

Analiza Rise Real Bali · nowe wille · 132 projekty

Nowe wille na Bali: 280 willi w sprzedaży przed oddaniem

18 listopada 2026 · 5 min czytania · **Badania rynku**

Nasz katalog obejmuje 280 willi w 132 projektach, które są na etapie projektu lub w budowie. Pokazujemy, gdzie leżą i ile kosztują.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/nowe-wille-na-bali-inwestycje/

W skrócie

Nowe inwestycje deweloperskie na Bali to 280 willi w 132 projektach, na etapie projektu lub w budowie. Mediana ceny wywoławczej wynosi Rp 5,49 mld. Najwięcej nowych projektów mają Uluwatu i Ubud. Dane pochodzą ze stanu bazy Rise Real Bali z 15 listopada 2026 r.

280
willi przed oddaniem, 132 projekty

Rp 5,49 mld
mediana ceny wywoławczej

150
na etapie projektu, budowa nie ruszyła

128,2 m²
mediana powierzchni domu, 255 willi

W tym raporcie

01 Gdzie powstają nowe wille na Bali?
02 Ile kosztuje willa w nowej inwestycji?
03 Etap projektu czy budowa: czym się różnią?
04 Jak bezpiecznie kupić willę w nowej inwestycji?
05 Jak obcokrajowiec może kupić willę w nowej inwestycji?
06 Co to znaczy dla kupującego
07 Częste pytania
08 Skąd to wiemy

01 / 05

Gdzie powstają nowe wille na Bali?

Prowadzi Uluwatu: 25 projektów i 56 willi. Za nim jest Ubud z 23 projektami i 50 willami.

Nusa Dua, Canggu i Bukit mają odpowiednio 10, 10 i 8 projektów. Nuanu ma 8 projektów i najwyższą medianę wśród większych lokalizacji.

Jak budowy przesuwają się między lokalizacjami, pokazuje poradnik dokąd przenosi się budownictwo.

Nowe wille według lokalizacji

Lokalizacja	Projekty	Wille	Mediana
Uluwatu	25	56	Rp 5,21 mld
Ubud	23	50	Rp 5,97 mld
Nusa Dua	10	34	Rp 5,77 mld
Ungasan	7	18	Rp 4,82 mld
Nuanu	8	18	Rp 9,97 mld
Pererenan	5	17	Rp 6,41 mld
Canggu	10	13	Rp 6,46 mld
Bukit	8	13	Rp 4,07 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026; typ = Villa, etap = projekt, fundamenty, konstrukcja lub wykończenie; lokalizacje z co najmniej dziesięcioma willami

02 / 05

Ile kosztuje willa w nowej inwestycji?

Mediana ceny willi przed oddaniem to Rp 5,49 mld. Środkowa połowa mieści się w przedziale Rp 3,51–8,44 mld.

Gotowe wille w katalogu mają medianę Rp 5,29 mld. Nowe wille kosztują Rp 45 mln za m², gotowe – Rp 42 mln za m².

Najczęściej spotykane są wille z dwiema sypialniami: 105 sztuk z medianą Rp 5,16 mld. Wille z jedną sypialnią mają medianę Rp 2,92 mld.

Nowe wille według liczby sypialni

Sypialnie	Wille	Cena
1	74	mediana Rp 2,92 mld
2	105	mediana Rp 5,16 mld
3	65	mediana Rp 8,23 mld
4	27	mediana Rp 12,64 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026; pola liczby sypialni i powierzchni domu; mediany przy n ≥ 10

03 / 05

Etap projektu czy budowa: czym się różnią?

150 willi jest na etapie projektu, z medianą Rp 4,59 mld. Budowa jeszcze nie ruszyła, więc czeka się najdłużej.

76 willi jest na etapie fundamentów lub konstrukcji. 54 są na etapie wykończenia, z medianą Rp 6,56 mld.

Im późniejszy etap, tym krócej do oddania i mniejsze ryzyko budowy. Etap sprawdź na miejscu lub na wideo, nie tylko w broszurze.

