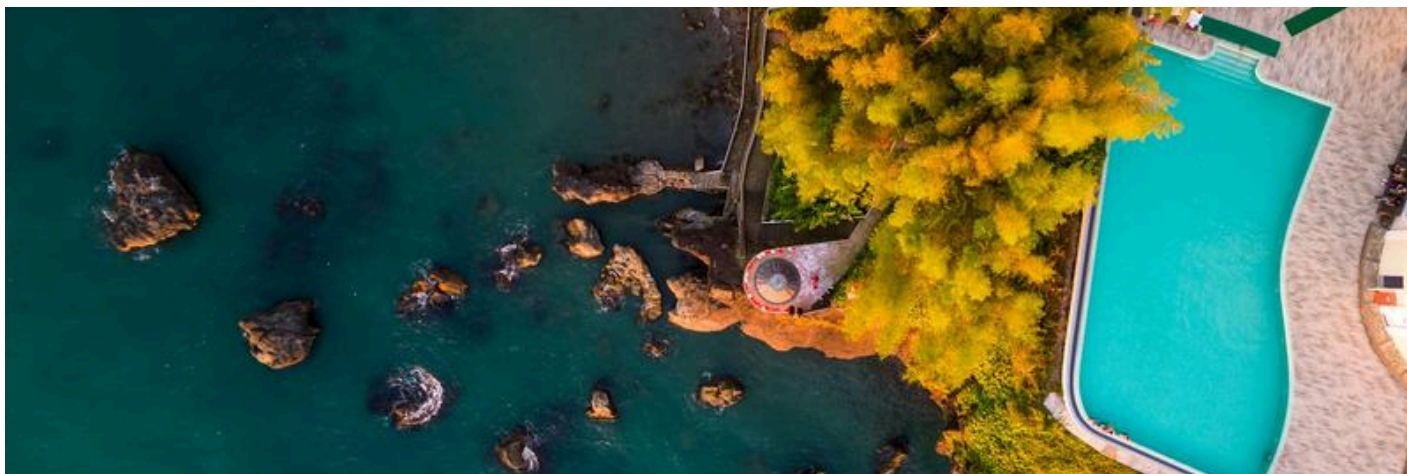




RENTOWNOŚĆ · DUŻE WILLE

Ile kosztuje duża willa na Bali? Od sześciu do ośmiu sypialni – cena za sypialnię i roczny koszt utrzymania

3 października 2026 · 10 min czytania · **Stopa zwrotu**

Duża willa zmienia każdą liczbę: cenę za sypialnię, personel, potrzebną cenę za noc i strefę, z którą da się żyć. Wzięliśmy willę od sześciu do ośmiu sypialni z naszego katalogu i rozpisaliśmy każdą z nich.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/duza-willa-na-bali/>

W SKRÓCIE

Willa z sześcioma do ośmiu sypialni w naszym katalogu ma 379–865 m² i kosztuje od Rp 9,52 mld do Rp 66,45 mld, czyli Rp 1,59–8,31 mld za sypialnię. Żeby dać 6% netto rocznie, musi przynosić brutto 10% swojej ceny. Samo siedmioosobowe zatrudnienie kosztuje około Rp 28–38 mln miesięcznie (nasz szacunek).

379–865 m²

powierzchnia domu, willę z sześcioma do ośmiu sypialni w naszym katalogu

Rp 1,59–8,31 mld

cena za sypialnię w tych samych willach

10% ceny

przychód brutto potrzebny, by rezydent podatkowy dostał 6% netto rocznie

Rp 28–38 mln

miesięczne pensje siedmioosobowego zespołu, przed premiami i ubezpieczeniem

W TYM RAPORCIE

01 Jak duża jest willa z sześcioma, siedmioma czy ośmioma sypialniami na Bali?

02 Ile kosztuje sypialnia w dużej willi?

03 Kto kupuje willę z sześcioma do ośmiu sypialni?

04 Jakiej ceny za noc wymaga cena zakupu?

05 Ile kosztuje utrzymanie dużej willi?

06 Czy dużą willę można legalnie wynajmować?

07 Co sprawdzić przed zakupem dużej willi?

08 Zobacz duże wille na miejscu

09 Co to znaczy dla kupującego

10 Częste pytania

11 Skąd to wiemy

01 / 08

Jak duża jest willa z sześcioma, siedmioma czy ośmioma sypialniami na Bali?

