RENTOWNOŚĆ · WEDŁUG LOKALIZACJI

Stopa zwrotu z willi na Bali według lokalizacji: brutto i netto

24 września 2026 · 10 min czytania · **Stopa zwrotu** · **Krok 4 z 4**

Willa na Bali zarabia tyle, na ile pozwalają jej cena za noc i obłożenie, a właścicielowi zostaje z tego około 60%. Sprawdziliśmy, ile zarobiło pięć lokalizacji w ostatnim roku, i zestawiliśmy to z cenami willi w każdej z nich.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/stopa-zwrotu-willa-bali/

W SKRÓCIE

Dobrze prowadzona willa na Bali daje 6–10% netto rocznie, a w najlepszych lokalizacjach 8–12%. W folderze zobaczysz 15–20%, tyle że to kwota brutto. W 12 miesięcy do września 2026 r. przeciętna oferta w Seminyaku zarobiła około Rp 514 mln (AirROI). Do właściciela trafia mniej więcej 60% przychodu, po odliczeniu zarządzania, utrzymania, pustostanów i podatku.

Rp 4,9 mln
średnia cena za noc w Seminyaku, najwyższa na wyspie (AirROI, 2026)

46,2%
obłożenie w Uluwatu, najlepsze z pięciu śledzonych lokalizacji

Około 60%
udział przychodu, który w naszym modelu zostaje właścicielowi

6–10%
stopa zwrotu netto, którą uznajemy za realną dla willi pod zarządzaniem

W TYM RAPORCIE

01 Stopa zwrotu brutto, netto i różnica między nimi
02 Ile zarobiła każda lokalizacja w ostatnim roku
03 Cena, przy której przeciętna oferta daje 8% netto
04 Przykład liczbowy: willa z basenem, dwie sypialnie, Canggu

05 Dlaczego 60% obłożenia, a nie 36% z rynku
06 Gdzie podaż rośnie najszybciej
07 Jak sprawdzić prognozę rentowności od dewelopera
08 Policz to na konkretnej willi
09 Co to znaczy dla kupującego
10 Częste pytania
11 Skąd to wiemy

01 / 08

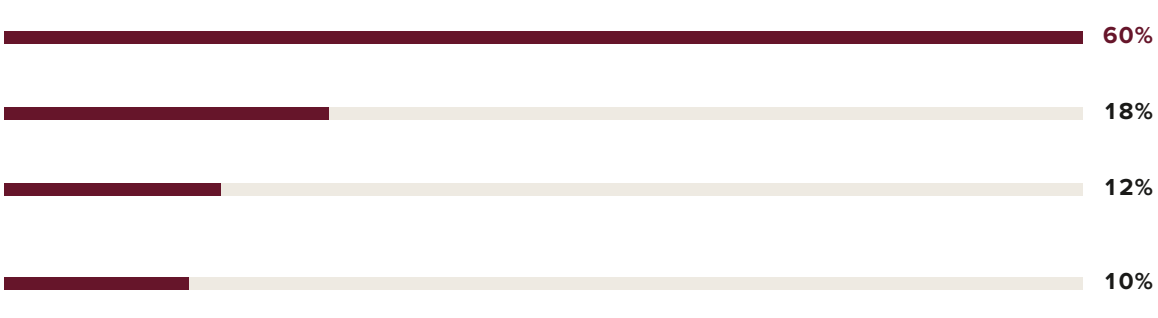
Stopa zwrotu brutto, netto i różnica między nimi

Stopa zwrotu brutto to roczny przychód z najmu podzielony przez cenę zakupu. To liczba z folderu. Pomija wszystko, co dzieje się między kartą gościa a Twoim kontem bankowym.

Stopa zwrotu netto to to, co zostaje po kosztach operacyjnych i podatku, podzielone przez tę samą cenę. Przy willi pod zarządzaniem na Bali nasz model odprowadza 18% przychodu do firmy zarządzającej i 12% na utrzymanie, naprawy i puste noce. Kolejne 10% idzie na podatek dochodowy, jeśli jesteś rezydentem podatkowym Indonezji. Właścicielowi zostaje około 60%.

Nierezydenci płacą 20% potrącenia u źródła od przychodu brutto z najmu (PPh 26) zamiast końcowych 10% (PP 34/2017), więc ich udział spada do około 50%. Przy typowej willi ta kwestia rezydencji przesuwa stopę zwrotu netto o jeden do dwóch punktów. Ustal ją, zanim kupisz.

