



DOCHODY · HOTEL BUTIKOWY

Hotel butikowy na Bali: licencja, koszt budowy i zwrot z inwestycji

29 września 2026 · 10 min czytania · **Stopa zwrotu**

Cudzoziemiec może mieć na Bali mały hotel na pełną własność biznesu – pod warunkiem że licencja pasuje do skali obiektu. Pomył spółkę albo klasyfikację i projekt stoi poza prawem, zanim zameldujesz pierwszego gościa.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/hotel-butikowy-na-bali/>

W SKRÓCIE

Tak, pod warunkiem właściwej licencji. Cudzoziemiec może mieć hotel butikowy na Bali w całości przez spółkę PT PMA z kodem hotelu klasyfikowanego albo willi serwisowanej – nie z licencją pondok wisata, o której piszą inne poradniki. Budowa obiektu na 8 pokoi i 500 m² kosztuje Rp 4,0–6,0 mld, a zwrot przychodzi po 3,4–5,5 roku, zależnie od obłożenia.

**Rp 8–12
mln/m²**

koszt budowy pod
wynajem, wykończenie
średniej klasy

100%

maksymalny udział kapitału
zagranicznego w
licencjonowanym hotelu
przez PT PMA

67,29%

obłożenie hoteli z
gwiazdkami na Bali, lipiec
2026 (BPS)

10%

najwyższa stawka PBJT od
przychodu z pokoi

W TYM RAPORCIE

01 Ile kosztuje budowa małego hotelu

02 Licencja, na której potykają się
zagraniczni inwestorzy

03 Zakładanie spółki

04 Łańcuch pozwoleń, gdy spółka jest już gotowa

05 Jak wygląda obłożenie w praktyce

06 Podatek: najpierw od przychodu, potem od zysku

07 Model zwrotu na ośmiu pokojach

08 Czego nie doszacowują operatorzy

09 Policz to na konkretnej działce

10 Co to znaczy dla kupującego

11 Częste pytania

12 Skąd to wiemy

01 / 09

Ile kosztuje budowa małego hotelu

Balijscy wykonawcy liczą budowę hotelu od metra kwadratowego, nie od pokoju. Cztery poziomy wykończenia pokrywają cały rynek, a różnica między najtańszym a najbardziej dopracowanym sięga niemal trzykrotności.

Goły stan surowy zaczyna się od Rp 6–8 mln za m² – starcza na budżetowy guesthouse, ale za mało dla gościa, który wybrał Bali zamiast hostelu. Poziom pod wynajem, realne minimum dla czegokolwiek reklamowanego jako butikowe, kosztuje Rp 8–12 mln. Wykończenie premium to Rp 12–15 mln, a pełny standard z międzynarodową marką przekracza Rp 15 mln.

To sam stan surowy. Grunt, pozwolenia i wyposażenie liczysz osobno, a na południu Bali sama działka często kosztuje więcej niż budynek.

Budżet budowy hotelu na 500 m², według poziomu wykończenia

POZIOM	RP ZA M ²	BUDŻET NA 500 M ²
Stan surowy	6–8 mln	Rp 3,0–4,0 mld
Pod wynajem	8–12 mln	Rp 4,0–6,0 mld
Premium	12–15 mln	Rp 6,0–7,5 mld
Standard międzynarodowej marki	15 mln+	Rp 7,5 mld+

Źródło: Rumavi, Bukit Vista i Sammastudio, zestawione widełki kosztów budowy na Bali, 2026

02 / 09

Licencja, na której potykają się zagraniczni inwestorzy

Większość poradników o małych hotelach na Bali wskazuje kod KBLI 55130, pondok wisata – format homestay ograniczony do pięciu sypialni, pomyślany pod lokalny rozwój gospodarczy. To szybka i prosta licencja. Zarezerwowana wyłącznie dla obywateli Indonezji, kropka. Spółka PT PMA jej nie dostanie, a przepisanie na podstawioną osobę jest nieważne z mocy art. 26 ust. 2 ustawy agrarnej. Balijskie rozporządzenie prowincji nr 4/2026 domyka tę furtkę jeszcze szczelniej.

