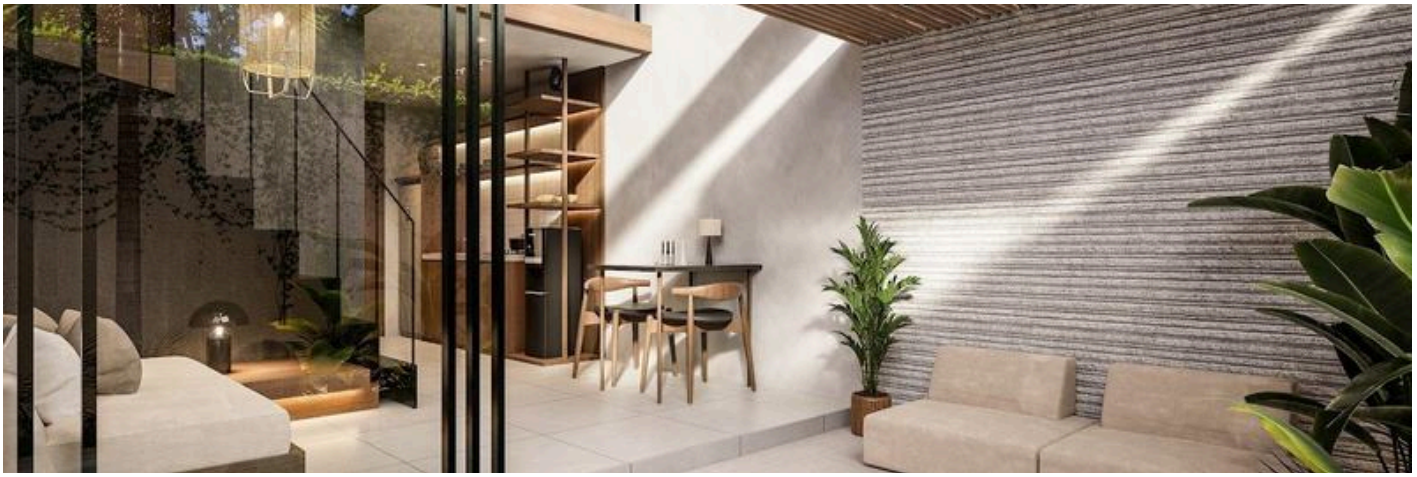


KOSZTY · BUDOWA

Ile kosztuje budowa domu na Bali: stawki za m² i pozycje, które się dokładają

24 września 2026 · 10 min czytania · **Badania rynku**

Indonezyjscy wykonawcy wyceniają budowę willi na Rp 5,5–28 mln za m², zależnie od standardu i od tego, kto wycenia. Stawka za metr to mniejsza część historii. Basen, architekt, pozwolenia, meble i zbocze potrafią dołożyć drugie tyle.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/ile-kosztuje-budowa-domu-bali/

W SKRÓCIE

Budowa willi na Bali kosztuje ok. Rp 5,5–15 mln za m² u indonezyjskich wykonawców i Rp 15–44 mln za m² w firmach prowadzonych przez obcokrajowców, bez gruntu (cenniki 2026 r.). Fundament i konstrukcja to 30–35% budżetu. Meble dokładają kolejne 20–35%, a materiały budowlane podrożały o 9,52% rok do roku do sierpnia 2026 r. (BPS).

Rp 5,5–15 mln
koszt budowy za m², indonezyjscy wykonawcy, 2026

30–35%
udział fundamentu i konstrukcji w budżecie

+9,52%
materiały budowlane, sierpień 2026 rok do roku (BPS)

10–16 miesięcy
budowa willi, od fundamentu do odbioru

W TYM RAPORCIE

01 Dlaczego stawka za m² tak mało mówi
02 Jak budżet dzieli się na etapy
03 Basen to osobna linia budżetu
04 Architekt, pozwolenia i harmonogram

