CENY · WILLE

Ile kosztuje willa na Bali? Ceny według lokalizacji, metrażu i budżetu

24 września 2026 · 11 min czytania · **Badania rynku** · **Krok 1 z 4**

Willa z dwiema sypialniami i basenem kosztuje na Bali zwykle Rp 4,5–6,6 mld, a z trzema – Rp 6,4–12,2 mld. Liczba sypialni podnosi cenę najbardziej, dalej lokalizacja, na końcu liczba lat, które zostały z leasehold.

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

W SKRÓCIE

Mediana ceny willi w naszym katalogu na Bali wynosi Rp 5,58 mld, a mediana apartamentu Rp 2,42 mld (katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.). Większość willi z jedną sypialnią kosztuje Rp 2,6–4,0 mld. Doliczaj do ceny około 10% na notariusza, meble i rezerwę gotówkową na pierwszy rok.

Rp 5,58 mld
mediana ceny wywoławczej willi w naszym katalogu, wrzesień 2026

Rp 2,42 mld
mediana ceny wywoławczej apartamentu

Rp 41,8 mln
mediana ceny willi za m² powierzchni mieszkalnej

Ok. 10%
tyle radzimy doliczyć do ceny na koszty dodatkowe

W TYM RAPORCIE

01 Ceny willi według liczby sypialni
02 Ceny według lokalizacji
03 Cena za metr kwadratowy i co się w niej kryje
04 Co różnicuje cenę dwóch podobnych willi
05 Ile do ceny dokłada prywatny basen
06 Co kupisz w danym budżecie

07 Ile dopłacisz do ceny z ogłoszenia
08 Jak sprawdzić, czy cena wywoławcza jest uczciwa
09 Od ceny do krótkiej listy
10 Co to znaczy dla kupującego
11 Częste pytania
12 Skąd to wiemy

01 / 09

Ceny willi według liczby sypialni

Liczba sypialni decyduje o tym, komu wynajmiesz willę i jak dużej działki potrzebujesz. Nic nie podnosi ceny bardziej – w naszym katalogu widać wyraźny schodek: mediana willi z jedną sypialnią to Rp 3,23 mld, z dwiema Rp 5,27 mld, a z trzema Rp 9,06 mld.

Największy skok jest między dwiema a trzema sypialniami. Willa z trzema sypialniami częściej stoi na pełnej działce, ma większy basen i widok, więc grunt też jest wliczony w cenę. Apartamenty rządzą się inną logiką: płacisz więcej za metr, ale znacznie mniej za cały lokal, bo lokal jest mały, a basen i siłownia są wspólne.

Ceny wywoławcze w naszym katalogu, środkowa połowa rynku

TYP	DOLNY KWARTYL	MEDIANA	GÓRNY KWARTYL
Willa, 1 sypialnia	Rp 2,58 mld	Rp 3,23 mld	Rp 3,99 mld
Willa, 2 sypialnie	Rp 4,49 mld	Rp 5,27 mld	Rp 6,62 mld
Willa, 3 sypialnie	Rp 6,37 mld	Rp 9,06 mld	Rp 12,22 mld
Willa, 4 sypialnie	Rp 10,52 mld	Rp 15,14 mld	Rp 23,90 mld
Apartament, 1 sypialnia	Rp 1,84 mld	Rp 2,40 mld	Rp 3,19 mld

Źródło: Katalog Rise Real Bali, opublikowane oferty z podaną ceną, wrzesień 2026 r. Inwestycje liczone po cenie startowej.

02 / 09

Ceny według lokalizacji

Wśród lokalizacji, w których mamy co najmniej dziesięć willi, najwyższą medianę mają Umalas i Nyanyi – odpowiednio Rp 9,82 mld i Rp 8,41 mld. W obu przeważają większe wille z trzema i czterema sypialniami, więc część różnicy to efekt oferty, nie samego adresu.