Na co idzie 100% przychodu willi, nasz model



Właściciel-nierezydent płaci 20% potrącenia, co zostawia mu około 50%. Operator resortowy bierze więcej, około 23%, a zostawia około 55%.

Źródło: Model rentowności Rise Real Bali; PP 34/2017; Ustawa o podatku dochodowym, art. 26; Ortax o dochodach z najmu willi osiąganych przez nierezydentów, czerwiec 2026 r.

02 / 08

Ile zarobiła każda lokalizacja w ostatnim roku

Przychód na ofertę to iloczyn dwóch liczb: ceny za noc i udziału zarezerwowanych nocy. Seminyak liczy sobie najwięcej za noc. Uluwatu bierze mniej, ale wypełnia kalendarz o osiem punktów mocniej, więc obie lokalizacje dzieli w skali roku około Rp 23 mln przychodu.

Canggu i Pererenan plasują się pośrodku, przy około Rp 380 mln na ofertę. Ubud zarabia mniej więcej połowę tego. Ceny wejścia są tam też niższe, a to są średnie ze wszystkich ofert krótkoterminowych w danej lokalizacji, od studia po pięciosypialniowe wille.

Wyniki najmu krótkoterminowego według lokalizacji, ostatnie 12 miesięcy

LOKALIZACJA	CENA ZA NOC	OBŁOŻENIE	PRZYCHÓD NA OFERTĘ	ZMIANA 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%
Canggu	Rp 3,79 mln	36,2%	Rp 376 mln	−23,1%
Ubud	Rp 2,00 mln	36,6%	Rp 206 mln	−19,3%

Źródło: AirROI, ostatnie 12 miesięcy, dane sprawdzone we wrześniu 2026 r.; zmiana rok do roku za sierpień 2025 – lipiec 2026. Kwoty przeliczone na rupie po kursie, który stosuje nasza strona.

03 / 08

Cena, przy której przeciętna oferta daje 8% netto

Dla każdej lokalizacji robimy szybki test. Bierzemy przychód przeciętnej oferty, zostawiamy właścicielowi 60% i pytamy, jaka cena zakupu zamieniłaby to w 8% stopy zwrotu netto. Potem porównujemy to z tym, ile wille w tej lokalizacji faktycznie kosztują.

W Canggu i Pererenan obie liczby są blisko siebie, więc zwykła willa może osiągnąć 8%, jeśli jest wyceniona blisko mediany. W Uluwatu mediana ceny ofertowej leży wyraźnie powyżej tej granicy. Żeby zarobić na swoją cenę, willa musi tam bić przeciętną ofertę ceną za noc albo obłożeniem – dobre wille to potrafią. Ubud pokazuje największą lukę: przeciętna oferta to tam często mały pokój w gościnnym domu, podczas gdy nasz katalog Ubud to głównie wille z basenem.

Roczny dochód netto właściciela z przeciętnej oferty i cena dająca 8% netto

LOKALIZACJA	DOCHÓD NETTO WŁAŚCICIELA, ROK	CENA DAJĄCA 8% NETTO	MEDIANA CENY OFERTOWEJ W NASZYM KATALOGU
Seminyak	Rp 308 mln	Rp 3,86 mld	Rp 2,64 mld
Uluwatu	Rp 294 mln	Rp 3,68 mld	Rp 5,68 mld
Pererenan	Rp 231 mln	Rp 2,89 mld	Rp 3,36 mld
Canggu	Rp 226 mln	Rp 2,82 mld	Rp 3,38 mld
Ubud	Rp 123 mln	Rp 1,54 mld	Rp 3,43 mld

> Nie dziel średniego przychodu z lokalizacji przez cenę jednej konkretnej nieruchomości i nie nazywaj tego stopą zwrotu. Średnia miesza studia z dużymi willami, i tak folder dochodzi do 20%. Zamiast tego modeluj konkretną nieruchomość.

Źródło: Przychód na ofertę – AirROI; model Rise Real Bali przy udziale właściciela 60%; mediany katalogu Rise Real Bali z opublikowanych ofert, wrzesień 2026 r.

04 / 08

Przykład liczbowy: willa z basenem, dwie sypialnie, Canggu

Załóżmy, że kupujesz dwusypialnianą willę z basenem w Canggu za Rp 4 000 000 000. Cenę za noc ustawiamy na Rp 2 500 000, poniżej średniej dla okolicy Rp 3,79 mln, bo ta średnia obejmuje też wille trzy- i czterosypialniowe. Obłożenie porusza wynik mocniej niż jakikolwiek inny parametr, więc sprawdzamy trzy warianty.