05 Ceny pracy i materiałów
06 Przykładowy budżet: willa 200 m² na dzierżawionym gruncie w Pererenan
07 Płatności dla wykonawcy i gdzie budżet ucieka
08 Budować czy kupić
09 Co to znaczy dla kupującego
10 Częste pytania
11 Skąd to wiemy

01 / 08

Dlaczego stawka za m² tak mało mówi

Zapytaj pięciu wykonawców o cenę za metr kwadratowy i dostaniesz pięć różnych odpowiedzi. Jeden indonezyjski wykonawca podaje standard ekonomiczny na Rp 5,5–7,5 mln za m², średni na Rp 7,5–10 mln, a premium od Rp 10 mln w górę. Inny wycenia te same trzy poziomy na Rp 9–12, 13–18 i 19–28 mln.

Firmy prowadzone przez obcokrajowców wyceniają w walucie zagranicznej. Po przeliczeniu ich poziomy wychodzą na ok. Rp 15–19, 21–28 i 32–44 mln za m². Nikt nie tłumaczy tej dwu- do trzykrotnej różnicy. Część odpowiada za nią narzut i zarządzanie projektem, część – importowane wykończenie. Reszta zależy od tego, kim jest klient.

Jedna z firm zarządzających na Bali w ogóle odmawia podania stawki. Argument: nie ma wiarygodnej średniej dla całej wyspy w 2026 r., jest tylko przedmiar robót i konkurujące oferty. Zgadzamy się z tym. Stawkę za metr traktuj wyłącznie jako punkt odniesienia co do skali.

Kto ile wycenia, koszt budowy za m² bez gruntu

ŹRÓDŁO	EKONOMICZNY	ŚREDNI	PREMIUM
Indonezyjski wykonawca A	Rp 5,5–7,5 mln	Rp 7,5–10 mln	od Rp 10 mln
Indonezyjski wykonawca B	Rp 9–12 mln	Rp 13–18 mln	Rp 19–28 mln
Firmy prowadzone przez obcokrajowców, po przeliczeniu	Rp 15–19 mln	Rp 21–28 mln	Rp 32–44 mln+

Źródło: PT Casa Sinergi Abadi, 27 października 2025; JasaBangunVilla, 26 czerwca 2026; przewodniki kosztowe Balitecture i Bukit Vista, marzec–czerwiec 2026; przeliczone na rupie po kursie stosowanym na naszej stronie

