



RENTOWNOŚĆ · MOST NA DZIESIĘĆ LAT

ROI willi na Bali w dziesięć lat: czynsz, wzrost ceny, ubytek leasehold i wyjście

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

ROI z folderu liczy czynsz i pomija leasehold. Rozbijamy dziesięcioletni zwrot jednej willi na części, żeby było widać, które z nich płacą, a które zabierają pieniądze z powrotem.

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

W SKRÓCIE

Willa na leasehold za Rp 4 mld oddaje w dziesięć lat około 1,5 raza wyłożone Rp 4,4 mld, a IRR wynosi około 5,2% (nasz model). Czynsz dokłada Rp 3,36 mld, ale jedna trzecia leasehold wygasa i zabiera Rp 1,33 mld. Wzrost cen o 2,5% rocznie odzyskuje Rp 0,75 mld.

5,2%

IRR w dziesięć lat, willa w Canggu za Rp 4 mld na leasehold, wariant bazowy (nasz model)

7,7% vs 5,2%

zwrot gotówkowy w drugim roku wobec dziesięcioletniego IRR, ta sama willa

Rp 1,33 mld

wartość leasehold, która wygasa w ciągu dziesięciu lat

3,4% rocznie

wzrost ceny potrzebny, by dorównać stopie referencyjnej Bank Indonesia 5,75%

W TYM RAPORCIE

- | | |
|--|--|
| 01 Co znaczy ROI w przypadku willi na Bali? | 04 Jak długo trzymać willę na Bali? |
| 02 Skąd bierze się zwrot? Rozkład na dziesięć lat | 05 Ile znaczy wzrost cen? |
| 03 Dlaczego 7,7% gotówką daje 5,2% zwrotu? | 06 Jaki zwrot trzeba pobić? |

07 Ile zmienia długość leasehold, którą kupujesz?

08 Jak policzyć willę, którą rozważasz?

09 Sprawdź prawdziwą willę

10 Co to znaczy dla kupującego

11 Częste pytania

12 Skąd to wiemy

01 / 09

Co znaczy ROI w przypadku willi na Bali?

Pod skrótem ROI kryją się na Bali trzy różne liczby, a sprzedający wybiera tę, która wypada najkorzystniej. Stopa zwrotu netto to roczny dochód właściciela podzielony przez cenę. Cash-on-cash dzieli ten sam dochód przez gotówkę, która faktycznie wyszła z konta, a po doliczeniu kosztów jest ona wyższa od ceny. Dopiero wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) uwzględnia sprzedaż.

Ostatnia liczba waży najwięcej przy leasehold, bo aktywo kurczy się z każdym rokiem. IRR podajemy więc zawsze z horyzontem. Poradnik o rentowności najmu porównuje lokalizacje, a poradnik o opłacalności inwestycji sprawdza trzy warianty obłożenia. Tutaj rozbieramy na części jedną willę.

