

LOKALIZACJE · WYBÓR MIEJSCA

Najlepsza lokalizacja na Bali zależy od tego, do czego służy willa

25 września 2026 · 12 min czytania · Lokalizacje · Krok 1 z 4

Żadna okolica nie wygrywa pod każdym względem. Najpierw zdecyduj, czy willa ma zarabiać, mieścić rodzinę czy czekać na Twoje wakacje – wtedy wyspa kurczy się do dwóch, trzech nazw.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/best-area-to-buy-property-in-bali/>

W SKRÓCIE

W najmie krótkoterminowym najwięcej nocy wypełnia Uluwatu – 46,2% w roku do lipca 2026 – a najwięcej liczy sobie Seminyak, około Rp 4,92 mln za noc (AirROI). Rodziny osiadają w Umalas, Sanur i Canggu, blisko szkół międzynarodowych. Najtaniej wejść na wybrzeże w Cemagi, Kedungu lub Nyanyi, choć sprzedaż zajmuje tam później więcej czasu.

46,2%

obłożenie Uluwatu, najwyższe wśród głównych lokalizacji z willami

Rp 4,92 mln

średnia stawka za noc w Seminyak, najwyższa na wyspie

Rp 36 mln

mediana czynszu miesięcznego, willa 2-sypialniowa w Canggu

100–130 min

z Canggu do Ubud w wieczornym szczycie

W TYM RAPORCIE

01 Zaczynij od sposobu użycia, potem otwórz mapę

02 Pięć sposobów użycia, pięć list

03 Rdzeń, pierścień wzrostu i pogranicze

04 Liczby dla każdej okolicy

- 05 Canggu czy Pererenan: ten sam gość, inna matematyka
- 06 Czas dojazdu liczy się bardziej niż odległość
- 07 Uluwatu: sprawdź wodę i strefę, zanim spojrzysz na widok

- 08 Gdzie osiadają rodziny
- 09 Jak zawężamy wybór razem z kupującym
- 10 Co to znaczy dla kupującego
- 11 Częste pytania
- 12 Skąd to wiemy

01 / 09

Zacznij od sposobu użycia, potem otwórz mapę

Większość kupujących wybiera okolicę, w której spędziła ostatni urlop. To działa przy dwutygodniowym pobycie, gdy najważniejsza jest plaża 100 metrów od drzwi. Zawodzi w rodzinie, której szkoła ma zajmować 20 minut drogi, a nie 45 w korku.

Właściciele, którzy mieszkają tu od kilku lat, zwykle przenoszą się w głąb lądu. W naszej bazie klientów od 2023 roku ci, którzy zaczynali w Canggu, zwykle kończyli w Umalas, Sanur albo Pererenan, a Canggu zostawiali sobie na pracę i kolacje. Kupując pod mieszkanie, ten pierwszy rok prób i błędów można sobie darować.

Co decyduje o codziennym życiu

- Czas dojazdu do szkoły i pracy w godzinach szczytu, sprawdzony o 17:30, nie odczytany z mapy
- Anglojęzyczna klinika czynna wieczorem
- Skąd bierze się woda i co się z nią dzieje w porze suchej
- Kto mieszka na ulicy: rodziny, surferzy czy goście na tygodniowym pobycie

Co wydaje się ważne, a rzadko jest

- Odległość od plaży w linii prostej
- Liczba kawiarni w promieniu kilometra
- Widok na pola ryżowe z działki przeznaczonej pod zabudowę
- Okolica modna w danym sezonie

Źródło: Obserwacje Rise Real Bali wśród klientów, którzy się tu przeprowadzili, 2023–2026

02 / 09

Pięć sposobów użycia, pięć list

Każda okolica na Bali to kompromis. Płynność kosztuje wyższą cenę wejścia, cicha ulica kosztuje plażę, a tania działka kosztuje lata czekania na kupca. Tabela łączy każdy sposób użycia z okolicami, które służą mu najlepiej, i nazywa, co się traci.