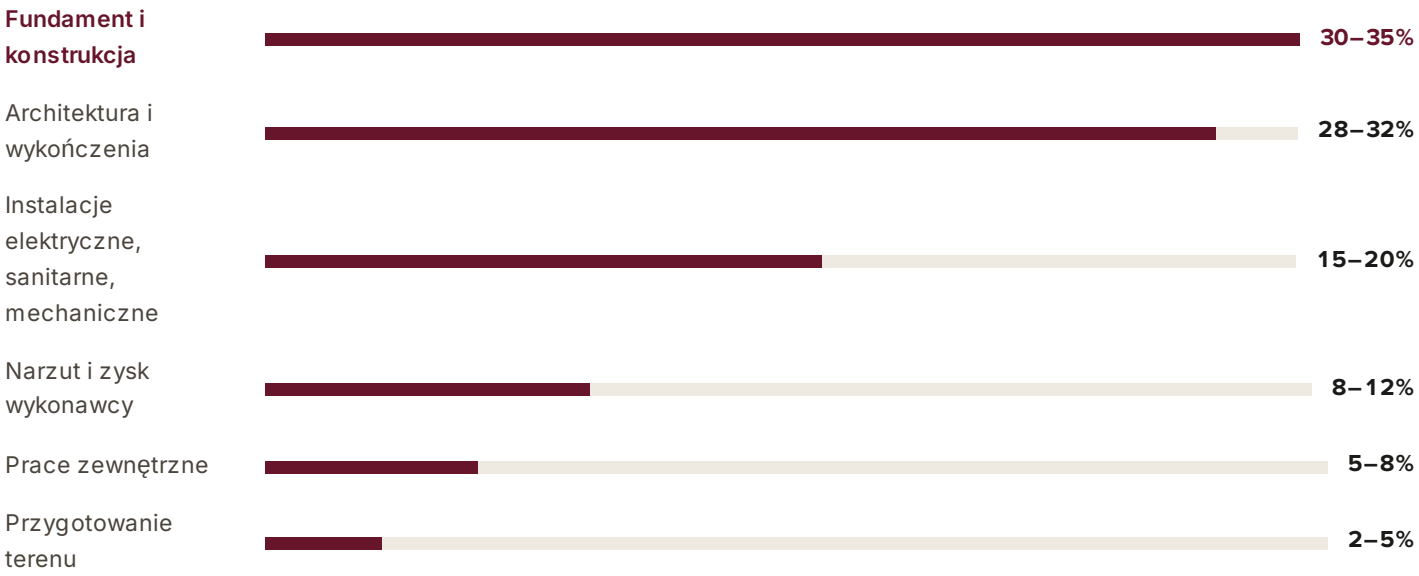
02 / 08

Jak budżet dzieli się na etapy

Udziały poszczególnych etapów trzymają się stabilniej niż stawka za metr, więc lepiej nimi sprawdzać ofertę. Standardowy indonezyjski kosztorys pokazuje przygotowanie terenu na 2–5%, fundament i konstrukcję na 30–35%, architekturę i wykończenia na 28–32%, a instalacje elektryczne, sanitarne i mechaniczne na 15–20%. Prace zewnętrzne biorą 5–8%, narzut i zysk wykonawcy 8–12%, a na to wszystko dochodzi rezerwa 5–10%.

Wille na wynajem na Bali przechylają się w stronę wykończeń i basenu. Typowy kosztorys willi pokazuje konstrukcję na 18–22%, wykończenia na 25–30%, a basen z zagospodarowaniem terenu na 8–12%. Jeśli w otrzymanej ofercie konstrukcja to 15%, a wykończenia 45%, niekoniecznie ktoś Cię naciąga. Zapytaj, co siedzi w linii wykończeń i czy nie przeniesiono tam instalacji.

Standardowe udziały etapów, środek każdego przedziału



Rezerwa 5–10% dochodzi ponad te udziały.

Źródło: Asia Arsitek, RAB Rumah Lengkap 2026, 1 sierpnia 2026; JasaBangunVilla, 26 czerwca 2026

03 / 08

Basen to osobna linia budżetu

Większość wycen za metr pomija basen. Indonezyjskie cenniki na 2026 r. liczą za metr kwadratowy lustra wody: Rp 3,5–4 mln za podstawowy basen skimmingowy, Rp 4–5,5 mln za skimmingowy premium, Rp 5,5–7 mln za przelewowy i Rp 7–12 mln za basen z krawędzią infinity.

Basen skimmingowy 4 × 8 m, czyli 32 m² lustra wody, to Rp 155–200 mln. Basen przelewowy 5 × 12 m kosztuje Rp 400–530 mln. Firmy prowadzone przez obcokrajowców wyceniają ten sam basen 4 × 8 m na ok. Rp 265–390 mln. Konstrukcja przelewowa dokłada też zbiornik wyrównawczy i dodatkową instalację, którą będziesz utrzymywać przez cały okres użytkowania willi.

Rp 155–200 mln
basen skimmingowy 4 × 8 m

Rp 400–530 mln
basen przelewowy 5 × 12 m

11 tygodni
czas budowy jednego basenu przelewowego

Źródło: Kontraktor Kolam Renang Bali, cennik, 26 lipca 2026; PT Casa Sinergi Abadi, 27 października 2025; wyceny firm zachodnich, Bukit Vista, 2026

Architekt, pozwolenia i harmonogram

Architekci na Bali liczą sobie 5–12% kosztu budowy, przy czym 8% to zwykłe założenie. Koncepcja zabiera ok. 40% wynagrodzenia, rysunki wykonawcze 30%, a nadzór na budowie kolejne 30%. Balijski oddział Indonezyjskiego Instytutu Architektów publikuje skalę od 6,5–8% przy małych budżetach do 1–1,5% przy bardzo dużych.

