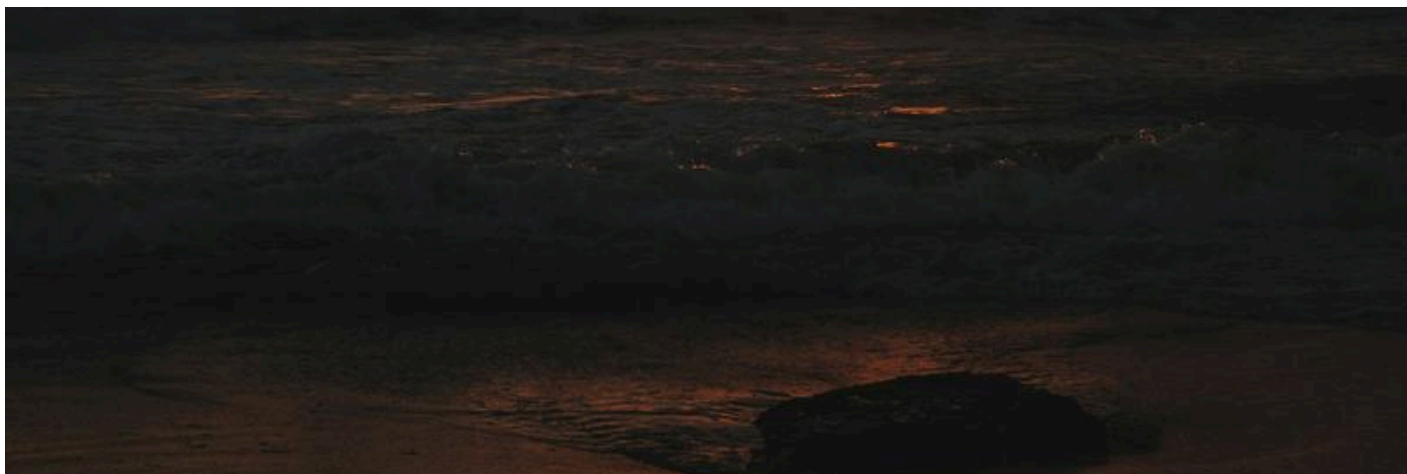




ANALIZA · BALI CZY TURCJA

Bali czy Turcja: porównanie własności, zwrotu i obywatelstwa przez inwestycję

29 września 2026 · 9 min czytania · **Badania rynku**

Turcja sprzedaje tytuł na zawsze i, przy odpowiednio wysokiej cenie, drugi paszport. Bali nie daje ani jednego, ani drugiego – a mimo to wygrywa gotówkowym zwrotem. Wzięliśmy Rp 4 mld i sprawdziliśmy, co faktycznie zmienia właściciela na obu rynkach.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/bali-czy-turcja-inwestycja/>

W SKRÓCIE

Turcja daje pełną własność i ścieżkę do obywatelstwa od zakupu za około TRY 19,6 mln (kurs z września 2026 r.); Bali nie oferuje obywatelstwa przy żadnej cenie i w ogóle nie daje pełnej własności. Za Rp 4 mld kupisz dwusypialnianą willę w Canggu albo około 190 m² w Stambule po średniej cenie miejskiej. Wille na Bali dają netto 6–10%; Stambuł netto bliżej 5%.

≈ TRY

19,6 mln

próg nieruchomości pod obywatelstwo przez inwestycję w Turcji, kurs z września 2026 r.

0

ofert obywatelstwa przez zakup nieruchomości na Bali, przy jakiegokolwiek cenie

4%

opłata transferowa tytułu własności w Turcji (tapu harcı)

6–10%

widelki stopy zwrotu netto, które podajemy dla wille na Bali

W TYM RAPORCIE

01 Kto co naprawdę może mieć

02 Co kupisz za Rp 4 mld na każdym z rynków

- 03 Zwrot: nagłówkowa liczba Turcji i liczba netto Bali
- 04 Jedyny rynek tutaj, który sprzedaje drugi paszport
- 05 Podatek roczny i koszt wejścia
- 06 Który rynek pasuje do którego kupującego

- 07 Sprawdź swój budżet na Turcję wobec willi na Bali
- 08 Co to znaczy dla kupującego
- 09 Częste pytania
- 10 Skąd to wiemy

01 / 07

Kto co naprawdę może mieć

To prawdziwa rozstajna droga, nie szczegół do przeskoczenia. Turcja daje cudzoziemcowi pełną własność, z gruntem włącznie, bez limitu formy własności. Ograniczenia leżą gdzie indziej: udziały jednego zagranicznego kupującego nie mogą przekroczyć 10% prywatnego gruntu w żadnym pojedynczym dystrykcie, krótka lista stref zastrzeżonych jest całkowicie wyłączona, a pojedynczy cudzoziemiec ma limit 30 hektarów w całym kraju. Niewielka grupa narodowości ma osobne ograniczenia; niemal wszyscy pozostali się kwalifikują.