Bukit plasuje się pośrodku. Uluwatu i Bingin mieszczą się w przedziale Rp 6,4–6,7 mld, a wille z widokiem na ocean ciągną górną granicę daleko powyżej Rp 10 mld. Canggu wypada na Rp 5,04 mld, częściowo dlatego, że dużą część oferty stanowią kompaktowe wille z dwiema sypialniami na małych działkach. Ubud i Nusa Dua to najtańszy sposób na własną willę.

Mediana ceny wywoławczej willi według lokalizacji

LOKALIZACJA	MEDIANA	DOLNY–GÓRNY KWARTYL
Umalas	Rp 9,82 mld	Rp 6,64–13,19 mld
Nyanyi	Rp 8,41 mld	Rp 5,49–11,24 mld
Bingin	Rp 6,65 mld	Rp 4,36–10,40 mld
Uluwatu	Rp 6,37 mld	Rp 4,13–9,35 mld
Ungasan	Rp 5,75 mld	Rp 4,14–7,01 mld
Seseh	Rp 5,75 mld	Rp 4,13–16,28 mld
Canggu	Rp 5,04 mld	Rp 3,36–7,05 mld
Ubud	Rp 4,46 mld	Rp 2,65–6,16 mld
Nusa Dua	Rp 3,72 mld	Rp 1,95–6,46 mld

> Nasz katalog to wyselekcjonowany wycinek rynku, nie cały rynek. Wśród 16 316 aktywnych ofert na Bali Propertia wyliczyła medianę willi leasehold z co najmniej 25 latami na poziomie ok. Rp 5,3 mld, a medianę willi freehold na ok. Rp 7,6 mld (dane z marca 2026 r.). Nasze liczby mieszczą się w tym samym przedziale.

Źródło: Katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026; analiza Propertii, 16 316 ofert na Bali, dane z marca 2026 r., przeliczone na rupie po kursie stosowanym na naszej stronie

03 / 09

Cena za metr kwadratowy i co się w niej kryje

Za metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej mediana willi w naszym katalogu to Rp 41,8 mln, a mediana apartamentu Rp 61,4 mln. To jedyny uczciwy sposób, żeby porównać kompaktowy apartament z willą na własnej działce.

Rozbijmy tę liczbę. Balijscy wykonawcy wycenili w 2026 r. budowę w stanie wykończonym na Rp 9–28 mln za m², zależnie od standardu, a większość willi inwestycyjnych mieści się w dolnej połowie tego przedziału. Reszta ceny wywoławczej to dzierżawa gruntu, pozwolenia, meble i marża dewelopera. W Canggu udział kosztów poza budową sięga blisko połowy ceny, i to normalne. Jeśli przekracza dwie trzecie, warto zapytać dlaczego. Nasz poradnik o kosztach budowy rozkłada stronę budowlaną na czynniki pierwsze.

Rp 41,8 mln
mediana ceny willi za m², nasz katalog

Rp 61,4 mln
mediana ceny apartamentu za m²

Rp 9–28 mln
koszt budowy za m² według wykonawców, 2026

Źródło: Katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026, oferty z podaną powierzchnią mieszkalną; cenniki wykonawców zebrane przez JasaBangunVilla i Balitecture, 2026

04 / 09

Co różnicuje cenę dwóch podobnych willi

Dwie wille o tym samym układzie mogą różnić się o Rp 1–2 mld. Lokalizacja w obrębie danego miejsca liczy się bardziej niż sama nazwa: cztery minuty pieszo do plaży i dziesięć minut skuterem to dwa różne produkty na tym samym wybrzeżu.

Do tego dochodzi czas. Oglądasz willę, ale przy leasehold kupujesz w praktyce określoną liczbę lat. Podziel cenę przez pozostałe lata, a dostaniesz koszt każdego roku posiadania. Willa za Rp 5 mld z 30 pozostałymi latami kosztuje Rp 167 mln za rok. Ta sama willa z 20 latami – Rp 250 mln.
Wśród wystawionych willi na leasehold mediana pozostałego okresu wyniosła 27 lat (Propertia, marzec 2026).