Przed startem budowy potrzebujesz pozwolenia na budowę (PBG), a na koniec – pozwolenia na użytkowanie (SLF). Regencja nalicza opłatę za PBG według wzoru uwzględniającego powierzchnię, wskaźnik lokalizacji i standardowy koszt budowy, a konsultanci wyceniają to na Rp 3–12 mln za dom. Zgodnie z PP 16/2021 przegląd techniczny powinien zamknąć się w 28 dniach roboczych, ale w praktyce dla domu jednorodzinnego trwa 20–45 dni roboczych. SLF dolicza Rp 2–5 mln i jest ważne 20 lat dla domu.

Licz na ok. trzy miesiące projektu, miesiąc lub dwa na pozwolenia i 10–16 miesięcy budowy. Cały projekt to 12–18 miesięcy – i to czas bez żadnego przychodu z najmu. Nasz poradnik o PBG i SLF opisuje formalności, a poradnik o strefowaniu pokazuje, czy w ogóle wolno postawić na danej działce obiekt na wynajem.

Źródło: Skala honorariów IAI Bali; Bali Zero, 17 lutego 2026; PP 16/2021 o budynkach; Kaizen Enjiniring, grudzień 2025; Izin Gedung, 23 kwietnia 2026

Ceny pracy i materiałów

Siła robocza jest wciąż tania, mimo podwyżek płacy minimalnej. Minimalna płaca w Badung na 2026 r. to Rp 3 791 002 miesięcznie, o 7,26% więcej niż w 2025 r., i najwyższa na Bali. Standardowe indonezyjskie stawki dniówkowe to Rp 80 000–100 000 dla robotnika, Rp 110 000–140 000 dla murarza i Rp 125 000–185 000 dla brygadzisty.

Niektóre balijskie kalkulacje podają zamiast tego Rp 500 000–1 mln dziennie. To najpewniej stawka za całą ekipę, nie za jednego pracownika, ale źródła tego nie precyzują, więc pokazujemy obie wersje. Materiały to szybciej rosnący koszt. BPS podał wzrost cen hurtowych materiałów budowlanych o 9,52% w sierpniu 2026 r. rok do roku, głównie za sprawą asfaltu, stali zbrojeniowej, kruszywa, piasku i cementu. Roczny kosztorys lepiej wycenić na nowo niż podbijać go na oko.

Źródło: Dekret gubernatora Bali 1021/03-M/HK/2025 o płacy minimalnej na 2026 r.; Radar Bali i Kompas, grudzień 2025; wskaźnik cen hurtowych BPS, publikacja z 1 września 2026 r., za pośrednictwem CNBC Indonesia

Przykładowy budżet: willa 200 m² na dzierżawionym gruncie w Pererenan

Oto jak układają się koszty willi z dwiema-trzema sypialniami o powierzchni 200 m² w standardzie średnim. Przyjmijmy Rp 9 mln za m² budowy, basen skimmingowy 4 × 8 m, architekta na poziomie 8% i meble na 25% kosztu budowy, plus 10% rezerwy. Sam dom wychodzi na ok. Rp 2,8 mld bez gruntu.

Teraz dołóżmy grunt. 25-letni leasehold na 3 arach po Rp 35 mln za ar rocznie to z góry ok. Rp 2,6 mld. Razem wychodzi blisko Rp 5,4 mld. Mediana gotowej willi z trzema sypialniami w Canggu w naszym katalogu to Rp 7,51 mld, więc budowa oszczędza na papierze nieco ponad jedną czwartą. Za tę oszczędność płacisz 12–18 miesiącami własnego czasu, ryzykiem budowy i półtora rokiem bez najmu.