W naszym katalogu od 379 do 865 m² domu, czyli 63–108 m² na sypialnię. Ten wskaźnik to szybki test projektu. Willa z 63 m² na sypialnię ma duże pokoje, ale mało części wspólnych, a przy 108 m² jest miejsce na kuchnię, salony i strefy dla personelu.

Sypialnie licz tak, jak robi to pozwolenie na budowę (PBG). Ogłoszenie z „ośmioma pokojami” może wliczać gabinety i pokoje dla personelu. Karty w naszym katalogu podają wyłącznie sypialnie. Otwórz wille w Seminyaku, na klifie, Balangan i Nunggalan, by zobaczyć rzuty i zdjęcia.

Wille z sześcioma do ośmiu sypialni w naszym katalogu, wrzesień 2026 r.

WILLA	SYPIALNIE	DOM · DZIAŁKA	CENA	ZA SYPIALNIĘ	FORMA WŁADANIA
Seminyak	6	379 m ² · 640 m ²	Rp 9,52 mld	Rp 1,59 mld	leasehold na 18 lat, gotowa
Uluwatu, na klifie	6	608 m ² · 650 m ²	Rp 30,33 mld	Rp 5,05 mld	leasehold na 25 lat, odbiór w czerwcu 2027 r.
Balangan	7	600 m ² · 1 277 m ²	Rp 25,38 mld	Rp 3,63 mld	leasehold na 34 lata, gotowa
Nunggalan	8	865 m ² · 697 m ²	Rp 66,45 mld	Rp 8,31 mld	pełna własność (freehold) po stronie właściciela, odbiór w lutym 2027 r.

Źródło: Katalog Rise Real Bali, oferty opublikowane we wrześniu 2026 r.; ceny sprzedających przeliczone po kursie Rp 17 917, nasze przeliczenie

02 / 08

Ile kosztuje sypialnia w dużej willi?

Od Rp 1,59 mld do Rp 8,31 mld, czyli pięciokrotna rozpiętość. Część tłumaczy wielkość. Resztę – widok, działka na krawędzi klifu i forma własności. Porównaj dwa leasehold nie według ceny wywoławczej, lecz za rok dzierżawy, a różnica się powiększy: Rp 529 mln za rok w Seminyaku przy 18 latach do końca, Rp 746 mln w Balangan przy 34 i Rp 1,21 mld na klifie przy 25.

Willa z ośmioma sypialniami stoi na gruncie freehold, którego cudzoziemiec nie może mieć bezpośrednio. Większość kupujących w tej cenie zakłada PT PMA, która trzyma grunt w formie HGB, albo podpisuje długą umowę leasehold z właścicielem. Każda z tych struktur ustala Twój okres, więc rozstrzygnij go w umowie przed opłatą rezerwacyjną.

Źródło: Katalog Rise Real Bali i podsumowania prawne ofert, wrzesień 2026 r.; cena za rok leasehold to nasza arytmetyka

03 / 08

Kto kupuje willę z sześcioma do ośmiu sypialni?

Trzy rodzaje kupujących, każdy z innym testem. Duże rodziny i przyjaciele, którzy dzielą dom, chcą pokoi i własności. Inwestorzy w najem liczą na rezerwacje grupowe: wesela, retreaty, dwie czy trzy rodziny na jednych wakacjach. Współwłaściciele dzielą koszt willi, której żaden z nich nie kupiłby sam.

Popyt jest cieńszy, niż sugerują reklamy. Para zarezerwuje każdą willę, a grupa czternastu osób tylko nieliczne. Nie znaleźliśmy publicznych danych rezerwacji w podziale na liczbę sypialni: strona AirROI dla Bali podaje na przykład średnie ze wszystkich ofert. Jedynym dowodem jest zestawienie platformy dla konkretnej willi.

