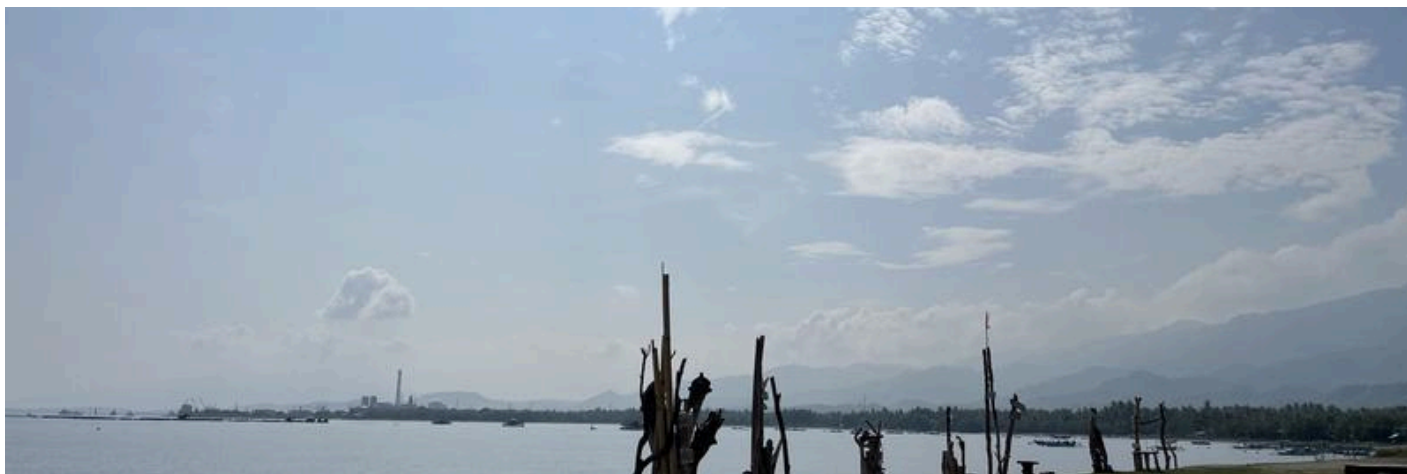




LOKALIZACJE · PÓŁNOC BALI

Północ Bali: tani grunt, długa droga i lotnisko, którego nie ma

3 października 2026 · 9 min czytania · Lokalizacje

Grunt w okolicy Lovina kosztuje ułamek ceny z Canggu, a ta cena kupuje dystans: do trzech i pół godziny jazdy i brak potwierdzonego lotniska.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/nieruchomosci-polnoc-bali/>

W SKRÓCIE

Grunt na północy Bali jest o około 80% tańszy niż w Canggu: Rp 2,59 mln za m² w Lovina i Singaraja wobec Rp 13 mln w Canggu (OwnPropertyAbroad, maj 2026 r.). Z lotniska jedzie się 2,5–3,5 godziny, a nowe lotnisko nie ma potwierdzonej lokalizacji. Kupuj pod lokalny rynek północy, nie pod lotnisko.

Rp 2,59 mln cena ofertowa za m ² gruntu w Lovina i Singaraja, wobec Rp 13,0 mln w Canggu	2,5–3,5 godz. jazdy z lotniska Ngurah Rai do Lovina, około 90 km	58 → 21 zakrętów na drodze Singaraja–Mengwitani w programie modernizacji	Brak decyzji o lokalizacji nowego lotniska międzynarodowego na północy Bali w doniesieniach do sierpnia 2026 r.

W TYM RAPORCIE

01 Gdzie leży północ Bali i czym jest Lovina?

02 Ile jedzie się do Lovina?

03 Czy północ Bali dostanie lotnisko?

04 Ile kosztuje grunt na północy Bali?

05 Ile może zarobić willa na północy Bali?

06 Czy północ Bali opłaca się jako drugi dom?

07 Czy Munduk to miejsce na zakup?

08 Jak kupować na północy Bali?

09 Co to znaczy dla kupującego

10 Częste pytania

11 Skąd to wiemy

01 / 08

Gdzie leży północ Bali i czym jest Lovina?

Północ Bali to regencja Buleleng: całe północne wybrzeże i wzgórza za nim. To największa regencja wyspy pod względem powierzchni, 1 322,68 km², i najludniejsza, z około 820 000 mieszkańców według prognozy BPS na 2025 r. Lovina to ciąg wiosek nad spokojną zatoką z czarnym piaskiem, na zachód od Singaraja, stolicy regencji.

Większość osób, które mówią „północ Bali”, ma na myśli jedno z trzech miejsc. Poza długą drogą z południa niewiele je łączy.

Trzy miejsca, które ludzie nazywają północą Bali

MIEJSCE	CZYM JEST	PO CO SIĘ TAM JEDZIE
Lovina	Wioski nad osłoniętą zatoką na zachód od Singaraja	Spokojne morze, snorkeling, poranne rejsy do delfinów
Singaraja	Stolica regencji i ośrodek handlu	Targi, banki, szpital publiczny
Munduk	Górska wieś na wysokości około 800–850 m n.p.m.	Kawa, wodospady, chłodne noce

Źródło: Prognoza BPS za Katadata, 3 czerwca 2025 r.; powierzchnie regencji według BPS; Bali Travel Life i Hotels.com Go Guides o Munduk, 2026

02 / 08

Ile jedzie się do Lovina?