Bali nie daje pełnej własności żadnemu cudzoziemcowi, w żadnej strukturze. Dostępne drogi to Hak Pakai, prawo użytkowania trwające zwykle do 30 lat z etapami odnowienia dla rezydenta, leasehold trwający 25–30 lat z negocjowanym przedłużeniem, albo spółka PT PMA z prawem zabudowy. To indonezyjska ustawa agrarna (5/1960) i nie ugina się pod konkretną transakcję.

Praktyczna różnica to horyzont planowania. Turecki kupujący myśli w kategoriach „na zawsze” i tego, co odziedziczy spadkobierca. Kupujący na Bali myśli w kategoriach tego, ile lat obejmuje tytuł i co faktycznie mówi zapis o przedłużeniu.

Własność dla zagranicznego kupującego

	BALI (INDONEZJA)	TURCJA
Własność gruntu	Niedostępna w żadnej formie	Dostępna, grunt włącznie
Główna droga	Hak Pakai / leasehold / PT PMA	Pełna własność
Podstawowy okres	25–30 lat, z przedłużeniem	Bezterminowo
Obywatelstwo przez zakup	Nieoferowane	Od ≈ TRY 19,6 mln, po 3+ latach

Źródło: mfylegal, Investropa – zasady własności zagranicznej w Turcji, 2026; ustawa agrarna 5/1960

02 / 07

Co kupisz za Rp 4 mld na każdym z rynków

Własny katalog Rise Real Bali stawia medianę ceny willi na Rp 41,8 mln za m², a medianę apartamentu na Rp 61,4 mln (wrzesień 2026). Za Rp 4 mld to dwusypialniana willa z basenem w Canggu, około 96 m².

W Stambule średnia cena w całym mieście w 2026 r. wynosi blisko TRY 57 000 za m². Po przeliczeniu po kursie z 29 września 2026 r. Rp 4 mld to około TRY 11,1 mln – wystarczy na około 190 m² przy tej miejskiej średniej. To znacznie więcej metrów, na dużo większym i bardziej zróżnicowanym rynku, gdzie dzielnica premium nad wodą potrafi kosztować kilkukrotność średniej miejskiej.

Co kupi ten sam budżet, 2026

RYNEK	PUNKT ODNIESIENIA CENY	RP 4 MLD KUPIJE
Bali, mediana willi	Rp 41,8 mln/m ²	≈ 96 m ² , dwie sypialnie, Canggu
Bali, mediana apartamentu	Rp 61,4 mln/m ²	≈ 65 m ²
Stambuł, średnia w mieście	≈ TRY 57 000/m ²	≈ 190 m ² , średnia miejska

Źródło: Katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026; Istaproperty i Investropa, dane cenowe Stambułu, 2026; Trading Economics, kurs liry, 29 września 2026

03 / 07

Zwrot: nagłówkowa liczba Turcji i liczba netto Bali

Tureckie liczby najmu podaje się zwykle brutto. Stambuł dawał na początku 2026 r. średnio około 7% brutto, a lokale dwusypialniane w niektórych dzielnicach sięgały 9,6%. Po opłatach wspólnoty, obowiązkowym ubezpieczeniu od trzęsień ziemi i podatku od nieruchomości netto wychodzi zwykle blisko 5,2%. Strefy turystyczne Antalyi idą wyżej brutto, 7–11%, netto szacunkowo 4,5–8,5% zależnie od lokalu i zarządzania.

Zwrot z willi na Bali podajemy netto od początku: 6–10% w skali wyspy i 8–12% w najsilniejszych lokalizacjach pod najem krótkoterminowy, po zarządzaniu, podatku i pustych nocach. Porównuj liczbę netto Bali z liczbą netto Turcji, nie z brutto – różnica między brutto a netto w Turcji sięga 1,5 do 2,5 punktu procentowego i zamyka większość pozornej przewagi.

