

BADANIE RISE REAL BALI · STREFY I POZWOLENIA

Strefy i pozwolenia nowych inwestycji na Bali: gdzie działa najem krótkoterminowy i jak jest z PBG i SLF

9 października 2026 · 5 min czytania · **Badania rynku**

63% nowych inwestycji na Bali leży w strefach turystycznych lub mieszanych, 33% w strefach mieszkaniowych. W Ungasan większość projektów to strefa mieszkaniowa. Wyjaśniamy, dlaczego przy zakupie pod wynajem strefa znaczy więcej niż widok i jak wygląda sytuacja z pozwoleniami PBG i SLF.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/strefy-i-pozwolenia-bali-pbg-slf/

W SKRÓCIE

Według bazy Rise Real Bali, stan na 9 października 2026, 63% nowych inwestycji na Bali ze znaną strefą (308 z 486 projektów) leży w strefie turystycznej lub mieszanej, a 33% w mieszkaniowej. Udział strefy mieszkaniowej waha się od 14% w Seseh i 19% w Uluwatu do 54% w Ungasan. 61% projektów off-plan ma pozwolenie na budowę PBG, a kolejne 31% jest w trakcie jego uzyskiwania.

63%
projektów w strefie turystycznej lub mieszanej

33%
projektów w strefie mieszkaniowej

54%
udział strefy mieszkaniowej w Ungasan

61%
projektów off-plan z pozwoleniem PBG

W TYM RAPORCIE

01 Dlaczego strefa ma znaczenie przy zakupie na Bali?

02 W jakich strefach leżą nowe inwestycje na Bali?

03 Gdzie jest najwięcej projektów w strefie mieszkaniowej?
04 Czym są PBG i SLF i kto je ma?
05 Co sprawdzić przed wpłatą zadatku
06 Co to znaczy dla kupującego
07 Częste pytania
08 Skąd to wiemy

01 / 05

Dlaczego strefa ma znaczenie przy zakupie na Bali?

Każda działka na Bali należy do strefy szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego, RDTR. Strefa określa, do czego można używać działki: do mieszkania, pod hotel, pod najem krótkoterminowy. Najem krótkoterminowy wymaga licencji, a w strefie mieszkaniowej trudniej ją uzyskać. Czasem jest to wręcz niemożliwe.

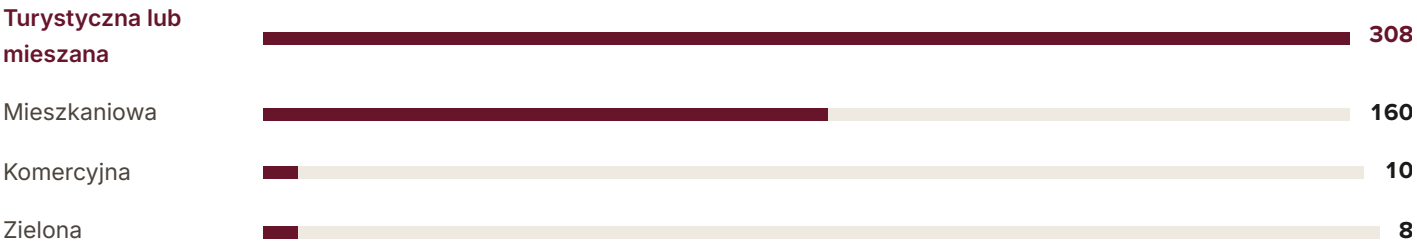
Jeśli kupujesz pod wynajem, sprawdź strefę przed wpłatą zadatku. Zobacz strefy zagospodarowania na Bali (RDTR).

02 / 05

W jakich strefach leżą nowe inwestycje na Bali?

Strefę znamy dla 486 projektów w naszej bazie: turystyczna lub mieszana 308 (63%), mieszkaniowa 160 (33%), komercyjna 10, zielona 8.

Strefa działki, liczba projektów



Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 9 października 2026

03 / 05

Gdzie jest najwięcej projektów w strefie mieszkaniowej?

W Uluwatu tylko 19% projektów leży w strefie mieszkaniowej. W Canggu i Ubud to 42–43%, w Ungasan 54%. To nie skreśla Ungasan. Projekty tam częściej nadają się do zamieszkania lub najmu długoterminowego, a przy najmie krótkoterminowym strefę trzeba dokładnie sprawdzić.