Gdzie kupić na Bali w zależności od sposobu użycia

ZASTOSOWANIE	LISTA	DLACZEGO	CO SIĘ TRACI
Najem krótkoterminowy	Uluwatu, Seminyak, Canggu	Największy popyt gości na wyspie	Wysoka cena wejścia i ostra konkurencja
Życie z dziećmi	Umalas, Sanur, Canggu	Blisko szkół międzynarodowych i klinik	Brak plaży w Umalas, korki w Canggu
Spokojny drugi dom	Ubud, Sanur, Nusa Dua	Ciche ulice, niższe czynsze, dojrzałe usługi	Godzina lub więcej do wybrzeża surfingowego z Ubud
Najniższe wejście na wybrzeżu	Cemagi, Kedungu, Nyanyi	Grunt wyraźnie poniżej cen Badung	Skromniejsze usługi i wolniejsza sprzedaż przy wyjściu
Najłatwiejsze wyjście	Canggu, Seminyak	Największa pula kupujących	Wąskie marże na stawce za noc

Źródło: Praktyka Rise Real Bali na podstawie transakcji i oglądań, 2023–2026

03 / 09

Rdzeń, pierścień wzrostu i pogranicze

Okolice Bali rosną według tego samego wzorca. Najpierw przyjeżdżają surferzy, potem kawiarnie, potem wille, a ceny na końcu. To, gdzie okolica stoi na tej drodze, mówi więcej o ryzyku niż jakiegokolwiek folder sprzedażowy. Zachodnie i południowe wybrzeże dzielimy na trzy pasma.

Pogranicze to nie lepsza wersja Canggu. To inna transakcja: szybkie wyjście zamieniasz na niższe wejście i więcej miejsca na wzrost. Planuj trzymanie inwestycji pięć lat lub dłużej i sprawdzaj, co już stoi, zanim zapłacisz za to, co dopiero zapowiedziano.

RDZEŃ

Canggu, Berawa, Seminyak, Uluwatu

Sprawdzony popyt, pełne usługi i najostrzejsza konkurencja o gości. Wejście jest drogie, wzrost umiarkowany, a wille sprzedają się tu szybciej niż gdziekolwiek na Bali.

PIERŚCIEŃ WZROSTU

Pererenan, Umalas, Seseh, Ungasan

Nadwyżka z rdzenia. Te same kawiarnie są dziesięć minut dalej, a ceny niższe, ale nowa podaż napływa szybko.

POGRANICZE

Cemagi, Kedungu, Nyanyi

Grunt kosztuje, z naszego szacunku, 50–60% mniej niż w Badung. Usługi rosną projekt po projekcie, więc każda willa dźwiga więcej własnej infrastruktury.

Źródło: Klasyfikacja okolic Rise Real Bali, 2023–2026; rabat cen gruntu Tabanan wobec Badung to nasz szacunek, 2026

Liczby dla każdej okolicy

Poniższe dane najmu uśredniają wszystkie wystawione noclegi krótkoterminowe, od studio po pięciosypialniowe wille. Stawkę za noc i obłożenie trzeba czytać razem. Seminyak liczy więcej za noc, ale Uluwatu rezerwuje o osiem punktów kalendarza więcej, więc roczny przychód wychodzi podobny.

Kolumna czynszu długoterminowego to nasze dane: 480 domów wystawionych do wynajmu rocznego. To lepszy drogowskaz, jeśli zamierzasz w domu mieszkać, bo pokazuje, ile zapłacisz zamiast kupować. Ceny ofertowe to nie zamknięte transakcje – traktuj je jak sufit do negocjacji.

Najem krótkoterminowy i długoterminowy czynsz według okolicy

OKOLICA	STAWKA ZA NOC	OBŁOŻENIE	WILLA 2-SYPIALNIOWA, CZYNSZ MIESIĘCZNY
Seminyak	Rp 4,92 mln	38,0%	Rp 40,0 mln
Uluwatu	Rp 4,32 mln	46,2%	Rp 62,4 mln
Canggu	Rp 3,79 mln	36,2%	Rp 36,0 mln
Pererenan	Rp 3,68 mln	40,2%	Rp 37,2 mln
Ubud	Rp 2,00 mln	36,6%	Rp 35,0 mln
Umalas	—	—	Rp 56,2 mln
Nusa Dua	Rp 1,5–1,8 mln	≈ 40%	Rp 29,6 mln
Kedungu, Tabanan	—	—	Rp 28,7 mln

Źródło: AirROI, sierpień 2025 – lipiec 2026, przeliczone na rupie; Nusa Dua z wcześniejszych 12 miesięcy AirROI do lipca 2026; czynsz długoterminowy z próby Rise Real Bali, 480 ofert, 7 września 2026

Canggu czy Pererenan: ten sam gość, inna matematyka

Te dwie sąsiednie okolice przyciągają tego samego gościa – surferów, zdalnych pracowników i młode pary – więc różnicę widać w liczbach, nie w charakterze. W roku do lipca 2026 przeciętna oferta w Pererenan zarobiła Rp 386 mln, w Canggu Rp 376 mln (AirROI), ale liczba ofert w Pererenan wzrosła o 45,6%, a w Canggu skurczyła się o 8,0% – słabsze obiekty znikają z platform.