Źródło: AirROI, dane rynkowe Bali, ostatnie dwanaście miesięcy do 12 września 2026 r.; praktyka Rise Real Bali

04 / 08

Jakiej ceny za noc wymaga cena zakupu?

Poprzeczkę ustawia prosta reguła. Jako rezydent podatkowy Indonezji właściciel zatrzymuje około 60% przychodu brutto po zarządzaniu, utrzymaniu, pustych nocach i końcowych 10% podatku. Żeby dostać 6% netto od ceny, willa musi więc przynosić brutto 10% tej ceny rocznie. Nierezydent zatrzymuje około 50% i potrzebuje 12%. Przy obłożeniu 60% daje to ceny za noc z tabeli poniżej: to, co wynika z ceny zakupu, a nie to, co płaci rynek.

Zanim wyrobisz sobie zdanie, porównaj każdą z nich z tym, ile faktycznie biorą porównywalne duże wille na platformach rezerwacyjnych. Jak oddzielić leasehold od dochodu, pokazuje poradnik o rentowności najmu.

Cena za noc potrzebna do 6 % netto rocznie przy obłożeniu 60%, właściciel – rezydent podatkowy

WILLA	ROZNY PRZYCHÓD BRUTTO, KTÓREGO POTRZEBA	POTRZEBNA CENA ZA NOC	ZA SYPIALNIĘ
Seminyak, 6 sypialni	Rp 952 mln	Rp 4,35 mln	Rp 0,72 mln
Balangan, 7 sypialni	Rp 2,54 mld	Rp 11,6 mln	Rp 1,66 mln
Uluwatu, na klifie, 6 sypialni	Rp 3,03 mld	Rp 13,9 mln	Rp 2,31 mln
Nunggalan, 8 sypialni	Rp 6,65 mld	Rp 30,3 mln	Rp 3,79 mln

Te ceny pomijają leasehold. Przy leasehold część dochodu z każdego roku to wracająca cena zakupu.

Źródło: Arytmetyka Rise Real Bali na cenach z katalogu; udział właściciela 60% z naszego modelu rentowności

05 / 08

Ile kosztuje utrzymanie dużej willi?

Głównie ludzie. Willa tej wielkości potrzebuje zarządcy, kilku pokojówek, ogrodnika lub technika basenu i nocnych strażników. Weź siedmiu pracowników po stawkach rynkowych z naszego przewodnika po kosztach utrzymania: jeden zarządca, trzy pokojówki, jeden ogrodnik i dwóch strażników. Pensje wynoszą Rp 28–38 mln miesięcznie, przed roczną premią świąteczną (THR) i ubezpieczeniem BPJS w wysokości około 10–11,7% pensji.

Podłoga prawna jest niższa. Ustawowa dolna granica w Badung wynosi na 2026 r. Rp 3 791 002, więc sześciu pracowników zatrudnionych na minimum to Rp 22,7 mln. W praktyce wykwalifikowani zarabiają więcej. Drugą dużą pozycją jest prąd. Przy stawce Rp 1 699,53 za kWh i przyłączy 3500 VA lub większym każde 1000 kWh to Rp 1,70 mln. Dom z sześcioma czy ośmioma klimatyzatorami i pompą basenu zużywa wiele tysięcy, więc poproś o dwanaście miesięcy rachunków PLN.

Woda też rośnie z liczbą sypialni. Południowe Badung miało w 2024 r. deficyt 1 250 litrów na sekundę, a we wrześniu 2025 r. regencja przedstawiła plan odsalania po około Rp 30 000 za metr sześcienny dla odbiorców komercyjnych. Zapytaj, skąd willa bierze wodę i ile mieści zbiornik przy pełnym obłożeniu.

