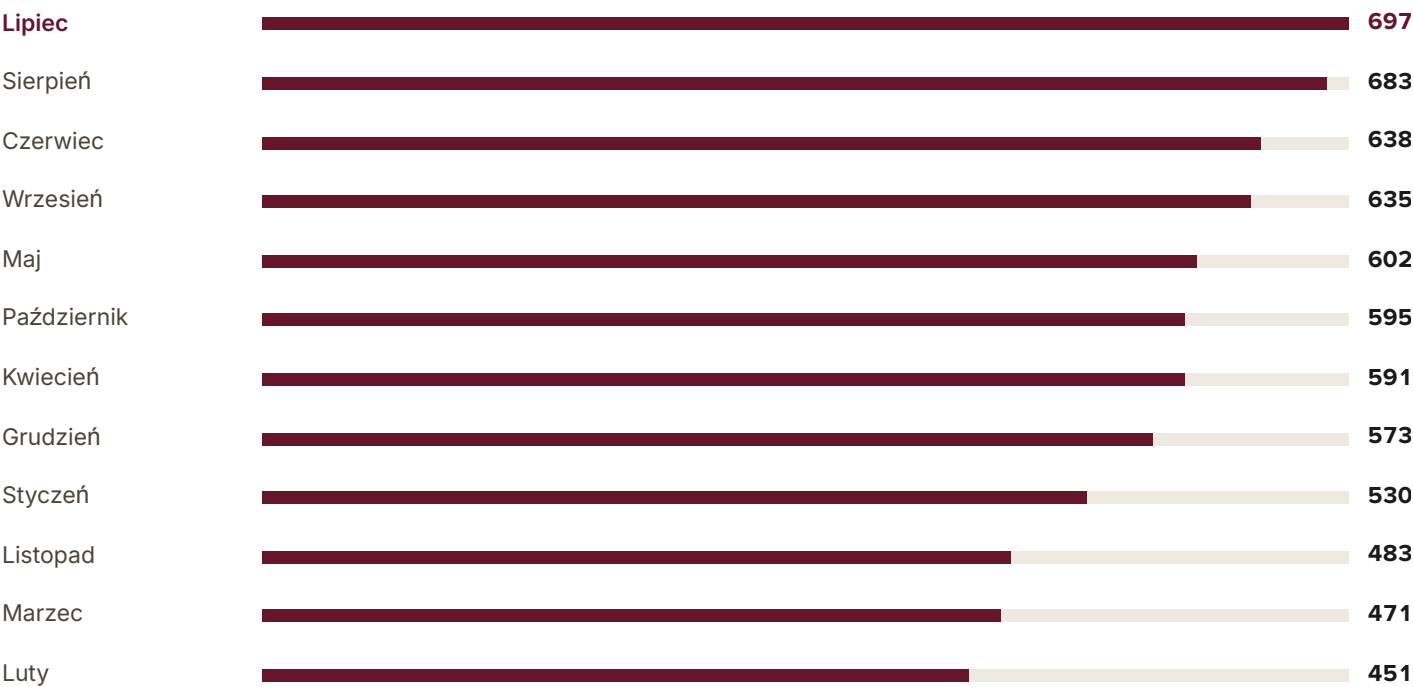
03 / 08

Kto wypełnia szczyt sezonu

Sezon na Bali podąża bardziej za kalendarzem szkolnym innych krajów niż za własną pogodą wyspy. Australia wysłała w 2025 r. 1,63 mln z rekordowych 6,95 mln zagranicznych przyjazdów na wyspę, blisko jedną czwartą, a jej lipcowe wakacje napędzają najmocniejszy miesiąc roku.

Przyjazdy wahały się od 451 tys. w lutym do 697 tys. w lipcu. Dwa tygodnie świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku dodają krótki drugi szczyt przy najwyższych cenach za noc w roku.

Zagraniczne przyjazdy na Bali według miesiąca, 2025 r., w tysiącach



Bezpośrednie przyjazdy zagraniczne. Suma za 2025 r., 6,95 mln, była rekordem dla wyspy.

Źródło: BPS Bali, bezpośrednie przyjazdy zagraniczne, styczeń–grudzień 2025 r., opublikowane 2 lutego 2026 r.

04 / 08

Pora deszczowa w liczbach

Pora deszczowa trwa od listopada do marca, z najmocniejszymi opadami od grudnia do lutego. Norma klimatyczna Denpasar 1991–2020 daje styczniowi około 350 mm w 19 dni deszczowych, a sierpniowi 15 mm w trzy dni. Inne zestawienia podają dla stycznia mniej, około 280 mm, ale kształt roku jest ten sam.