Ceny zakupu też się zrównały: mediana ofert w naszym katalogu we wrześniu 2026 wyniosła Rp 3,38 mld w Canggu i Rp 3,36 mld w Pererenan. Kilka lat temu Pererenan było opcją tańszą – już nią nie jest.

Najem krótkoterminowy: Canggu kontra Pererenan, sierpień 2025 – lipiec 2026

WSKAŹNIK	CANGGU	PERERENAN
Średnia stawka za noc	Rp 3,79 mln	Rp 3,68 mln
Obłożenie	36,2%	40,2%
Przychód na ofertę rocznie	Rp 376 mln	Rp 386 mln
Zmiana przychodu na ofertę	-23,1%	-27,9%
Zmiana liczby ofert	-8,0%	+45,6%
Oferty na platformach	3920	626

Przychód na ofertę spadł w obu okolicach. W Canggu stało się to mimo mniejszej konkurencji – to znaczy, że liczba gości nie rosła. W Pererenan spadek przyszedł razem z falą nowych willi.

Źródło: AirROI, sierpień 2025 – lipiec 2026; katalog Rise Real Bali, mediany cen ofertowych, wrzesień 2026

06 / 09

Czas dojazdu liczy się bardziej niż odległość

Bali zajmuje 5590 km², a mimo to przejechanie niewielkiego jej kawałka potrafi zjeść całe popołudnie. Te same 30–35 km z Canggu do Ubud to 50–60 minut przed 7:30 rano i 100–130 minut między 16:30 a 19:30. Z Ubud do Uluwatu w wieczornym szczycie jedzie się ponad trzy godziny.

Najciaśniej jest na ulicach samego Canggu. Odcinek 5 km, który kiedyś zajmował 10–15 minut, w godzinach szczytu zajmuje dziś ponad godzinę, według Bali Discovery z czerwca 2026. Pasów poszerzyć się nie da, więc lepiej planować dzień wokół korków, niż czekać na naprawę. Planowany tunel i tramwaj to sprawa odległych lat, jak opisuje nasz poradnik o infrastrukturze.

Odległości i czas jazdy między kluczowymi punktami

TRASA	KM	POZA SZCZYTEM	W SZCZYCIE
Lotnisko – Nusa Dua	13–17	25–35 min	30–45 min
Lotnisko – Sanur	18–22	30–45 min	do 45 min
Lotnisko – Uluwatu	20–25	40–60 min	do 90 min
Lotnisko – Ubud	41–44	90 min	do 120 min
Canggu – Ubud	30–35	50–60 min	100–130 min
Ubud – Uluwatu	53–55	70–105 min	180 min lub więcej

To zestawienie warto przeczytać też jako inwestor. Willa 90 minut od lotniska konkuruje o gości z każdą willą pół godziny od przylotów, nie tylko z sąsiadami.

Źródło: Godzinowe czasy tras, Baliholidaysecrets.com, 2026; Balidriverhub.com, lotnisko-Ubud; Bali Discovery, 22 czerwca 2026

07 / 09

Uluwatu: sprawdź wodę i strefę, zanim spojrzysz na widok

Południe sprzedaje się na widokach na ocean, a żyje z wody i dróg. W regencji Badung brakuje około 1200 litrów wody na sekundę. Podwodny rurociąg, podłączony w sierpniu 2026, zamyka około jednej czwartej tej luki, a części półwyspu Uluwatu w porze suchej wciąż korzystają z wody dowożonej cysternami. Zapytaj, skąd willa bierze wodę, zanim zapytasz o zachód słońca.

Plan zagospodarowania to drugi test. W całym Uluwatu 26,1% ofert stoi na gruntach rolnych lub chronionych, gdzie nie wolno ani budować, ani legalnie wynajmować. W lipcu 2025 władze rozebrały 48 obiektów postawionych w pasie ochronnym wybrzeża w Bingin. Ungasan kosztuje mniej i wydaje się spokojniejszy, ale i tam najpierw sprawdzamy strefę – metodą z naszego poradnika o planowaniu przestrzennym.