Pensje siedmioosobowego zespołu, miesięcznie, nasza ilustracja

ROLA	LICZBA	ZAKRES MIESIĘCZNY
Zarządca willi	1	Rp 8–12 mln
Pokojówki	3	Rp 10,5–13,5 mln
Ogrodnik lub technik basenu	1	Rp 3–4 mln
Nocni strażnicy	2	Rp 6,2–8,0 mln
Pensje razem	7	Rp 27,7–37,5 mln

Źródło: Bali Villa Hub (21 lutego 2026 r.) i Solar Property Bali (3 czerwca 2026 r.) – stawki rynkowe; dekret gubernatora nr 1021/03-M/HK/2025; taryfa PLN lipiec–wrzesień 2026 r.; Detik, 17 września 2024 r. i 3 września 2025 r.; skład zespołu to nasza ilustracja

06 / 08

Czy dużą willę można legalnie wynajmować?

Tak, jeśli zgadzają się strefa, pozwolenia i kod działalności. Najem krótkoterminowy wymaga pozwolenia na budowę (PBG), pozwolenia na użytkowanie (SLF), strefy dopuszczającej zakwaterowanie turystyczne i licencji na najem (NIB) z kodem działalności dla willi. Kod homestay (pondok wisata) obejmuje pokoje w domu, w którym mieszka właściciel, więc do willi tej wielkości nie pasuje. Cały łańcuch rozpisuje nasz przewodnik o licencji na najem.

Przy tej wielkości strefa zasługuje na drugie spojrzenie. Z czterech willi z tabeli nasza baza ofert umieszcza dwie w strefach turystycznych, a dwie w mieszkaniowych, a strefa mieszkaniowa może ograniczać najem na doby nawet po uzyskaniu licencji. Każdą strefę potwierdzamy z wypisem z RDTR przed wpłatą (zob. nasz przewodnik po planach zagospodarowania). Od 1 sierpnia 2026 r. platformy usuwają operatorów bez licencji.

Źródło: Rozporządzenie Ministra Turystyki 6/2025; Ministerstwo Turystyki, usuwanie ofert od 1 sierpnia 2026 r.; baza ofert Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.

07 / 08

Co sprawdzić przed zakupem dużej willi?

Duże domy lubią rosnąć w trakcie budowy, a papiery nie nadążają, więc sprawdź dokumentację z budynkiem, pokój po pokoju.

- ✓ Sypialnie i powierzchnia w PBG zgadzają się z ofertą
- ✓ Każda sypialnia ma własną łazienkę
- ✓ Przyłącze prądu PLN dobrane do całego domu, a nie tylko do połowy klimatyzatorów
- ✓ Szambo i zasilanie w wodę policzone na pełny dom

- ✓ Strefa potwierdzona wypisem z RDTR, a licencja na najem obejmuje dokładnie ten adres
- ✓ Ile lat leasehold zostało i czy ewentualne przedłużenie wyceniono na piśmie

Źródło: Praktyka Rise Real Bali w due diligence, lata 2023–2026

08 / 08

Zobacz duże wille na miejscu

Otwórz stronę Uluwatu albo Seminyak lub przejrzyj katalog pod kątem wymienionych willi. Napisz, gdzie masz rezydencję podatkową i do czego miałby służyć dom, a policzymy cenę za noc, jakiej wymaga, zanim wpłacisz opłatę rezerwacyjną.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Wille z sześcioma do ośmiu sypialni w naszym katalogu mają 379–865 m² i kosztują Rp 1,59–8,31 mld za sypialnię, więc porównuj według sypialni, nie według ceny wywoławczej.
- 02 Żeby dać 6% netto rocznie, właściciel – rezydent podatkowy – potrzebuje przychodu brutto na poziomie 10% ceny. To ustala cenę za noc, zanim ktokolwiek poda stopę zwrotu.
- 03 Największy koszt utrzymania to personel. Siedmioosobowy zespół to około Rp 28–38 mln pensji miesięcznie.
- 04 Najpierw sprawdź strefę i leasehold. Strefa mieszkaniowa może ograniczać najem na doby, a krótki leasehold obniża cenę przy sprzedaży.

Częste pytania

Jak duża jest willa z ośmioma sypialniami na Bali?