W praktyce deszczowy dzień oznacza jedną albo dwie ulewy trwające 40 do 90 minut, zwykle po południu albo wieczorem. Poranki są w większości do wykorzystania. Goście wciąż przyjeżdżają. Jest ich po prostu mniej.

Efekt widać w liczbach. Obłożenie hoteli star spadło w styczniu 2026 r. do 56,7%, z 60,9% w grudniu. Hotele bez gwiazdek i inne noclegi spadły mocniej, z 39,6% do 32,7%. Badanie Bank Indonesia zanotowało ceny pokoi w I kwartale 2026 r. o 5,85% niższe niż w IV kwartale 2025 r.

350 mm	32,7%	-5,85%
opady w styczniu, norma dla Denpasar	obłożenie noclegów bez gwiazdek, styczeń 2026 r.	ceny pokoi, I kwartał 2026 r. wobec IV kwartału 2025 r.

Źródło: climatestotravel.com, norma dla Denpasar 1991–2020; raport BPS Bali z 2 marca 2026 r.; badanie nieruchomości komercyjnych Bank Indonesia za pośrednictwem JPNN Bali, 21 maja

Ceny też idą za sezonem

Ceny spadają razem z obłożeniem. Horwath HTL podaje średnią cenę pokoju hotelowego na Bali za 2025 r. na około Rp 2,4 mln, rosnącą o mniej więcej 17% powyżej tej wartości w lipcu i sierpniu. W lutym i marcu przychód na dostępny pokój spada do Rp 1,3–1,4 mln, blisko połowy szczytowego miesiąca.

Dlatego najczęstszym błędem w prognozie rentowności jest mnożenie sierpniowej stawki za noc razy 365. Same dane hotelowe zawyżają w ten sposób roczny przychód o mniej więcej jedną trzecią, a dla willi, z jej ostrzejszym wahaniami, luka jest jeszcze większa.

Modeluj rok na średniej rocznej stawce i średnim rocznym obłożeniu. Potem sprawdź, czy willa przetrwa dwa miesiące poniżej 50% bez dopłacania przez właściciela do kosztów bieżących.

Źródło: Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026; dane miesięczne C9 Hotelworks; wyliczenie Rise Real Bali na podstawie miesięcznego obłożenia BPS

Daty, które zaburzają kalendarz

Nyepi, balijski dzień ciszy, zamyka wyspę na 24 godziny. W 2026 r. lotnisko było zamknięte od godziny 6 rano 19 marca do godziny 6 rano 20 marca, a linie lotnicze odwołały 440 lotów. Tego dnia nikt się nie zameldowuje ani nie wymeldowuje, a goście zostają w willi.

Galungan i Kuningan podążają za 210-dniowym balijskim cyklem, więc ich daty przesuwają się co roku i poruszają lokalny popyt. Sprawdź daty, zanim ustalisz dzień otwarcia albo kalendarz cen.

LUTY

Chiński Nowy Rok

Krótki skok przyjazdów z Chin, po którym następuje spokojny marzec.

MARZEC

Nyepi

Lotnisko zamknięte na 24 godziny. Zablokuj te daty z wyprzedzeniem.

LIPIEC

Wakacje szkolne w Australii

Najmocniejszy miesiąc roku pod względem przyjazdów, obłożenia i cen za noc.



PÓŹNY GRUDZIEŃ

Boże Narodzenie i Nowy Rok

Dwa tygodnie przy najwyższych cenach za noc w roku.

Źródło: ANTARA News i Tempo, marzec 2026 r.; balijski kalendarz Pawukon

07 / 08

Kiedy uruchomić nową willę

Miesiąc otwarcia willi kształtuje jej pierwszy rok. Ta, która zaczyna wynajem w kwietniu, zbiera opinie przed lipcowym szczytem. Ta, która otwiera się w listopadzie, spędza pierwsze miesiące w najsłabszym kwartale, bez opinii, które by ją podniosły.

Odbiór i start planujemy na kwiecień–czerwiec, o ile harmonogram budowy na to pozwala. Listopad–marzec to czas na naprawy, zmianę firmy zarządzającej albo nową sesję zdjęciową. To też pora, w której właściciele korzystający z własnej willi powinni rezerwować swój pobyt.

- ✓ Buduj model rentowności na średniej rocznej stawce, nie na stawce szczytowej
- ✓ Uwzględnij dwa miesiące poniżej 50% obłożenia
- ✓ Zapytaj firmę zarządzającą, co robi w lutym i marcu
- ✓ Zaplanuj własne pobyty na sezon niski
- ✓ Celuj w start kwiecień–czerwiec, jeśli kupujesz na etapie budowy

Źródło: Praktyka Rise Real Bali

08 / 08

Wstaw to do modelu

Obłożenie to jeden z parametrów. Cena za noc, koszty zarządzania i podatek decydują o reszcie, a nasz poradnik o stopie zwrotu z najmu pokazuje, jak wypadają pięć głównych lokalizacji brutto i netto. Strony lokalizacji Uluwatu, Pererenan i Canggu pokazują lokalne obłożenie.