Nowe wille według etapu budowy

Etap	Wille	Mediana
Projekt (off-plan)	150	mediana Rp 4,59 mld
Fundamenty	21	mediana Rp 3,80 mld
Konstrukcja	55	mediana Rp 6,85 mld
Wykończenie	54	mediana Rp 6,56 mld

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026; pole etapu budowy

04 / 05

Jak bezpiecznie kupić willę w nowej inwestycji?

Przed wpłatą zadatku sprawdź dewelopera, tytuł do gruntu i pozwolenie na budowę (PBG). Rejestry wymienia nasz poradnik jak sprawdzić dewelopera na Bali.

Każdą płatność powiąż w umowie z widocznym etapem budowy. Typowe harmonogramy opisuje poradnik płatności off-plan i odbiór.

Przy odbiorze powinien przyjść certyfikat użytkowania (SLF). Ostatnią płatność powiąż właśnie z nim.

Stosujemy wyłącznie kanon rentowności strony. Scenariusz bazowy to 10–12% rocznie przed kosztami. Po zarządzaniu i utrzymaniu, które pochłaniają 16–20% przychodu, zostaje około 10%, a przy części obiektów około 8%.

Źródło: Metodyka zakupu Rise Real Bali; metodyka rentowności Rise Real Bali

05 / 05

Jak obcokrajowiec może kupić willę w nowej inwestycji?

Możesz kupić bezpośrednio w leasehold albo mieć freehold przez własną spółkę PT PMA (prawo HGB, 30+20+30 lat). Hak Milik pozostaje zastrzeżony dla obywateli Indonezji.

Przed zadatkiem sprawdź strefę RDTR, certyfikat, legalny dojazd i dostęp do wody. Przy nowej budowie przejrzyj też pozwolenie PBG i harmonogram płatności w umowie.

Przed podpisaniem niech transakcję sprawdzą niezależny notariusz PPAT i prawnik. Aktualne oferty są w katalogu willi.

Źródło: Metodyka zakupu Rise Real Bali; strukturę prawną powinni sprawdzić niezależni specjaliści

Co to znaczy dla kupującego

01 280 willi w 132 projektach jest w sprzedaży przed oddaniem.

02 Mediana ceny wywoławczej to Rp 5,49 mld.

03 Najwięcej nowych projektów mają Uluwatu i Ubud.

04 Płatności wiąż z etapami budowy, a ostatnią – z certyfikatem SLF.

Częste pytania

Ile jest nowych inwestycji z willami na Bali?

Nasz katalog obejmuje 132 projekty z 280 willami przed oddaniem.

Gdzie powstaje najwięcej nowych willi?

W Uluwatu (25 projektów) i Ubud (23 projekty).

Ile kosztuje willa off-plan na Bali?

Mediana ceny willi na etapie projektu to Rp 4,59 mld.

Czy nowa willa jest tańsza od gotowej?

Przed oddaniem mediana wynosi Rp 5,49 mld, a dla gotowych willi Rp 5,29 mld.

Jaki układ jest najczęstszy w nowych projektach?

Dwie sypialnie: 105 willi z medianą Rp 5,16 mld.

Czy obcokrajowiec może kupić willę off-plan na Bali?

Tak, w leasehold albo przez spółkę PT PMA z prawem HGB.

Skąd to wiemy

Źródło: Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026. Próba główna: typ = Villa, etap = projekt, fundamenty, konstrukcja lub wykończenie. Gotowe wille służą do porównania. Sprzedane jednostki oraz Lombok, Sumba i Sumbawa są wyłączone. To ceny wywoławcze, nie zawarte transakcje. Ceny źródłowe przeliczono po stałym kursie strony Rp 17 700 i zaokrąglono do Rp 0,01 mld. Środkowa połowa to przedział od pierwszego do trzeciego kwartyla, metodą inkluzywną. Mediany wymagają n ≥ 10; mniejsze grupy pokazują przedziały. Powierzchnię domu podano dla 255 willi. Projekty liczono według lokalizacji. Nazwy 132 projektów zastąpiono kodami P001 i kolejnymi. Ceny są orientacyjne i nie stanowią oferty. Dane w jednej tabeli: /assets/reports/new-villa-developments-bali.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, stan na 15 listopada 2026

— Stały kurs przeliczeniowy strony: Rp 17 700

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: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474
Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/nowe-wille-na-bali-inwestycje/