Willa z ośmioma sypialniami w naszym katalogu ma 865 m² domu na działce 697 m², czyli 108 m² na sypialnię. Wille z sześcioma i siedmioma sypialniami mają od 379 do 608 m². Zanim zaufasz ogłoszeniu, sprawdź w PBG zatwierdzoną liczbę sypialni i powierzchnię.

Ile kosztuje willa z sześcioma sypialniami na Bali?

W naszym katalogu willa z sześcioma sypialniami w Seminyaku kosztuje Rp 9,52 mld na leasehold 18 lat, a willa na klifie w Uluwatu – Rp 30,33 mld na leasehold 25 lat. Trzykrotną różnicę tłumaczą powierzchnia, widok, długość leasehold i wykończenie.

Czy duża willa to lepsza inwestycja niż mała?

Nie z założenia. Cena za sypialnię bywa niższa w niektórych dużych willach, ale rezerwuje je mniej grup, a publicznych danych rezerwacji według liczby sypialni nie znaleźliśmy. Poproś o dwanaście miesięcy zestawień z platform i sprawdź zwrot przy obłożeniu 50%.

Ile kosztuje personel dużej willi na Bali?

Siedmioosobowy zespół – zarządca, trzy pokojówki, ogrodnik i dwóch strażników – kosztuje około Rp 28–38 mln pensji miesięcznie, plus roczna premia świąteczna i ubezpieczenie. Dolna granica płacy w Badung to Rp 3 791 002 na pracownika.

Czy cudzoziemiec może kupić dużą willę na Bali?

Tak, przez leasehold, prawo użytkowania (Hak Pakai) dla rezydentów z zezwoleniem na pobyt albo PT PMA, która trzyma grunt w formie HGB. Cudzoziemiec nie może mieć gruntu freehold na własne nazwisko. Dotyczy to też willi na gruncie freehold, jak ta z ośmioma sypialniami.

Skąd to wiemy

Dane willi pochodzą z opublikowanych ofert w naszym katalogu z września 2026 r. Ceny to ceny ofertowe sprzedających, przeliczone na rupie po kursie Rp 17 917, czyli kursie JISDOR z 25 września 2026 r., więc kwoty w rupiach zmieniają się razem z kursem walut. Cena za sypialnię, cena za rok leasehold i potrzebne ceny za noc to nasza arytmetyka. Cel 6% i udział właściciela 60% wynikają z naszego modelu rentowności, w którym zarządzanie bierze 18%, utrzymanie i puste noce 12%, a podatek 10% dla rezydentów. Stawki personelu to zakresy rynkowe z dwóch balijskich źródeł o zatrudnieniu, skład zespołu to nasza ilustracja, a płaca minimalna i taryfa prądu są urzędowe. Dane o wodzie pochodzą z dwóch doniesień Detik. Nie znaleźliśmy publicznych danych rezerwacji w podziale na liczbę sypialni. Strefy podajemy tak, jak zapisuje je nasza baza ofert, i potwierdzamy z RDTR przed każdą wpłatą. To nie jest porada prawna.

- Katalog Rise Real Bali, oferty opublikowane we wrześniu 2026 r.
- Model rentowności Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.; kurs JISDOR z 25 września 2026 r.
- Dekret gubernatora nr 1021/03-M/HK/2025 (płace minimalne na 2026 r.); taryfa PT PLN na lipiec–wrzesień 2026 r.
- Bali Villa Hub, zestawienie pensji personelu willi (21 lutego 2026 r.); Solar Property Bali (3 czerwca 2026 r.)
- Detik Bali, niedobór wody w południowym Badung, 17 września 2024 r.; Detik Bali, odsalanie i nowy wodociąg, 3 września 2025 r.
- Rozporządzenie Ministra Turystyki nr 6 z 2025 r.; Ministerstwo Turystyki, usuwanie ofert bez licencji od 1 sierpnia 2026 r.
- AirROI, dane o najmie krótkoterminowym na Bali, ostatnie dwanaście miesięcy do 12 września 2026 r.

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/duza-willa-na-bali/