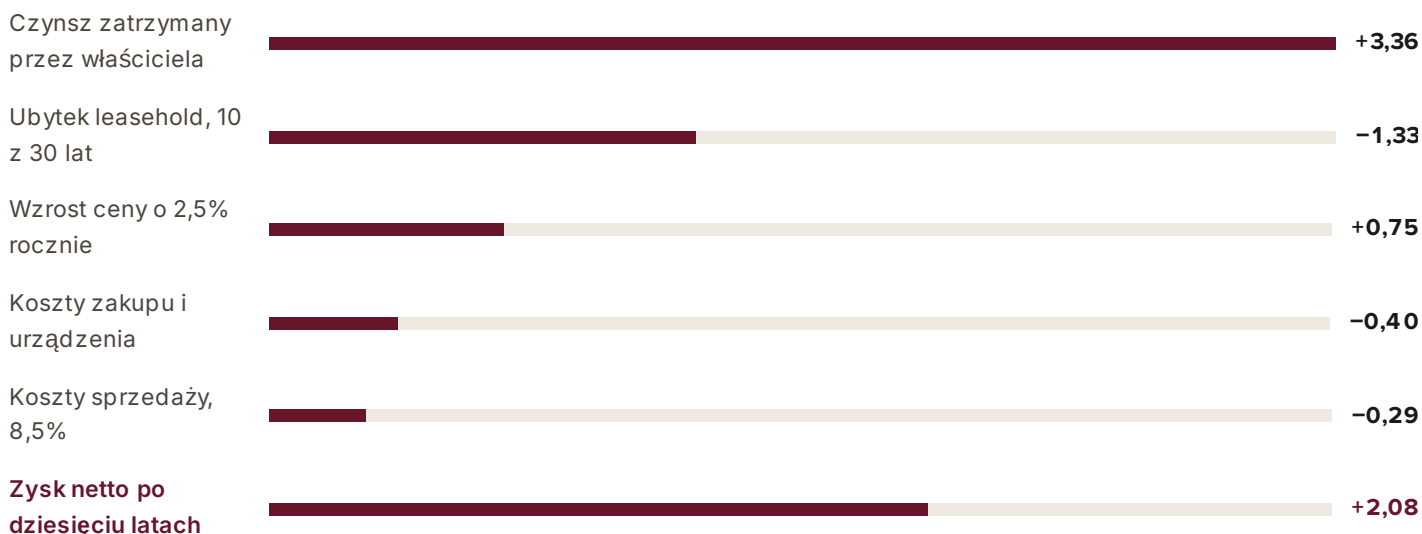
02 / 09

Skąd bierze się zwrot? Rozkład na dziesięć lat

Weźmy willę z basenem i dwiema sypialniami w Canggu. Kosztuje Rp 4 mld i ma 30 lat leasehold do końca. Koszty zakupu i urządzenia dokładają 10% (notariusz, sprawdzenie prawne, wyposażenie, rezerwa gotówkowa), więc wydatek wynosi Rp 4,4 mld. W ciągu dziesięciu lat wariant bazowy przynosi Rp 3,36 mld czynszu po odliczeniu zarządzania, utrzymania, pustostanów i podatku. Potem willę sprzedaje się z 20 latami leasehold za Rp 3,41 mld, a po kosztach sprzedaży zostaje Rp 3,12 mld.

Razem wraca Rp 6,48 mld, czyli zysk to Rp 2,08 mld. Rp 3,36 mld z tego zarobił najem, a leasehold zabrał z powrotem jedną trzecią ceny. Słupki pokazują każdy element.

Dziesięć lat przy wydatku Rp 4,4 mld, w Rp mld, nasz model



Właściciel jako rezydent podatkowy Indonezji, obłożenie 60%, cena za noc Rp 2,5 mln rosnąca o 2,5% rocznie. Dochód nie jest reinwestowany.

Źródło: Dziesięcioletni model willi Rise Real Bali, uruchomiony we wrześniu 2026 r.; założenia zgodne z naszym poradnikiem o opłacalności inwestycji

03 / 09

Dlaczego 7,7% gotówką daje 5,2% zwrotu?

W drugim roku willa wypłaca właścicielowi około Rp 337 mln, czyli 7,7% z wyłożonych Rp 4,4 mld. Taką liczbę pokaże folder. W skali dziesięciu lat zwrot wynosi jednak 5,2%, a różnicę robi leasehold.

Rozłóż Rp 4 mld na 30 lat i każdy rok prawa do gruntu kosztuje około Rp 133 mln. Gdy willa zarabia na czynsz, jeden rok leasehold znika. To 3% wydatku rocznie, a żaden wyciąg z konta tego nie pokazuje. Odejmij je od zwrotu gotówkowego i łądujesz blisko IRR. Tę samą arytmetykę dla willi z pełną własnością pokazuje porównanie leasehold i freehold.

7,7%

zwrot gotówkowy w drugim roku, liczony od całego wydatku

-3,0 pkt

roczny ubytek leasehold od tego samego wydatku

5,2%

IRR w dziesięć lat, razem ze sprzedażą

Źródło: Dziesięcioletni model willi Rise Real Bali, uruchomiony we wrześniu 2026 r.

04 / 09

Jak długo trzymać willę na Bali?

Dłużej, niż większość planuje. Wejście kosztuje około 10%, wyjście 8,5%, a krótki okres trzymania nigdy tego nie odrabia. Po sprzedaży po trzech latach IRR wynosi około 0,5%, po pięciu 3,3%.