Udział projektów w strefie mieszkaniowej według rejonów na Bali

REJON	PROJEKTY ZE ZNANĄ STREFĄ	UDZIAŁ STREFY MIESZKANIOWEJ
Uluwatu	192	19%
Seseh	14	14%
Pererenan	24	25%
Nusa Dua	18	28%
Ubud	40	42%
Canggu	54	43%
Ungasan	52	54%

Źródło: Baza Rise Real Bali, rejony z co najmniej 14 projektami ze znaną strefą

04 / 05

Czym są PBG i SLF i kto je ma?

PBG to pozwolenie na budowę, które w 2021 roku zastąpiło dawne IMB. SLF to certyfikat dopuszczenia do użytkowania wydawany po zakończeniu budowy. Zobacz PBG i SLF.

Status pozwoleń znamy dla 283 projektów. Off-plan: PBG wydane dla 39 z 64, 20 w trakcie. Ukończone: SLF wydane dla 28 ze 114, 38 w trakcie.

Status PBG i SLF według etapu projektu

ETAP	PBG WYDANE	PBG W TRAKCIE	SLF W TRAKCIE	PBG I SLF	RAZEM
Off-plan	39	20	3	2	64
W budowie	40	10	16	4	70
Ukończone	43	5	38	28	114

> Dom w budowie nie ma jeszcze SLF i to normalne. Liczy się PBG w ręku i umowa, która mówi, kto i kiedy uzyska SLF.

Źródło: Baza Rise Real Bali, 283 projekty ze statusem pozwoleń; 35 projektów bez określonego etapu nie ujęto w tabeli

05 / 05

Co sprawdzić przed wpłatą zadatku

- ✓ Strefę RDTR działki i to, czy najem krótkoterminowy jest dozwolony

- Czy PBG jest wydane i zgadza się z tym, co kupujesz
- Kto i do kiedy uzyska SLF po budowie – zapisane w umowie
- Kto występuje o licencję na wynajem: deweloper, zarządca czy ty

Co to znaczy dla kupującego

01 Dwie trzecie nowych inwestycji leży w strefach turystycznych lub mieszanych, jedna trzecia w mieszkaniowych.

02 Udział strefy mieszkaniowej zależy od rejonu: 14–19% na zachodzie i południu, 54% w Ungasan.

03 Przy najmie krótkoterminowym sprawdź strefę przed wpłatą zadatku.

04 61% projektów off-plan ma PBG; najpierw zapytaj o jego status.

05 Brak SLF w trakcie budowy to norma; termin i odpowiedzialność muszą być zapisane w umowie.

Częste pytania

Czym jest strefowanie RDTR na Bali?

To szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określa, do czego można używać każdej działki: pod mieszkania, hotele, najem krótkoterminowy, tereny zielone.

W jakich strefach leżą nowe inwestycje na Bali?

W bazie Rise Real Bali (486 projektów, 9 października 2026): 63% w strefie turystycznej lub mieszanej, 33% w mieszkaniowej, około 4% w komercyjnej i zielonej.

Czy w strefie mieszkaniowej na Bali można wynajmować willę krótkoterminowo?

Licencję na najem krótkoterminowy w strefie mieszkaniowej trudniej uzyskać, a czasem jest to niemożliwe. Jeśli kupujesz pod wynajem, sprawdź strefę przed wpłatą zadatku.

W którym rejonie Bali jest najwięcej strefy mieszkaniowej?

Wśród dużych rejonów w Ungasan: 54% projektów ze znaną strefą. Najmniej w Seseh (14%) i Uluwatu (19%).

Czym są PBG i SLF?

PBG to pozwolenie na budowę (od 2021 roku zastępuje IMB). SLF to certyfikat dopuszczenia do użytkowania wydawany po zakończeniu budowy.

Czy projekty off-plan na Bali mają PBG?

W naszej bazie 39 z 64 projektów off-plan ma PBG, a 20 jest w trakcie jego uzyskiwania.

Skąd to wiemy

Źródło: baza projektów Rise Real Bali (Airtable), dane o strefach i pozwoleniach z materiałów deweloperów i weryfikacji; stan na 9 października 2026. Strefa RDTR: 486 projektów; pozwolenia: 283 projekty. Rejony z co najmniej 14 projektami ze znaną strefą. Bez danych o pojedynczych projektach.

— Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 9 października 2026

— PP 16/2021: PBG i SLF zastępują IMB

— Szczegółowe plany zagospodarowania przestrzennego RDTR na Bali

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/strefy-i-pozwolenia-bali-pbg-slf/