Liczy się też stan zaawansowania budowy. W naszym katalogu mediana gotowej willi to Rp 6,23 mld wobec Rp 5,11 mld za willę wciąż budowaną. Ten rabat to zapłata za wzięcie na siebie ryzyka budowy i miesięcy bez przychodu z najmu.

Podnosi cenę

- Widok na morze, klif lub pola ryżowe, którego nic nie zasłoni
- 30 lat lub więcej z zapisanym w umowie przedłużeniem
- Wydane już pozwolenie na budowę (PBG) i pozwolenie na użytkowanie (SLF)
- Prywatny basen
- Operator, który pokaże rok lub więcej realnej historii rezerwacji z platform

Obniża cenę

- Mniej niż 20 lat, wycenione tak, jakby leasehold był wieczny
- Cofnięta od drogi działka bez widoku
- Pozwolenia wciąż w toku w chwili sprzedaży
- Wspólny basen i wspólny teren
- Późna faza dużej inwestycji

Źródło: Katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026; Propertia, pozostałe okresy leasehold na wystawionych willach, marzec 2026

05 / 09

Ile do ceny dokłada prywatny basen

Na Bali basen to standardowe wyposażenie – ma go 95% ofert w naszym katalogu. Jeśli budujesz willę bez basenu albo porównujesz taką ofertę: budowa basenu skimmingowego 4 × 8 m kosztuje ok. Rp 198 mln, a basenu przelewowego tej samej wielkości ok. Rp 298 mln.

Basen kosztuje dalej po odbiorze. Cotygodniowy serwis to Rp 1,5–2 mln miesięcznie, a pompa dolicza ok. Rp 230 000 do rachunku za prąd przy małym basenie. Te pozycje rozkładamy w poradniku o kosztach utrzymania.

Źródło: Kontraktor Kolam Renang Bali, cenniki basenów, marzec i sierpień 2026; taryfa PLN na lipiec–wrzesień 2026; katalog Rise Real Bali

06 / 09

Co kupisz w danym budżecie

Poniżej Rp 2 mld to głównie apartamenty i studia – to ok. 13% naszego katalogu, z czego trzy czwarte to apartamenty, najwięcej w Nusa Dua i Ubud. Między Rp 2 a 3,5 mld podział jest równy: apartamenty w Canggu i wille z jedną sypialnią na Bukicie i w Ubud.

Przedział Rp 3,5–6 mld to centrum rynku i 29% naszych ofert. Tu normą staje się willa z dwiema sypialniami i własnym basenem – w Bingin, Canggu, Uluwatu czy Ungasan. Powyżej Rp 6 mld kupujesz trzy sypialnie i widok, a powyżej Rp 10 mld – wille nad samym oceanem i na klifie.

Nasz katalog według przedziałów cenowych

BUDŻET	UDZIAŁ OFERT	CO TYPOWO KUPISZ
Poniżej Rp 2 mld	13%	Apartamenty i studia, część willi z 1 sypialnią
Rp 2–3,5 mld	26%	Apartamenty, wille z 1 sypialnią
Rp 3,5–6 mld	29%	Wille z 2 sypialniami i basenem
Rp 6–10 mld	17%	Wille z 3 sypialniami, często z widokiem
Powyżej Rp 10 mld	15%	Duże wille, nad oceanem i na klifie

Źródło: Katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026

07 / 09

Ile dopłacisz do ceny z ogłoszenia

Cena wywoławcza nigdy nie jest całym rachunkiem. Przy typowym leasehold nie płacisz podatku od przeniesienia gruntu, bo dzierżawa nie jest wpisywana do rejestru gruntów. Zostaje jednak notariusz, którego wynagrodzenie jest ograniczone do 1% wartości aktu, własna weryfikacja prawna, meble, jeśli willa jest pusta, i koszt uruchomienia ogłoszenia na platformach rezerwacyjnych.