Żeby sprawdzić nieruchomości przy 50, 60 i 70%, użyj kalkulatora stopy zwrotu albo prześlij nam ofertę z katalogu, a policzymy to za Ciebie.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Przeciętna oferta na Bali wypełnia 36% roku. Dobrze zarządzana willa sięga 60–75%.
- 02 Obłożenie hoteli wahało się od 46,6% w marcu 2025 r. do 69,5% w sierpniu. Wille wahały się mocniej.

03

Mnożenie sierpniowej stawki razy 365 zawiąza przychód o jedną trzecią albo więcej.

04

Uruchom nową willę w kwietniu–czerwcu, żeby miała opinie przed lipcowym szczytem.

Częste pytania

Jakie jest przeciętne obłożenie willi na Bali?

Przeciętna oferta krótkoterminowa wypełniła 36,0% nocy w 12 miesięcy do września 2026 r., według AirROI. Główne lokalizacje willowe mieszczą się od 36,2% w Canggu do 46,2% w Uluwatu. Profesjonalnie zarządzane wille sięgają w naszej praktyce 60–75%.

Jak wygląda obłożenie na Bali w porze deszczowej?

Wyraźnie niżej. Obłożenie hoteli star spadło do 46,6% w marcu 2025 r. i 56,7% w styczniu 2026 r., wobec 69,5% w sierpniu 2025 r. (BPS Bali). Noclegi bez gwiazdek spadły w styczniu 2026 r. aż do 32,7%, a ceny pokoi na całej wyspie obniżyły się o 5,85% w pierwszym kwartale.

Kiedy jest wysoki sezon na wynajem willi na Bali?

Lipiec i sierpień to szczyt zarówno obłożenia, jak i cen, napędzany australijskimi wakacjami szkolnymi. Maj, czerwiec, wrzesień i październik są mocne. Ostatnie dwa tygodnie grudnia przynoszą krótki drugi szczyt.

Które miesiące są najłabsze dla dochodu z najmu?

Luty i marzec. Przyjazdy spadają do około 450–470 tys. miesięcznie, deszcz osiąga szczyt, a Nyepi zamyka lotnisko na dzień w marcu. Przychód na pokój spada do około połowy szczytowego miesiąca.

Czy powinienem unikać kupna przed sezonem niskim?

Możesz kupić w dowolnym miesiącu. Termin ma znaczenie dla startu wynajmu: willa, która zaczyna wynajem w kwietniu–czerwcu, zbiera opinie przed szczytem, a ta, która otwiera się w listopadzie, zaczyna w najłabszym kwartale.

Skąd to wiemy

Obłożenie ofert pochodzi z danych AirROI za ostatnie 12 miesięcy, sprawdzonych we wrześniu 2026 r. Miesięczne obłożenie hoteli to zestawienie BPS Bali dla hoteli z gwiazdkami, z miesięcznych raportów turystycznych za 2025 r. i styczeń–lipiec 2026 r. Przyjazdy to bezpośrednie przyjazdy zagraniczne BPS Bali. Ceny hoteli i przychód na pokój pochodzą z raportu Horwath HTL

za 2026 r. i C9 Hotelworks. Opady to norma 1991–2020 dla Denpasar. Przedział 60–75% dla willi pod zarządzaniem to nasza własna praktyka, nie opublikowana statystyka. Obłożenie hoteli i willi mierzy różne rynki, więc trzymamy je osobno, zamiast liczyć średnią.

- AirROI, dane najmu krótkoterminowego na Bali, ostatnie 12 miesięcy według stanu na 12 września 2026 r.
- BPS Bali, miesięczne raporty turystyczne, 2025 r. i styczeń–lipiec 2026 r.
- BPS Bali, zagraniczne przyjazdy styczeń–grudzień 2025 r., 2 lutego 2026 r.
- Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026
- C9 Hotelworks, raport o hotelach i apartamentach z marką na Bali
- Badanie nieruchomości komercyjnych Bank Indonesia, za pośrednictwem JPNN Bali, maj 2026 r.
- climatestotravel.com, norma klimatyczna Denpasar 1991–2020
- ANTARA News i Tempo, zamknięcie lotniska na Nyepi, marzec 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.

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/bali-villa-occupancy-rates/