- ✓ Sieć wodociągowa czy cysterna – i ile kosztuje dostawa
- ✓ Moc przyłącza, bo basen i klimatyzacja potrzebują dużej mocy
- ✓ Pozwolenie na budowę (PBG) i pozwolenie na użytkowanie (SLF) na papierze, nie tylko gotowa fasada
- ✓ Dojazd do szkoły i sklepów o 19:00, nie w południe

Źródło: Deficyt wody w regencji Badung i rurociąg, sierpień 2026; kontrole stref Rise Real Bali na ofertach w Uluwatu, 2026; rozbiórka w Bingin, 21 lipca 2025

08 / 09

Gdzie osiadają rodziny

Mapa rodziny opiera się na dwóch punktach: szkole i lekarzu. Canggu Community School obsługuje Canggu, Berawę i Umalas. Bali Island School stoi w Sanur, a Green School w Sibang, między Ubud a Denpasarem. To dojazd do szkoły, nie czynsz, zdecyduje o wyborze – opłaty są w naszym poradniku o szkołach międzynarodowych.

Sanur dokłada najnowszy klaster medyczny wyspy i spokojne, osłonięte rafą morze dla małych dzieci. Umalas trzyma szkołę Canggu przy cichszym adresie. Ubud pasuje rodzinom, które chcą przestrzeni i drzew, choć większe szpitale są 40 minut lub dalej. Nasz poradnik o opiece zdrowotnej opisuje szpitale i ubezpieczenia.

Okolice dla rodzin: szkoła, medycyna i czynsz

OKOLICA	SZKOŁA W POBLIŻU	MEDYCYNĄ	TYPOWY CZYNSZ MIESIĘCZNY
Sanur	Bali Island School	Klaster medyczny, większe szpitale	Apartament, Rp 27,5 mln
Umalas, Kerobokan	Canggu Community School	Kliniki w Canggu i Seminyak	Willa 2 - sypialniowa, Rp 56,2 mln
Canggu, Berawa	Canggu Community School	Kliniki w okolicy	Willa 2 - sypialniowa, Rp 36,0 mln
Ubud, Sibang	Green School	Lokalne kliniki, szpitale 40+ min	Willa 2 - sypialniowa, Rp 35,0 mln

Źródło: Próba czynszów Rise Real Bali, 7 września 2026; lokalizacje szkół z ich własnych stron

09 / 09

Jak zawężamy wybór razem z kupującym

Zaczynamy od jednego pytania: co willa ma robić w pierwsze trzy lata? Potem zawężamy listę do dwóch okolic i wyciągamy prawdziwe oferty z obu. Dwie podobne wille z cenami obok siebie zwykle kończą dyskusję.

Strony okolic mają stawki, ceny wejścia i uwagi o strefach. Można też otworzyć katalog filtrowany po okolicy.

- ✓ Nazwij główny cel i okres trzymania inwestycji, zanim zaczniesz oglądać oferty
- ✓ Porównaj cenę wejścia z medianą okolicy i zapytaj, co uzasadnia premię
- ✓ Modeluj willę na obłożeniu, jakie okolica faktycznie osiągnęła w zeszłym roku, nie na prognozie z prezentacji sprzedażowej
- ✓ Policz nowe wille, które mają powstać w pobliżu w przyszłym roku
- ✓ Przejdź codzienną trasę w godzinach szczytu, zanim podpiszesz

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Najpierw wybierz cel: najem, życie rodzinne, spokojny drugi dom czy niskie wejście – każdy wskazuje inną okolicę.
- 02 Uluwatu rezerwuje najwięcej nocy, 46,2%, a Seminyak liczy najwięcej, około Rp 4,92 mln za noc.
- 03 Rodziny ciągną ku Umalas, Sanur i Canggu ze względu na szkoły i kliniki, nie na plaże.
- 04 Pogranicze zamienia szybkie wyjście na niższe wejście, więc planuj trzymanie inwestycji pięć lat lub dłużej.
- 05 W Uluwatu potwierdź dostawę wody i strefę, zanim spojrzysz na widok.

Częste pytania

Jaka jest najlepsza okolica na Bali na willę pod wynajem?