Próg 5% zwrot przekracza dopiero około dziesiątego roku, gdy czynsz zdąży się odłożyć w sensowną kwotę.

Dolne wiersze tabeli czytaj z zastrzeżeniem. Nasz model wycenia pozostały leasehold liniowo, a prawdziwi kupujący mocniej dyskontują krótkie okresy. Gdy do końca zostaje mniej niż około 20 lat, ceny na Bali spadają szybciej i sprzedaż się wydłuża (zob. poradnik o cenach gruntów). Wiersz z 15 latami traktuj jako scenariusz najlepszy z możliwych.

Zwrot według okresu trzymania, willa za Rp 4 mld, 30 lat leasehold przy zakupie, wariant bazowy

OKRES TRZYMANIA	POZOSTAŁY LEASEHOLD PRZY SPRZEDAŻY	ODZYSK NA KAŻDE RP 1 WYDANE	IRR
3 lata	27 lat	Rp 1,01	0,5%
5 lat	25 lat	Rp 1,15	3,3%
7 lat	23 lata	Rp 1,25	3,9%
10 lat	20 lat	Rp 1,47	5,2%
15 lat	15 lat	Rp 1,87	6,4%

Sprzedaż willi na leasehold przed upływem pięciu lat przegrywa z kosztami transakcji. Kup, żeby trzymać, albo nie kupuj.

Źródło: Dziesięcioletni model willi Rise Real Bali, uruchomiony we wrześniu 2026 r.; wartość wyjścia liniowa: cena zakupu za każdy rok leasehold, powiększona o 2,5% rocznie

05 / 09

Ile znaczy wzrost cen?

Mniej więcej tyle, co zmiana obłożenia o 20 punktów procentowych, i nic tu nie jest gwarantowane. Wzrost ceny za noc zostawiamy na 2,5% rocznie, a zmieniamy wzrost cen willi względem obłożenia. Przy obłożeniu 60% stałe ceny dają 3,8%, a wzrost o 5% rocznie 6,8%.

Co mówią dane? Ankieta Bank Indonesia pokazała, że ceny domów z rynku pierwotnego wzrosły w kraju o 0,69% w roku do II kwartału 2026 r. Szacunki agencji dla gruntów na Bali są znacznie głośniejsze, 15–30% w latach 2024–2026 (Magnum Estate, czerwiec 2026 r.), ale opisują ceny ofertowe gruntów, nie willi na leasehold. Za wariant bazowy przyjmujemy 2,5%, czyli środek celu inflacyjnego Bank Indonesia.

IRR w dziesięć lat według obłożenia i rocznego wzrostu cen, ceny za noc rosną o 2,5% rocznie

OBŁOŻENIE	WZROST CEN 0%	WZROST CEN 2,5%	WZROST CEN 5%	WZROST CEN 8%
50%	2,2%	3,8%	5,4%	7,5%
60%	3,8%	5,2%	6,8%	8,7%
70%	5,3%	6,7%	8,1%	10,0%

Źródło: Dziesięcioletni model willi Rise Real Bali; ankieta cen nieruchomości mieszkaniowych Bank Indonesia, II kwartał 2026 r.; Magnum Estate, czerwiec 2026 r.; cel inflacyjny Bank Indonesia 2,5% ± 1 pkt proc.

06 / 09

Jaki zwrot trzeba pobić?

Porównaj 5,2% z tym, co płacą aktywa w rupiach. Stopa referencyjna Bank Indonesia po posiedzeniu 23 września 2026 r. została na poziomie 5,75%. Rentowność 10-letnich obligacji skarbowych wynosiła 30 lipca 2026 r. 7,29%. Inflacja w sierpniu sięgnęła 3,19%. Willa z wariantu bazowego przegrywa z obiema stawkami, więc jej atutem może być tylko potencjał w obłożeniu albo w cenie.

Próg opłacalności łatwo opisać. Przy obłożeniu 60% ceny muszą rosnąć o 3,4% rocznie, żeby dorównać stopie referencyjnej, i o 5,8% rocznie, żeby dorównać obligacjom. Przy obłożeniu 70% te liczby spadają do 0,8% i 3,6%. Dlatego obłożenie 70% zakładamy tylko tam, gdzie willa ma basen, parking i lokalizację, które na nie pozwalają.