Dla cudzoziemca podmiotem musi być PT PMA, a licencja musi odpowiadać prawdziwej klasyfikacji hotelu, nie homestayowi. Kody hotelu z gwiazdkami, KBLI 55111–55112, są otwarte na pełną własność zagraniczną według indonezyjskiej Pozytywnej Listy Inwestycyjnej (rozporządzenie prezydenckie 10/2021). Niższe kategorie noclegowe, w tym jedna gwiazdka i obiekty budżetowe, trafiają na listę branż zastrzeżonych dla partnerstwa z małymi indonezyjskimi firmami – spółka ze 100% kapitału zagranicznego tego nie przejdzie.

Praktyczne rozwiązanie, z którego korzysta wielu małych operatorów: licencjonować obiekt jako wille serwisowane (KBLI 55193) zamiast jako hotel. Liczba pokoi, branding i doświadczenie gościa zostają butikowe, a kod jest realnie otwarty dla spółki z kapitałem zagranicznym. Dokładny kod potwierdź z biznesplanem, zanim zaczniesz projektować budynek, nie po fakcie.

Polski inwestor, który stawiał kiedyś pensjonat nad Bałtykiem albo w Zakopanem, zna ten rachunek: budowa, meble, potem miesiące na wypełnienie kalendarza rezerwacji. Na Bali dochodzi jeden krok, którego w Polsce nie ma – spółka PT PMA i licencja dobrana do skali obiektu, zanim jeszcze stanie pierwsza ściana.

Minimalna liczba pokoi do klasyfikacji z gwiazdką została zniesiona lata temu; mały, dobrze prowadzony obiekt może kwalifikować się na podstawie usług i wyposażenia, a nie sztywnej liczby drzwi (rozporządzenie Ministerstwa Turystyki PM.53/HM.001/MPEK/2013).

Źródło: Rejestr klasyfikacji biznesowej kbli.co.id, 2026; rozporządzenie prezydenckie 10/2021 (Pozytywna Lista Inwestycyjna); Sah News, wyjaśnienie klasyfikacji biznesowej, 2026

03 / 09

Zakładanie spółki

Spółka PT PMA rejestrowana przez system OSS potrzebuje wpłaconego kapitału co najmniej Rp 2,5 mld. Potrzebuje też planu inwestycyjnego powyżej Rp 10 mld na kod działalności i lokalizację, bez gruntu i budynków, zgodnie z rozporządzeniem BKPM 5/2025 z października 2025 r. Przy projekcie hotelowym w skali z tego poradnika ten próg kapitałowy zwykle mieści się z zapasem w budżecie budowy, więc to nie on ogranicza projekt. Ogranicza go dobranie właściwego kodu KBLI, zanim spółka zostanie zarejestrowana.

Spółka ma na gruncie prawo zabudowy (HGB), etapami do 80 lat, nigdy pełną własność. Zysk w spółce jest opodatkowany standardową stawką 22%, a dywidenda wysyłana za granicę niesie 20% podatku u źródła, chyba że umowa podatkowa go obniża.

Źródło: Rozporządzenie BKPM 5/2025; ustawa o podatku dochodowym 7/2021

Łańcuch pozwoleń, gdy spółka jest już gotowa

Cztery zgody idą po kolei, a pominięcie jednej blokuje następną. PKKPR potwierdza, że grunt leży w strefie dopuszczającej działalność komercyjną. PBG to zgoda na budowę. SLF certyfikuje, że gotowy budynek nadaje się do użytkowania – prawnie żaden gość nie melduje się, zanim SLF nie zostanie wydane. Licencja operacyjna, składana przez system OSS i niosąca numer NIB, zezwala na samą działalność hotelarską, osobno od budynku.