Prawo użytkowania (Hak Pakai) kosztuje więcej na starcie. Podatek od przeniesienia po stronie kupującego, BPHTB, sięga do 5%, sprzedający płaci 2,5% podatku dochodowego od transakcji, a na Bali to prawo dotyczy tylko domów od Rp 5 mld. Kupując od dewelopera, sprawdź, czy VAT jest wliczony w cenę. Dla nieruchomości poniżej Rp 30 mld efektywna stawka to 11%, co przy willi za Rp 5 mld daje pytanie o Rp 550 mln.

Koszty dodatkowe przy willi leasehold za Rp 5 mld, nasza praktyka

POZYCJA	TYPOWY KOSZT	KIEDY
Notariusz, maks. 1% aktu	do Rp 50 mln	przy podpisaniu
Niezależne badanie prawne (due diligence)	Rp 9–27 mln	przed zadatkiem
Pakiet mebli, 2–3 sypialnie, jeśli nie w cenie	Rp 175–290 mln	przed uruchomieniem
Zdjęcia, ogłoszenia, pościel i wyposażenie kuchni	Rp 18–60 mln	przed uruchomieniem
Rezerwa gotówkowa na pierwszy rok	Rp 50–100 mln	pierwsze 6–9 miesięcy

> Nasza zasada: dolicz 10% do ceny. Jeśli wydasz mniej, różnica stanie się Twoją rezerwą.

Źródło: PP 24/2016 o opłatach notarialnych i PPAT; ustawa 1/2022 (HKPD) o BPHTB; PP 34/2016; dekret ministerialny ATR/BPN 1241/2022; PMK 131/2024 o VAT; budżet mebli Miraland, 2025; praktyka transakcyjna Rise Real Bali 2023–2026

08 / 09

Jak sprawdzić, czy cena wywoławcza jest uczciwa

Bali nie ma publicznego rejestru cen transakcyjnych, więc każda opublikowana liczba to cena wywoławcza. Jedno badanie rynku wskazało różnicę do ceny finalnej na 13,2% ogółem i 8,3% dla apartamentów, a inne na 5–15%. Od mediany danej lokalizacji odejmij więc z grubsza jedną dziesiątą, zanim zaczniesz porównywać.

Potem zastosuj te same sprawdziany, których sami używamy. Zestaw willę z kilkoma porównywalnymi ofertami w okolicy o podobnym pozostałym okresie i porównuj koszt za rok posiadania, a nie samą cenę z tabliczki. Następnie rozbij cenę na koszt gruntu i koszt budowy, żeby zobaczyć, ile zostaje na marżę. Przy większym zakupie licencjonowany rzeczoznawca (Penilai Publik) liczy sobie od Rp 1,32 mln za nieruchomość do 250 m², plus VAT – to dobrze poniżej pół procent typowej transakcji.

Źródło: Propertia, marzec 2026; Magnum Estate, ceny nieruchomości na Bali 2026; PMK 101/2014 ze zmianą PMK 228/2019 o rzeczoznawcach publicznych; cenniki firm rzeczoznawczych, sierpień 2025

09 / 09

Od ceny do krótkiej listy

Przejrzyj nasz katalog, mając w głowie powyższe przedziały budżetowe, albo zacznij od strony lokalizacji, na przykład Nusa Dua czy Ungasan, gdzie ceny wejścia są niższe. Zanim porównasz rentowność, przeczytaj, czym różnią się leasehold i freehold w praktyce, a potem sprawdź konkretną willę w kalkulatorze rentowności.

Co to znaczy dla kupującego

01 Mediana willi w naszym katalogu to Rp 5,58 mld, mediana apartamentu Rp 2,42 mld.

02 Liczba sypialni najbardziej podnosi cenę: Rp 3,23 mld za jedną, Rp 5,27 mld za dwie, Rp 9,06 mld za trzy.

03 Wille na leasehold porównuj po koszcie za rok posiadania, nie po cenie z tabliczki.

04 Dolicz ok. 10% na notariusza, due diligence, meble, uruchomienie i rezerwę na pierwszy rok.

Częste pytania

Ile kosztuje willa na Bali?