Jedno zastrzeżenie. Wszystko tu jest w rupiach. Jeśli Twoja waluta przez dziesięć lat zmieni kurs wobec rupii, Twój wynik zmieni się razem z nim, w górę albo w dół.

5,75%	7,29%	3,19%
stopa referencyjna Bank Indonesia, 23 września 2026 r.	rentowność 10-letnich obligacji skarbowych, 30 lipca 2026 r.	inflacja w sierpniu 2026 r., rok do roku

Źródło: Decyzja Bank Indonesia w sprawie stopy, 23 września 2026 r., za Bisnis i Investortrust; CNBC Indonesia, 3 sierpnia 2026 r.; model Rise Real Bali

07 / 09

Ile zmienia długość leasehold, którą kupujesz?

Więcej niż rynek najmu. Przy cenie Rp 4 mld i cenie wyjścia za rok leasehold na rynkowym poziomie Rp 133 mln wynik wyznacza długość leasehold w dniu zakupu. Zapłacić Rp 4 mld za willę z 20 latami do końca, a kupujący za dziesięć lat zapłaci tylko za pozostałe dziesięć. Twoje IRR spada wtedy do 1,6%.

Zapłacić tyle samo za 40 lat, a wzrośnie do 7,9%. Mało kto wycenia tak długi leasehold tak nisko, ale tabela pokazuje, czemu przed porównaniem dwóch willi trzeba podzielić cenę przez liczbę lat. Jeśli umowa zawiera przedłużenie po stałej cenie, rachunek znów się zmienia, a zapisy do sprawdzenia opisuje poradnik o przedłużeniu leasehold. Stronę podatkową, w tym stawkę dla nierezydentów, znajdziesz w poradniku o podatku od najmu.

Ta sama cena Rp 4 mld, różna długość leasehold, sprzedaż po Rp 133 mln za rok leasehold, nasza ilustracja

POZOSTAŁY LEASEHOLD PRZY ZAKUPIE	CENA ZA ROK LEASEHOLD	IRR PO DZIESIĘCIU LATACH
20 lat	Rp 200 mln	1,6%
25 lat	Rp 160 mln	3,6%
30 lat	Rp 133 mln	5,2%
40 lat	Rp 100 mln	7,9%

Właściciel-nierezydent traci jeszcze 1,4 pkt. Podatek u źródła 20% od czynszu brutto obniża bazowe IRR z 5,2% do 3,8%.

Źródło: PP 34/2017 o podatku dochodowym od najmu; art. 26 ustawy o podatku dochodowym; dziesięcioletni model willi Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.

08 / 09

Jak policzyć willę, którą rozważasz?

Cztery kroki dają uczciwy wynik w godzinę. Resztę zrobi kalkulator stopy zwrotu.

- 01** **Zacznij od przychodu brutto z oferty sprzedającego**
Zostaw z niego 60%, jeśli jesteś rezydentem podatkowym, a 50%, jeśli nie.
- 02** **Dolicz 10% do ceny**
Notariusz, meble, rezerwa.
- 03** **Wyceń wyjście według lat pozostałych do końca leasehold**
Cena za rok leasehold, minus 8,5% kosztów sprzedaży.
- 04** **Policz IRR przy obłożeniu 50% i 70%**
Jeśli Twoją poprzeczkę przeskakuje tylko wariant 70%, to zakład, nie rachunek.

Źródło: Praktyka Rise Real Bali, 2023–2026

09 / 09

Sprawdź prawdziwą willę

Wybierz willę w Canggu, Uluwatu albo Ubud z katalogu albo prześlij nam ofertę. Zanim wpłacisz rezerwację, przepuścimy ją przez ten model z Twoją rezydencją podatkową i planowanym okresem trzymywania.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Zwrot daje czynsz. Leasehold zabiera z powrotem jedną trzecią ceny, a wzrost ceny odrabia tylko część tej straty.
- 02 Zwrot gotówkowy 7,7% w drugim roku zamienia się w IRR 5,2% w dziesięć lat, bo ubytek leasehold kosztuje około 3 punktów rocznie.
- 03 Planuj dziesięć lat. Sprzedaż przed upływem pięciu lat to 18,5% kosztów wejścia i wyjścia, które zjadają zwrot.
- 04 Przed porównaniem willi podziel cenę przez liczbę lat do końca leasehold. Okres w dniu zakupu przesuwają IRR mocniej niż obłożenie.