SLF trwa dłużej, niż zakłada większość harmonogramów – często tygodnie po odbiorze od wykonawcy. Ten zapas wlicz w datę otwarcia, nie w kalendarz marketingu.

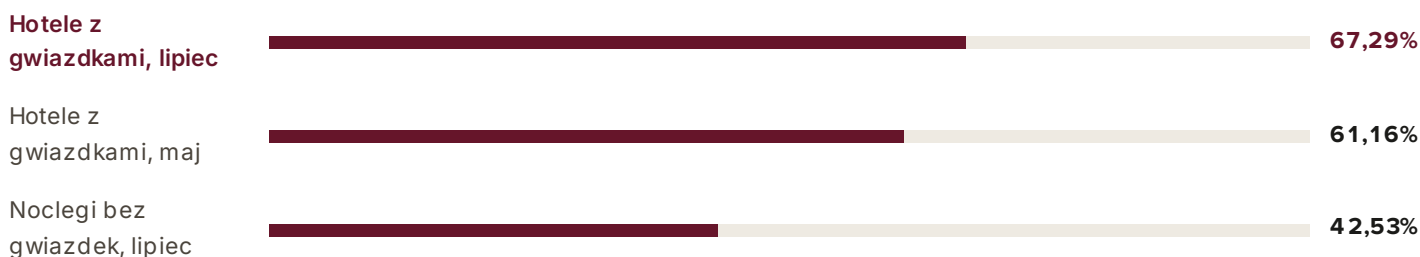
Źródło: Emerhub, Bukit Vista i LegalIMP, łańcuch licencjonowania noclegów na Bali, 2025–2026

Jak wygląda obłożenie w praktyce

Hotele z gwiazdkami na Bali miały w lipcu 2026 r. obłożenie 67,29%, wobec 61,16% w maju i 64,87% w czerwcu – podał indonezyjski urząd statystyczny. Obiekty bez gwiazdek, kategoria bliższa niezależnemu hotelowi butikowemu bez silnika rezerwacji sieci, miały w tym samym miesiącu 42,53%.

Tę różnicę warto czytać poprawnie. Hotele sieciowe ciągną rezerwacje przez programy lojalnościowe i kontrakty korporacyjne, których nowy niezależny obiekt jeszcze nie ma. Pierwszy rok modeluj bliżej liczby bez gwiazdek, a wynik hoteli z gwiazdkami traktuj jako sufit, do którego dorastasz, nie jako punkt startowy.

Obłożenie na Bali, 2026



Noclegi bez gwiazdek obejmują guesthouse'y, tanie hotele i homestayy bez klasyfikacji gwiazdkowej.

Źródło: BPS – indonezyjski urząd statystyczny, prowincja Bali, comiesięczne komunikaty turystyczne, 2026

Podatek: najpierw od przychodu, potem od zysku

Przychód z pokoi obciąża PBJT, podatek regionalny ograniczony ustawowo do 10% (ustawa 1/2022). Badung, gdzie leży większość hoteli południowego wybrzeża, nalicza pełne 10% na mocy własnej Perda 7/2023. Płaci się go od tego, co daje gość, przed odliczeniem kosztów – to pozycja na górze rachunku, nie przypis.

Bali zebrało z PBJT Rp 6 bln (6 000 mld) tylko w sierpniu 2026 r. – wzrost o 12,4% rok do roku i ponad 45% wszystkich dochodów budżetowych prowincji w tym miesiącu. Poza PBJT spółka PT PMA płaci 22% podatku dochodowego od tego, co zostaje po kosztach, i 20% podatku u źródła, jeśli zysk wyjeżdża z kraju jako dywidenda.