Nasza ilustracja, willa 200 m², standard średni

POZYCJA	PODSTAWA	KOSZT
Budowa	200 m² × Rp 9 mln	Rp 1,80 mld
Basen, skimmingowy 4 × 8 m	środek cennika	Rp 0,18 mld
Architekt	8% kosztu budowy	Rp 0,14 mld
PBG, SLF i formalności	wyceny konsultantów	Rp 0,02 mld
Meble i sprzęt AGD	25% kosztu budowy	Rp 0,45 mld
Rezerwa	10% kosztu budowy	Rp 0,18 mld
Suma za dom		Rp 2,77 mld
Dzierżawa gruntu, 3 ary na 25 lat	Rp 35 mln za ar rocznie	Rp 2,63 mld
Razem		Rp 5,40 mld

> Wykonawcy twierdzą, że budowa kosztuje 30–40% mniej niż kupno gotowej willi. Są stroną zainteresowaną, ale ta liczba to uczciwy sufit dla marży dewelopera. Nasza ilustracja wychodzi na ok. 28%.

Źródło: Ilustracja Rise Real Bali na podstawie powyższych stawek; przedział czynszu gruntowego Brighton dla Canggu i Pererenan, luty 2026; katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026

Płatności dla wykonawcy i gdzie budżet ucieka

Standardowa umowa zakłada zaliczkę 10–20%, a potem płatności za potwierdzone etapy. Pięć procent zatrzymania (retencji) zostaje u Ciebie do usunięcia usterek, z gwarancją na 3–12 miesięcy. Przy budowach na Bali sprzedawanych na etapie budowy typowy harmonogram to 20% przy

podpisaniu, po 20% przy fundamencie, konstrukcji i wykończeniach, 15% przy odbiorze technicznym i 5% po usunięciu usterek.

Przy odbiorze retencja to jedyna dźwignia, jaką jeszcze masz, więc nigdy nie zwalniaj jej wcześniej. Budżet ucieka zwykle w tych samych miejscach. Na zboczu ściany oporowe potrafią pochłonąć 15–25% budżetu. Transport materiałów na Bukit albo w góry kosztuje dodatkowo. Meble, agregat prądotwórczy i uzdatnianie wody są poza stawką za metr, a rezerwa 5–10% niemal zawsze zostaje wydana.

Przed podpisaniem umowy z wykonawcą

- Zaliczka 20% lub mniej
- 5% retencji do czasu usunięcia usterek
- Rezerwa jako osobna linia budżetu
- Aktualny certyfikat SBU wykonawcy w klasie odpowiadającej wartości projektu
- Meble, agregat i uzdatnianie wody wycenione osobno

Sygnały ostrzegawcze w ofercie

- Połowa kontraktu z góry
- Brak klauzuli o retencji
- Jedna kwota ryczałtowa bez przedmiaru robót
- Brak wzmianki o pozwoleniach

Źródło: Nikifour, 24 sierpnia 2026; Bali Zero, 17 lutego 2026; Perizinan Usaha o certyfikacji SBU, 9 kwietnia 2026

08 / 08

Budować czy kupić

Budowa ma sens, jeśli już masz grunt, możesz spędzić czas na wyspie i nie potrzebujesz przychodu z najmu przez półtora roku. W innym wypadku najpierw porównaj gotowe wille i te na etapie budowy. Dla gotowych obiektów ile kosztuje willa pokazuje ceny według lokalizacji i liczby sypialni, ceny działek opisują samą działkę, a zakup na etapie budowy tłumaczy, jak harmonogram płatności dewelopera przenosi ryzyko budowy. Możesz też przejrzeć katalog.

Co to znaczy dla kupującego

01 Stawka za m² ustala tylko rząd wielkości. Budżetuj na podstawie przedmiaru robót.

02 Ofertę sprawdzaj po udziałach etapów: konstrukcja 30–35%, wykończenia 28–32%.

03 Basen, meble, agregat i uzdatnianie wody są poza stawką za m².

04 Materiały podrożały o 9,52% w rok. Stary kosztorys lepiej wycenić od nowa, nie indeksować.

Częste pytania

Ile kosztuje budowa willi na Bali za metr kwadratowy?