≈ 5,2%	4,5–8,5%	6–10%
stopa zwrotu netto w Stambule, początek 2026 (Global Property Guide)	widełki stopy zwrotu netto w Antalyi, strefy turystyczne	widełki stopy zwrotu netto, które podajemy dla Bali, cała wyspa

Źródło: Global Property Guide, stopy zwrotu z najmu w Turcji, I kwartał 2026; Investropa, dane o zwrocie ze Stambułu i Antalyi, 2026; raportowanie zwrotu Rise Real Bali

04 / 07

Jedyny rynek tutaj, który sprzedaje drugi paszport

Turecka ustawa o obywatelstwie przez inwestycję ustala próg nieruchomości na kwotę, którą rząd fiksuje w benchmarku walutowym, potwierdzoną licencjonowaną wyceną; po przeliczeniu po kursie z

29 września 2026 r. to około TRY 19,6 mln. Sumę można rozłożyć na więcej niż jedną nieruchomość, ale wszystko, co się do niej liczy, musi zostać na nazwisku kupującego minimum trzy lata.

Indonezja działa dokładnie odwrotnie: żaden zakup nieruchomości, przy żadnej cenie, nie prowadzi do obywatelstwa. Najbliższą opcją jest Golden Visa – pobyt, nie obywatelstwo, od około Rp 6,26 mld w obligacjach rządowych albo notowanych akcjach na pięć lat, i nie niesie żadnych praw do gruntu.

Własny katalog Rise Real Bali zaczyna się dużo poniżej obu tych kwot. To jednak inny produkt – dom, nie paszport – i tych dwóch rzeczy nie powinno się porównywać wyłącznie po cenie.

Jeśli drugi paszport jest właściwym celem, zaplanuj decyzję wokół niego jako pierwszej. Jeśli celem jest przepływ gotówki i miejsce do własnego użytku, to nie rachunek obywatelstwa się liczy.

Źródło: Legal500, Global Citizen Solutions – tureckie obywatelstwo przez inwestycję, 2026; Trading Economics, kurs liry, 29 września 2026

05 / 07

Podatek roczny i koszt wejścia

Roczny podatek od nieruchomości w Turcji, emlak vergisi, wynosi 0,1% wartości szacunkowej dla zabudowy mieszkalnej w zwykłych gminach i 0,2% w miastach metropolitalnych; grunt jest opodatkowany wyżej, 0,3% i 0,6%. Osobna, 10-procentowa opłata na ochronę zabytków dolicza się do rachunku podatkowego. Koszty wejścia to opłata transferowa tytułu (tapu harcı) w wysokości 4%, dzielona ustawowo między kupującego i sprzedającego, choć w praktyce często całość pokrywa kupujący.

Odpowiednik tego podatku na Bali, PBB-P2, wynosi 0,2–0,3% oficjalnej wyceny w regencji Badung – niższej niż turecka stawka metropolitalna. Koszty wejścia przy leaseholdzie na Bali to zwykle około 1–2%, notariusz wliczony; przy tytule Hak Pakai dochodzi BPHTB i koszty zamknięcia rosną bliżej 5–6%. Wartość szacunkowa po żadnej stronie nie odzwierciedla ściśle ceny rynkowej, więc obie liczby traktuj kierunkowo, nie co do grosza.

0,1–0,2%

roczny podatek od nieruchomości w Turcji, zabudowa mieszkalna

4%

opłata transferowa tytułu w Turcji

0,2–0,3%

PBB-P2 na Bali w regencji Badung

Źródło: Karanfiloglu, iWorld, Idealandpartners – tureckie podatki i opłaty od nieruchomości, 2026; raportowanie podatkowe Rise Real Bali dla Bali

Który rynek pasuje do którego kupującego

Nie ma tu jednego zwycięzcy – jest inny zestaw priorytetów, wobec którego trzeba przeliczyć własne liczby. Turcja leży bliżej Europy geograficznie i kulturowo; Bali to dłuższy lot, ale zupełnie inne tempo życia – czynnik, który nigdy nie pojawi się w arkuszu kalkulacyjnym, a mimo to należy do decyzji.

Turcja pasuje, jeśli

- Drugi paszport jest celem, nie efektem ubocznym
- Chcesz stałego tytułu, z gruntem, który spadkobiercy odziedziczą bez przedłużania
- Inflacja liry zjadająca nominalne zyski Ci nie przeszkadza
- Płynny rynek mieszkań w mieście jest dla Ciebie lepszy niż wolniej obracający się rynek wyspiarski

Bali pasuje, jeśli

- Chcesz willi z basenem w średnim budżecie
- Gotówkowy zwrot netto liczy się bardziej niż tytuł do przekazania
- Będziesz sam korzystać z nieruchomości przez część roku
- Planujesz wokół okresu leasehold jako części ceny, a nie wbrew niej

Źródło: Praktyka kupujących Rise Real Bali, 2023–2026

Sprawdź swój budżet na Turcję wobec willi na Bali

Wyślij nam nieruchomość albo budżet z Turcji, który rozważasz, a zestawimy go z willami z naszego katalogu za te same pieniądze, z zwrotem netto i okresem własności łącznie.