10%	Rp 6 bln	+12,4%
maksymalny PBJT od przychodu z pokoi, Badung	PBJT zebrany na Bali, sierpień 2026	wzrost tych wpływów rok do roku

Źródło: klikpajak.id i balipajak.com, powołując się na ustawę 1/2022 i Perda Badung 7/2023; Antara News Bali, dane z sierpnia 2026

Model zwrotu na ośmiu pokojach

Żadna oficjalna liczba zwrotu dla butikowego hotelu na Bali nie istnieje – każda, jaką znajdziesz w sieci, należy do konsultanta sprzedającego projekt albo budowę. Oto nasza, z każdym założeniem nazwanym po imieniu, żeby dało się podstawić własne liczby.

Przyjmijmy obiekt na 8 pokoi pod wynajem za Rp 4,95 mld, środek widełek z tabeli wyżej, bez gruntu. Założmy średnią cenę za noc Rp 1,24 mln, zgodną z tym, co zarabia dobrze oceniany niezależny hotel butikowy na Booking i Airbnb w Canggu albo Uluwatu. Po kosztach operacyjnych, zarządzaniu i podatkach z poprzedniej sekcji przyjmijmy, że obiekt zatrzymuje połowę przychodu – to ostrożna liczba planistyczna, nie branżowy benchmark.

Zwrot z Rp 4,95 mld, trzy scenariusze obłożenia

OBŁOŻENIE	PRZYCHÓD ROCZNIE	PO KOSZTACH I PODATKU	ZWROT
50%	Rp 1,81 mld	≈ Rp 0,90 mld	≈ 5,5 roku
65%, poziom lata 2026	Rp 2,35 mld	≈ Rp 1,18 mld	≈ 4,2 roku
80%	Rp 2,89 mld	≈ Rp 1,45 mld	≈ 3,4 roku

To pokazuje mechanikę, nie prognozę dla Twojego projektu. Twoja własna cena za noc, struktura kosztów i obciążenie podatkowe zmieniają każdą z tych linii.

Źródło: Nasze wyliczenie na podstawie poziomów budowy powyżej i danych o obłożeniu BPS; to nie porada inwestycyjna

08 / 09

Czego nie doszacowują operatorzy

Budżet budowy to łatwiejsza połowa modelu do policzenia. Projekty zwykle zaczynają kuleć w zarządzaniu po otwarciu, nie w trakcie budowy.

Zwykle w planie

- recepcja albo firma zarządzająca
- budżet marketingu i prowizja kanałów rezerwacji
- rezerwa gotówkowa na sezon niski
- wymiana mebli i sprzętu co trzy do pięciu lat

Zwykle pomijane

- ile realnie trwa SLF po zakończeniu budowy
- sezonowe wahania obłożenia w ciągu roku
- ryzyko usunięcia z platform rezerwacyjnych bez ważnego NIB po 1 sierpnia 2026 r.
- PBJT to podatek od przychodu, nie od zysku

Źródło: Przegląd Rise Real Bali dotyczący uruchomień małych obiektów noclegowych na Bali; termin NIB to kanon serwisu według obowiązujących przepisów

09 / 09

Policz to na konkretnej działce

Koszt gruntu, strefowanie i właściwy kod KBLI poruszają model bardziej niż poziom wykończenia. Wyślij nam działkę albo istniejący budynek, a sprawdzimy klasyfikację, zanim zdecydujesz się na projekt.

Przejrzyj lokalizacje, gdzie popyt na noclegi jest najsilniejszy, albo zacznij od pełnego katalogu, jeśli struktura willi serwisowanej pasuje do Twojego planu bardziej niż licencja hotelowa.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Hotel pod wynajem na 500 m² kosztuje Rp 4,0–6,0 mld, zanim doliczysz grunt i pozwolenia.
- 02 Licencja homestay (KBLI 55130) jest tylko dla obywateli Indonezji; spółka z kapitałem zagranicznym potrzebuje kodu hotelu z gwiazdkami albo licencji na wille serwisowane.
- 03 Obłożenie hoteli z gwiazdkami sięgnęło 67,29% w lipcu 2026 r., ale nowy niezależny obiekt w pierwszym roku powinien modelować bliżej 42,53% bez gwiazdek.
- 04 PBJT zabiera do 10% przychodu przed odliczeniem kosztów, a podatek dochodowy od osób prawnych – 22% z tego, co zostaje.