W naszym katalogu mediana willi to Rp 5,58 mld. Środkowa połowa willi z dwiema sypialniami mieści się w przedziale Rp 4,49–6,62 mld, a z trzema – Rp 6,37–12,22 mld (katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026).

Gdzie na Bali willa kosztuje najmniej?

Wśród lokalizacji z co najmniej dziesięcioma willami najniższą medianę ma Nusa Dua – Rp 3,72 mld, a zaraz za nią Ubud – Rp 4,46 mld. Mediana Canggu to Rp 5,04 mld, bo dużą część oferty stanowią kompaktowe wille z dwiema sypialniami.

Ile kosztuje willa z basenem na Bali?

Basen ma niemal każda willa – 95% naszych ofert. Budowa basenu skimmingowego 4 × 8 m kosztuje ok. Rp 198 mln, przelewowego tej samej wielkości ok. Rp 298 mln, a cotygodniowy serwis Rp 1,5–2 mln miesięcznie.

Ile doliczyć do ceny zakupu?

Ok. 10%. Przy willi leasehold za Rp 5 mld to notariusz (maks. 1% aktu), badanie prawne, pakiet mebli za Rp 175–290 mln, jeśli willa jest pusta, koszty uruchomienia i rezerwa na pierwszy rok.

Za ile można kupić dom na Bali, skoro dwie podobne wille mają tak różne ceny?

Głównie przez liczbę pozostałych lat leasehold i dokładną lokalizację. Podziel każdą cenę przez pozostały okres: willa za Rp 5 mld z 30 latami kosztuje Rp 167 mln za rok posiadania, a z 20 latami – Rp 250 mln.

Skąd to wiemy

Ceny pochodzą z naszego własnego katalogu: każda opublikowana oferta z podaną ceną według stanu na wrzesień 2026 r., inwestycje liczone po cenie startowej, a lokale po swojej cenie. Mediany i kwartyle to proste statystyki pozycyjne, podzielone według typu, liczby sypialni i lokalizacji; lokalizacje z mniej niż dziesięcioma willami pominięto w tabeli lokalizacji. Cena za metr kwadratowy dotyczy ofert z podaną powierzchnią mieszkalną. Mediany dla całego rynku, różnica między ceną wywoławczą a transakcyjną oraz pozostałe okresy leasehold pochodzą z badania Propertii, obejmującego wszystkie aktywne oferty śledzone w marcu 2026 r. Koszty budowy to cenniki wykonawców z 2026 r. Przepisy podatkowe zweryfikowaliśmy z ustawami i dwoma niezależnymi źródłami każdorazowo, we wrześniu 2026 r. Tam, gdzie źródło podawało inną walutę, zastosowaliśmy kurs przeliczeniowy naszej strony. Nasz katalog obejmuje tylko zweryfikowane oferty, więc opisuje to, co można kupić za naszym pośrednictwem, a nie każdą transakcję na wyspie.

— Katalog Rise Real Bali, opublikowane oferty, wrzesień 2026

— Propertia, analiza 16 316 ofert nieruchomości na Bali, dane z marca 2026 r.

— Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, maj–czerwiec 2026

— JasaBangunVilla i Balitecture, koszt budowy na Bali za m², 2026

— Kontraktor Kolam Renang Bali, ceny budowy i serwisu basenów, 2026

— Ustawa 1/2022 (HKPD) o BPHTB; PP 34/2016 o podatku dochodowym od przeniesienia; PP 24/2016 o opłatach notarialnych i PPAT

— Dekret ministerialny ATR/BPN 1241/2022 o cenach minimalnych dla cudzoziemców

— PMK 131/2024 o VAT, za pośrednictwem Ortax i Tirto, 2025

— PMK 101/2014 i PMK 228/2019 o rzeczoznawcach publicznych

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-dom-bali/