Częste pytania

Jaki ROI z willi na Bali jest dobry?

W naszym modelu willa na leasehold za Rp 4 mld w Canggu daje IRR około 5,2% w dziesięć lat przy obłożeniu 60% i około 6,7% przy 70%. Stopa referencyjna Banku Indonezji wynosi 5,75%, więc dobra willa powinna ją przebić z zapasem.

Czym ROI różni się od stopy zwrotu z najmu na Bali?

Stopa zwrotu z najmu to roczny dochód podzielony przez cenę. ROI liczone jako IRR uwzględnia też koszty zakupu, odświeżenie wyposażenia, zużyte lata leasehold i sprzedaż na końcu. Przy leasehold ta druga liczba jest zwykle o dwa-trzy punkty niższa.

Czy wille na Bali drożeją?

Według szacunków agencji grunty zdrożały mocno, o 15–30% w latach 2024–2026, ale willa na leasehold traci wartość z każdym rokiem, który ubywa z okresu. Nawet przy wzroście cen o 2,5% rocznie w wariantach bazowych sprzedaż po dziesięciu latach przynosi mniej niż cena zakupu.

Jak długo trzymać willę na Bali?

Zaplanuj dziesięć lat. Po trzech latach nasz model daje IRR około 0,5%, bo koszty wejścia i wyjścia to łącznie około 18,5% ceny. Siedem lat to 3,9%, a dziesięć lat 5,2% w wariantach bazowych.

Czy nieruchomości na Bali daje więcej niż indonezyjskie obligacje?

W wariantcie bazowym nie. 10-letnie obligacje skarbowe dawały 7,29% w dniu 30 lipca 2026 r., a willa bazowa ma IRR 5,2%. Dorówna im dopiero przy wzroście cen około 6% rocznie i obłożeniu 60% albo około 4% rocznie przy obłożeniu 70%.

Skąd to wiemy

Śledzimy przez dziesięć lat jedną willę z basenem i dwiema sypialniami w Canggu. Kosztuje Rp 4 mld, ma 30 lat leasehold do końca, a do tego dochodzi 10% na koszty zakupu i urządzenie. Przychód to Rp 2,5 mln za noc razy 365 razy obłożenie, przy czym pierwszy rok idzie na 70% planu. Właściciel-rezydent zatrzymuje 60% przychodu, a reszta pokrywa zarządzanie (18%), utrzymanie i puste noce (12%) oraz podatek zryczałtowany (10%). Dla nierezydenta udział wynosi 50%. W szóstym roku z przepływów schodzi odświeżenie wyposażenia za Rp 200 mln. Przy wyjściu wyceniamy pozostały leasehold według ceny zakupu za rok leasehold, powiększonej o założony wzrost ceny, minus 8,5% na prowizję, notariusza i podatek. IRR liczymy z przepływów rocznych, a dochód nie jest reinwestowany. Wariant bazowy jest ten sam co w naszym poradniku o opłacalności inwestycji, a stopy porównawcze pochodzą z Bank Indonesia i CNBC Indonesia. Dane o wzroście cen pochodzą ze źródeł agencyjnych i ogłoszeniowych, które opisują ceny ofertowe, nie zapisane transakcje. To model, nie prognoza ani porada.

- Dziesięcioletni model willi i model rentowności Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.
- Bank Indonesia, decyzja w sprawie BI-Rate z 23 września 2026 r., za Bisnis.com i Investortrust; cel inflacyjny 2,5% ± 1 pkt proc.
- CNBC Indonesia, rentowność indonezyjskich obligacji skarbowych, 3 sierpnia 2026 r.
- Bank Indonesia, ankieta cen nieruchomości mieszkaniowych, II kwartał 2026 r.
- Magnum Estate, ceny gruntów na Bali, czerwiec 2026 r., za naszym poradnikiem o cenach gruntów
- BPS, inflacja w Indonezji, sierpień 2026 r., za Bisnis.com
- PP 34/2017 o podatku dochodowym od najmu; ustawa o podatku dochodowym, art. 26

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/roi-willi-na-bali/