Częste pytania

Czy cudzoziemiec może mieć hotel butikowy na Bali?

Tak, przez spółkę PT PMA z właściwą licencją hotelową. Licencja homestay (KBLI 55130), od której zaczyna wielu małych operatorów, jest zarezerwowana dla obywateli Indonezji; spółka z kapitałem zagranicznym potrzebuje klasyfikacji hotelu z gwiazdkami (KBLI 55111–55112) albo licencji na wille serwisowane (KBLI 55193).

Ile kosztuje budowa małego hotelu na Bali?

Budynek na 500 m² kosztuje Rp 3,0–4,0 mld w podstawowym wykończeniu, Rp 4,0–6,0 mld pod wynajem i Rp 6,0–7,5 mld w standardzie premium, przed gruntem, pozwoleniami i wyposażeniem (Rumavi, Bukit Vista, Sammastudio, 2026).

Jakich pozwoleń potrzebuje hotel, zanim może się otworzyć?

PKKPR pod strefowanie, PBG do budowy, SLF, które certyfikuje gotowy budynek jako bezpieczny do użytkowania, i licencja operacyjna wydana przez OSS z numerem NIB. Żaden gość nie może się legalnie zameldować, zanim SLF nie zostanie wydane.

Ile czasu zwraca się mały hotel?

W naszym modelu dla obiektu na 8 pokoi za Rp 4,95 mld zwrot wynosi od około 3,4 roku przy 80% obłożenia do około 5,5 roku przy 50%. To ilustracja mechaniki, nie gwarancja dla konkretnej działki.

Jaki podatek płaci hotel na Bali od przychodu z pokoi?

Do 10% PBJT od przychodu brutto z pokoi, naliczane przed kosztami, plus 22% podatku dochodowego od osób prawnych od zysku spółki PT PMA i 20% podatku u źródła, jeśli zysk wyjeżdża z Indonezji jako dywidenda.

Skąd to wiemy

Koszty budowy pochodzą z zestawionych widełek kilku balijskich konsultantów budowlanych, nie z jednego oficjalnego standardu – wycenę od własnego wykonawcy warto zdobyć, zanim się zobowiążesz. Dane o obłożeniu to oficjalne komunikaty BPS, indonezyjskiego urzędu statystycznego, dla prowincji Bali. Analiza własności według KBLI opiera się na Pozytywnej Liście Inwestycyjnej z rozporządzenia prezydenckiego 10/2021 i aktualnych rejestrach klasyfikacji biznesowej; limity własności mogą się zmieniać, a dokładny kod warto potwierdzić z licencjonowanym konsultantem przed rejestracją spółki. Tabela zwrotu to nasz własny model z nazwanymi założeniami (cena za noc, udział kosztów) i nie jest poradą inwestycyjną. Dane podatkowe opierają się na ustawie 1/2022, Perda

Badung 7/2023 i ustawie o podatku dochodowym; lokalny doradca podatkowy powinien potwierdzić stawki dla konkretnej regencji przed budową.

- Rumavi, Bukit Vista, Sammastudio – zestawione widełki kosztów budowy na Bali, 2026
- Rejestr klasyfikacji biznesowej kbli.co.id; rozporządzenie prezydenckie 10/2021 (Pozytywna Lista Inwestycyjna), 2026
- Emerhub, Bukit Vista, LegalMP – łańcuch licencjonowania noclegów na Bali, 2025–2026
- BPS – indonezyjski urząd statystyczny, prowincja Bali – komunikaty turystyczne i o obłożeniu, 2026
- klikpajak.id, balipajak.com – ustawa 1/2022 i Perda Badung 7/2023 o PBJT; Antara News Bali, sierpień 2026
- Rozporządzenie BKPM 5/2025 o wymogach kapitałowych PT PMA

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/hotel-butikowy-na-bali/