Przy obłożeniu 60% willa daje w skali roku około Rp 548 mln przychodu brutto, czyli 13,7% stopy zwrotu brutto. Właścicielowi zostaje około Rp 329 mln, czyli 8,2% netto. Przy 50% netto spada do 6,8%. Właściciel-nierezydent traci dodatkowo 1,1–1,6 punktu, zależnie od wariantu.

Willa za Rp 4 mld przy Rp 2,5 mln za noc, nasza ilustracja

OBŁOŻENIE	PRZYCHÓD BRUTTO	STOPA ZWROTU BRUTTO	DOCHÓD NETTO WŁAŚCICIELA (60%)	STOPA ZWROTU NETTO
50%	Rp 456 mln	11,4%	Rp 274 mln	6,8%
60%	Rp 548 mln	13,7%	Rp 329 mln	8,2%
70%	Rp 639 mln	16,0%	Rp 383 mln	9,6%

Źródło: Wyliczenie Rise Real Bali; dane wejściowe poglądowe, nie z konkretnej oferty

05 / 08

Dlaczego 60% obłożenia, a nie 36% z rynku

Średnie AirROI obejmują każdą ofertę, prowadzoną dobrze albo źle. W naszej praktyce wille z profesjonalnym zarządzaniem, licencją i regularnym sprzątaniem trzymają 60–75% obłożenia w lokalizacjach, gdzie średnia wynosi 36–46%. To zakres, który modelujemy.

Dwa zastrzeżenia. Nowa willa potrzebuje sześciu do dziewięciu miesięcy, żeby zebrać opinie i osiągnąć planowane obłożenie, więc pierwszy rok liczymy ostrożniej. A ruch turystyczny nie rośnie: Bali przyjęła w 2025 r. rekordowe 6,95 mln zagranicznych przyjazdów (BPS Bali), a pierwsza połowa 2026 r. wypadła o 2,4% niżej. Popyt utrzymuje się na plateau na rekordowym poziomie, a nowe wille dzielą go między siebie.

6,95 mln

zagranicznych przyjazdów w 2025 r., rekord

−2,4%

przyjazdy w styczniu–czerwcu 2026 r., rok do roku

6–9 miesięcy

tyle potrzebuje nowa willa, by osiągnąć planowane obłożenie

Źródło: BPS Bali, raport roczny za 2025 r. i raporty miesięczne 2026 r.; praktyka Rise Real Bali, 2024–2026

06 / 08

Gdzie podaż rośnie najszybciej

Przychód na ofertę spadł w każdej lokalizacji, dla której jest dostępna zmiana rok do roku. Przyczyna wszędzie ta sama: liczba ofert rosła szybciej niż liczba gości. Pererenan dodało w ciągu roku 45,6% więcej ofert i straciło 27,9% przychodu na ofertę. Ubud dodało 43,2% i straciło 19,3%.

Canggu to przypadek osobny. Podaż skurczyła się tam o 8%, a przychód na ofertę i tak spadł o 23,1% – mniej ofert nie przyniosło więcej gości na każdą z nich. Uluwatu utrzymało się najlepiej. To jedyna śledzona lokalizacja, gdzie przychód na ofertę nie spadł, i ta, która rezerwuje najwięcej nocy z całej piątki. Teraz modelujemy Pererenan i Ubud na obłożeniu z tego roku, nie z zeszłego, i zakładamy dalszą presję.

Źródło: AirROI, sierpień 2025 – lipiec 2026; założenia modelu Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.

07 / 08

Jak sprawdzić prognozę rentowności od dewelopera

Większość prognoz, które widzimy, to uczciwa arytmetyka na optymistycznych założeniach. Poproś o te założenia, a potem sprawdź każde z nich względem danych rynkowych z tego tekstu.

Prognoza, na której da się pracować

- Używa ceny za noc konkretnej nieruchomości
- Pokazuje trzy warianty obłożenia, od ostrożnego po mocny
- Odlicza zarządzanie, utrzymanie i podatek
- Liczy pierwszy rok ostrożniej, w czasie zbierania opinii

Prognoza do przerobienia

- Dzieli średni przychód okolicy przez cenę lokalu
- Mnoży sierpniową stawkę razy 365 nocy
- Podaje stopę zwrotu brutto jako wynik inwestycji
- Zakłada pełne obłożenie od pierwszego miesiąca po odbiorze

Źródło: Praktyka Rise Real Bali

Policz to na konkretnej willi

Zacznij od lokalizacji. Nasze strony Uluwatu, Canggu i Ubud pokazują ceny, obłożenie i ceny wejścia. Potem wstaw konkretną nieruchomość do kalkulatora stopy zwrotu albo wybierz ją z naszego katalogu, gdzie większość ofert ma nasz szacunek stopy zwrotu netto.