Prowadzą Uluwatu i Seminyak. Uluwatu zarezerwowało 46,2% nocy w roku do lipca 2026 przy około Rp 4,32 mln za noc, a Seminyak liczyło Rp 4,92 mln przy obłożeniu 38,0% (AirROI). Canggu ma najwięcej kupujących przy sprzedaży, ale i najostrzejszą konkurencję o gości.

Gdzie mieszkają rodziny ekspatów na Bali?

Głównie w Umalas, Canggu i Sanur, bo tam są Canggu Community School i Bali Island School. Rodziny, które chcą Green School, mieszkają wokół Ubud i Sibang. Sanur ma też najnowszy klaster medyczny i spokojne morze dla małych dzieci.

Która okolica na Bali jest najtańsza na wybrzeżu?

Cemagi, Kedungu i Nyanyi, na północny zachód od Canggu, po stronie Tabanan, gdzie grunt kosztuje, z naszego szacunku, 50–60% mniej niż w Badung. Kompromisem są skromniejsze usługi i wolniejsza sprzedaż – planuj trzymanie inwestycji pięć lat lub dłużej.

Czy realnie jest mieszkać w Ubud, a pracować w Canggu?

Da się, ale to męczące. Dojazd zajmuje 50–60 minut wcześniej rano i 100–130 minut w wieczornym szczycie. Większość osób, które dojeżdżają tak codziennie, przenosi się w ciągu roku.

Co sprawdzić przed zakupem w Uluwatu?

Skąd bierze się woda – części półwyspu w porze suchej korzystają z wody dowożonej cysternami – oraz strefę działki. W całym Uluwatu 26,1% ofert leży na gruntach rolnych lub chronionych, gdzie budowa i wynajem są nielegalne.

W której okolicy Bali willę sprzedaje się najłatwiej?

Canggu i Seminyak mają największą pulę kupujących, więc dobrze położona willa sprzedaje się tam najszybciej. Okolice pogranicza, jak Kedungu, zajmują więcej czasu, bo kupujących jest tam na razie mniej.

Canggu czy Seminyak – co wybrać?

Obie należą do rdzenia rynku z największą pulą kupujących przy sprzedaży. Seminyak liczy sobie najwięcej na wyspie za noc, około Rp 4,92 mln, przy obłożeniu 38,0% – to wyższa stawka i wyższe obłożenie niż w Canggu (Rp 3,79 mln, 36,2%). Za tę różnicę płaci się wyższą ceną wejścia i mniejszym wyborem ofert. Canggu ma szerszą bazę kawiarni, coworkingów i szkół oraz więcej ofert do wyboru – lepiej pasuje pod dom na cały rok, nie tylko pod willę premium.

Skąd to wiemy

Stawki za noc i obłożenie to średnie AirROI dla dwunastu miesięcy od sierpnia 2025, pokazane w rupiach; wiersz Nusa Dua używa wcześniejszego dwunastomiesięcznego okna AirROI, kończącego się w lipcu 2026. Czynsze długoterminowe to mediany 480 ofert zebranych na początku września 2026. Przedziały czasu dojazdu pochodzą z serwisów mierzących trasy godzina po godzinie – sami ich nie przejeżdżaliśmy. Pasma rdzenia, pierścienia wzrostu i pogranicza to nasza własna klasyfikacja, nie podział administracyjny, bo Bali dzieli się na osiem regencji i miasto Denpasar. Porównanie Canggu i Pererenan (przychód na ofertę, ceny katalogowe) pochodzi z tych samych źródeł AirROI i naszego katalogu z września 2026. Udziały stref pochodzą z naszych kontroli ofert, a każda konkretna działka wymaga własnej weryfikacji wobec planu zagospodarowania (RDTR) i rejestru gruntów, zanim zapłacisz zadatek.

- AirROI, wyniki najmu krótkoterminowego według okolicy, sierpień 2025 – lipiec 2026
- Rise Real Bali, próba najmu długoterminowego, 480 ofert, 7 września 2026
- Baliholidaysecrets.com, czasy tras godzina po godzinie, 2026; Balidriverhub.com, lotnisko–Ubud
- Bali Discovery, korki w Canggu, 22 czerwca 2026
- Deficyt wody w regencji Badung i podwodny rurociąg, sierpień 2026
- Kontrole stref i klasyfikacja okolic, Rise Real Bali, 2023–2026
- Katalog Rise Real Bali, mediany cen ofertowych, 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/best-area-to-buy-property-in-bali/