Indonezyjscy wykonawcy wyceniają ją na ok. Rp 5,5–15 mln za m², zależnie od standardu, a niektórzy sięgają Rp 28 mln. Firmy prowadzone przez obcokrajowców wychodzą na ok. Rp 15–44 mln za m². Grunt, basen, pozwolenia i meble są osobno.

Czego nie obejmuje cena za metr kwadratowy?

Gruntu, pozwoleń, architekta, basenu, zagospodarowania terenu, uzdatniania wody, agregatu prądotwórczego, mebli i sprzętu AGD. Same meble i AGD dokładają 20–35% do kosztu budowy.

Ile kosztuje budowa basenu na Bali?

Basen skimmingowy 4 × 8 m to Rp 155–200 mln według indonezyjskich cenników na 2026 r. Basen przelewowy 5 × 12 m kosztuje Rp 400–530 mln. Basen z krawędzią infinity to najdroższa opcja, Rp 7–12 mln za m² lustra wody.

Ile trwa budowa willi na Bali?

Od fundamentu do odbioru ok. 10–16 miesięcy, a licząc projekt i pozwolenia – 12–18 miesięcy. Przegląd pozwolenia na budowę (PBG) powinien zająć do 28 dni roboczych zgodnie z PP 16/2021, a w praktyce zwykle trwa 20–45 dni roboczych.

Czy taniej jest zbudować willę na Bali, czy ją kupić?

Na papierze budowa zwykle kosztuje 25–40% mniej niż kupno porównywalnej gotowej willi. Ta oszczędność kosztuje 12–18 miesięcy bez przychodu z najmu, ryzyko budowy i sporo własnego czasu.

Skąd to wiemy

Stawki za m² pochodzą z sześciu źródeł: cenników indonezyjskich wykonawców na 2026 r. i przewodników kosztowych firm prowadzonych przez obcokrajowców. Dwu- do trzykrotną różnicę między nimi pokazujemy, nie uśredniamy. Udziały etapów opierają się na dwóch niezależnych przewodnikach z przedmiarem robót. Ceny basenów to cenniki balijskich wykonawców datowane od października 2025 do lipca 2026 r. Terminy pozwoleń wynikają z PP 16/2021 i opublikowanych doświadczeń praktyków. Inflacja materiałów to wskaźnik cen hurtowych BPS dla budownictwa, opublikowany 1 września 2026 r. Płace minimalne to dekret gubernatora Bali na 2026 r. Stawki dniówkowe podajemy w dwóch wersjach, bo źródła nie ujawniają swojej podstawy. Przykładowy budżet to nasza ilustracja, a realna działka wymaga własnego przedmiaru robót. Wyceny w walutach

obcych podajemy w rupiach po standardowym kursie naszej strony. Żaden wykonawca nie jest tu oceniany.

— BPS, wskaźnik cen hurtowych materiałów budowlanych, publikacja z 1 września 2026 r., za pośrednictwem CNBC Indonesia

— Dekret gubernatora Bali 1021/03-M/HK/2025 o płacy minimalnej na 2026 r.

— PP 16/2021 o budynkach i systemie SIMBG

— IAI Bali, skala honorariów architektów

— Asia Arsitek, RAB Rumah Lengkap 2026, 1 sierpnia 2026

— PT Casa Sinergi Abadi, 27 października 2025; JasaBangunVilla, 26 czerwca 2026

— Balitecture i Bukit Vista, przewodniki kosztów budowy na Bali, 2026

— Kontraktor Kolam Renang Bali, cenniki basenów, 2026

— Bali Zero, 17 lutego 2026; Kaizen Enjiniring, grudzień 2025

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/ile-kosztuje-budowa-domu-bali/