Przychód zmienia się też miesiąc do miesiąca, co pokazuje nasz poradnik o obłożeniu. Po stronie kosztów zobacz opłaty za zarządzanie i prowizje platform rezerwacyjnych.

Co to znaczy dla kupującego

01 Spodziewaj się 6–10% netto przy willi pod zarządzaniem, 8–12% w najlepszych lokalizacjach. Liczba 15–20% niemal zawsze jest brutto.

02 Do rezydenta podatkowego trafia około 60% przychodu, do nierezydenta około 50%.

03 Uluwatu niemal dorównuje Seminyakowi pod względem przychodu, bo wypełnia więcej nocy.

04 Pererenan i Ubud zwiększyły podaż o 43–46% w ciągu roku, a przychód na ofertę spadł.

Częste pytania

Jaka jest realna stopa zwrotu z najmu willi na Bali?

Po odliczeniu zarządzania, utrzymania, pustostanów i podatku – 6–10% rocznie dla dobrze prowadzonej willi, a w najlepszych lokalizacjach 8–12%. Stopy zwrotu brutto rzędu 15–20% pojawiają się w folderach, ale to przed odliczeniem około 40% przychodu na koszty i podatek.

Która lokalizacja na Bali daje najwyższy dochód z najmu?

Seminyak, przy około Rp 514 mln na ofertę w ostatnich 12 miesiącach, tuż za nim Uluwatu z Rp 491 mln (AirROI). Uluwatu bierze mniej za noc, ale rezerwuje 46,2% nocy – najlepszy wynik z pięciu śledzonych lokalizacji.

Ile z przychodu z najmu zostaje właścicielowi?

W naszym modelu około 60%, jeśli jesteś rezydentem podatkowym Indonezji: 18% idzie na zarządzanie, 12% na utrzymanie i puste noce, 10% na podatek. Nierezydent płaci 20% potrącenia i zostaje mu około 50%.

Dlaczego przychód na willę na Bali spada?

Podaż rosła szybciej niż popyt. Pererenan dodało w ciągu roku 45,6% więcej ofert, a Ubud 43,2%, podczas gdy zagraniczne przyjazdy na początku 2026 r. były nieco niższe niż w 2025 r. Ci sami goście rozkładają się na więcej willi.

Czy gwarantowana stopa zwrotu 15% jest realna?

Jako liczba netto – rzadko. Sprawdź, czy stawka jest brutto czy netto, jakie obłożenie zakłada i kto płaci gwarancję. Nasz poradnik o zarządzaniu i gwarancjach opisuje zapisy umowne.

Skąd to wiemy

Ceny za noc, obłożenie i przychód na ofertę pochodzą z danych AirROI za ostatnie 12 miesięcy dla każdej lokalizacji, sprawdzonych we wrześniu 2026 r. Zmiany rok do roku i wzrost podaży pochodzą z tego samego źródła za sierpień 2025 – lipiec 2026. AirROI raportuje w innej walucie – przeliczyliśmy na rupie po kursie, który stosuje nasza strona. Udział właściciela 60% to nasz model: 18% zarządzanie, 12% utrzymanie i pustostany, 10% podatek dla rezydenta. Mediany katalogu pochodzą z opublikowanych ofert na tej stronie we wrześniu 2026 r. i obejmują wszystkie typy nieruchomości. Przykład willi w Canggu wykorzystuje wybrane przez nas dane poglądowe, nie konkretną ofertę. Dane o przyjazdach pochodzą z BPS Bali. To nie jest porada inwestycyjna.

- AirROI, dane najmu krótkoterminowego na Bali według lokalizacji, ostatnie 12 miesięcy, wrzesień 2026 r.
- BPS Bali, zagraniczne przyjazdy 2025 r. i styczeń–lipiec 2026 r.
- Rozporządzenie rządowe nr 34 z 2017 r. o podatku dochodowym z najmu gruntu i budynków
- Ustawa o podatku dochodowym, art. 26, potrącenie u źródła dla nierezydentów
- Ortax, dochody z najmu willi na Bali osiągane przez nierezydentów, czerwiec 2026 r.
- Model rentowności i katalog Rise Real Bali, wrzesień 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/stopa-zwrotu-willa-bali/