Zacznij od lokalizacji, jeśli wciąż wybierasz miejsce na wyspie, albo zobacz, jak drogi do własności wypadają w naszym poradniku o tym, czy cudzoziemiec może kupić nieruchomość na Bali.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Turcja daje pełną własność i ścieżkę do obywatelstwa; Bali nie daje żadnego z tych dwóch, przy żadnej cenie.
- 02 Za Rp 4 mld kupisz dwusypialnianą willę w Canggu albo około 190 m² po średniej cenie miejskiej w Stambule.
- 03 Porównuj zwrot netto, nie nagłówki: Bali daje netto 6–10%, Stambuł bliżej 5,2%.
- 04 Koszty wejścia w Turcji – 4-procentowa opłata transferowa – i jej roczny podatek są wyższe niż przy typowym leaseholdzie na Bali.

Częste pytania

Bali czy Turcja – co lepsze do inwestycji w nieruchomości?

To zależy od celu. Turcja daje trwałą pełną własność i ścieżkę do obywatelstwa od odpowiednio dużego zakupu; Bali nie daje żadnego z nich, ale netto zarabia więcej gotówki – 6–10% w skali wyspy wobec około 5,2% netto w Stambule. Nie ma jednej odpowiedzi, tylko inny zestaw priorytetów.

Czy cudzoziemcy mogą mieć pełną własność nieruchomości w Turcji?

Tak, z ograniczeniami: udziały cudzoziemca w jednym dystrykcie nie mogą przekroczyć 10% prywatnego gruntu, krótka lista stref zastrzeżonych jest całkowicie wyłączona, a pojedyncza osoba ma limit 30 hektarów w całym kraju. Kwalifikuje się niemal każda narodowość, z niewielką liczbą wyjątków.

Ile trzeba zainwestować w nieruchomości, żeby dostać tureckie obywatelstwo?

Około TRY 19,6 mln w przeliczeniu po kursie z września 2026 r., co można rozłożyć na więcej niż jedną nieruchomość. Wszystko, co liczy się do sumy, musi zostać na nazwisku kupującego minimum trzy lata.

Czy zakup nieruchomości na Bali prowadzi do obywatelstwa?

Nie. Indonezja nie ma żadnego programu obywatelstwa przez inwestycję. Najbliższą opcją jest Golden Visa, zezwolenie na pobyt od około Rp 6,26 mld w obligacjach rządowych albo notowanych akcjach, bez obywatelstwa i bez praw do gruntu.

Jaka jest stopa zwrotu z najmu w Stambule wobec Bali?

Stambuł daje netto około 5,2% po opłatach wspólnoty, ubezpieczeniu i podatku od nieruchomości, wobec liczby brutto bliższej 7%. Zwrot z willi na Bali podajemy netto od początku – 6–10% w skali wyspy i 8–12% w najsilniejszych lokalizacjach pod najem krótkoterminowy.

Skąd to wiemy

Dane o Bali pochodzą z własnego katalogu i raportowania zwrotu Rise Real Bali, wrzesień 2026. Dane o Turcji pochodzą z danych cenowych tureckiego banku centralnego, ankiety zwrotu Global Property Guide oraz opublikowanych przewodników prawnych i podatkowych aktualnych na 2026 r. Przepisy i progi zarówno programu obywatelstwa, jak i limitów własności się zmieniają, więc lokalny prawnik powinien potwierdzić aktualne liczby przed każdą transakcją. Przeliczenie na TRY korzysta z kursu liry

z 29 września 2026 r. według Trading Economics; turecka ustawa o obywatelstwie przez inwestycję określa swój próg w benchmarku walutowym potwierdzonym wyceną, który tutaj przeliczamy zamiast pokazywać wprost, zgodnie z polityką tego serwisu ograniczoną do rupii. To porównanie danych publicznych, nie porada inwestycyjna dla żadnego z rynków.

- Trading Economics – kurs liry, 29 września 2026
- Legal500, Global Citizen Solutions – tureckie obywatelstwo przez inwestycję, 2026
- mfylegal, Investropa – zasady własności zagranicznej nieruchomości w Turcji, 2026
- Karanfiloglu, iWorld, Idealandpartners, Aloproperty – tureckie podatki i opłaty transferowe od nieruchomości, 2026
- Global Property Guide, Investropa – stopy zwrotu z najmu w Stambule i Antalyi, 2026
- Istoproperty, Investropa – cena za metr kwadratowy w Stambule, 2026
- Katalog i raportowanie zwrotu Rise Real Bali, wrzesień 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.

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-czy-turcja-inwestycja/