Licz 2,5–3,5 godziny z lotniska Ngurah Rai, około 90 km, przez przełęcz Bedugul. Deszcz i korki wydłużają ten czas. Na trasie nie kursuje autobus publiczny, a aplikacje przewozowe działają na północy słabo, więc potrzebny jest własny samochód albo kierowca.

Przełęcz staje się bezpieczniejsza. Program modernizacji drogi Singaraja–Mengwitani ma zmniejszyć liczbę zakrętów z 58 do 21, a największe nachylenie z 27% do 10%. Płatna autostrada Gilimanuk–Mengwi, o której można przeczytać, to plan dla zachodniego wybrzeża, nie skrót do Lovina. Śledzi ją nasz poradnik o infrastrukturze.

Źródło: Bali Holiday Secrets, przewodnik z lotniska do Lovina, 2026; Bina Marga, droga Singaraja–Mengwitani, 29 sierpnia 2023 r.

Czy północ Bali dostanie lotnisko?

Jeszcze nie. W najnowszych doniesieniach, jakie znaleźliśmy, z sierpnia 2026 r., nikt nie wydał decyzji o lokalizacji nowego lotniska międzynarodowego w Buleleng i nie ruszyła budowa. Ministerstwo Transportu stwierdziło w lipcu 2025 r., że minister musi wskazać miejsce po studium wykonalności, planie generalnym, rekomendacjach samorządów i zobowiązaniu co do gruntu.

Obecnie biegną dwa tory. 12 lipca 2026 r. minister transportu oznajmił, że resort skupi się na istniejącym lotnisku Letkol Wisnu w Gerokgak, które prowincja chce rozwijać pod loty prywatne, czartery, cargo i lądowania awaryjne. Dwa dni później według prasy rząd centralny miał ponaglić prace nad lotniskiem dla samolotów szerokokadłubowych w Kubutambahan. 19 sierpnia deweloper projektu zaproponował tam lokalizację na morzu i zaznaczył, że przed formalnym wyborem miejsca potrzeba dalszych badań technicznych i środowiskowych.

Lotnisko dla prywatnych odrzutowców nie zapełni willi tak, jak zrobiłaby to międzynarodowa brama, a lotnisko na morzu to wciąż koncepcja. Nieruchomość na północy Bali wyceniaj według dzisiejszej drogi i dzisiejszego popytu, a lotnisko traktuj jako premię. Status projekt po projekcie śledzi nasz poradnik o infrastrukturze.

Źródło: ANTARA, oświadczenie Ministerstwa Transportu, 5 lipca 2025 r.; ANTARA Bali, 12 lipca 2026 r.; Radar Bali, 14 lipca 2026 r.; Detik, 6 sierpnia 2026 r.; ANTARA Bali, 19 sierpnia 2026 r.

Ile kosztuje grunt na północy Bali?

Około Rp 2,59 mln za m², czyli Rp 259 mln za ar (100 m²), w Lovina i Singaraja, wobec Rp 13 mln za m² w Canggu. To różnica rzędu 80%. Przegląd rynku Bali Exception z grudnia 2024 r. wycenił grunt na północy o 79% poniżej południa. Oba źródła zgadzają się co do wielkości rabatu, choć nie co do punktu odniesienia.

Tani grunt ma swój powód: długą drogę i niewielu kupujących. Wyjście z inwestycji będzie powolne. To ceny ofertowe, nie zapisane transakcje, a poradnik o cenach gruntów pokazuje, jak daleko od siebie mogą leżeć cena żądana i cena zamknięcia.

Zasady własności są takie jak w reszcie Bali. Cudzoziemiec nie może mieć pełnej własności (Hak Milik). Bierze leasehold, ustanawia prawo użytkowania (Hak Pakai) albo korzysta ze spółki z kapitałem zagranicznym. Zaczniij od tekstu czy cudzoziemiec może kupić nieruchomość na Bali.

Cena ofertowa gruntu według rejonu, maj 2026 r.

REJON	ZA M²	ZA AR (100 M²)
Lovina i Singaraja	Rp 2,59 mln	Rp 259 mln
Ubud	Rp 5,18 mln	Rp 518 mln
Sanur	Rp 7,77 mln	Rp 777 mln
Canggu	Rp 13,0 mln	Rp 1,3 mld

Źródło: Przegląd cen gruntów OwnPropertyAbroad, aktualizacja z 9 maja 2026 r. (kolumna za ar to nasze wyliczenie); Bali Exception, analiza rynku północnego Bali, 16 grudnia 2024 r.

05 / 08

Ile może zarobić willa na północy Bali?

Nie znaleźliśmy danych o obłożeniu i cenach za noc dla Lovina na poziomie rejonu, którym zaufalibyśmy w modelu. Liczby z południa się nie przenoszą, bo inny jest skład gości. Dopóki konkretna nieruchomość nie pokaże własnej 12-miesięcznej historii rezerwacji, licz najem długoterminowy albo własne użytkowanie, nie przychód z doby.

Plan zagospodarowania dokłada niepewności. Szczegółowe plany (RDTR) obejmowały 9,21% Buleleng 12 lutego 2026 r., a Badung, Gianyar i Denpasar w całości. Tam, gdzie planu nie ma, potwierdzenie lokalizacji (KKPR), które poprzedza pozwolenie na budowę, idzie wolniej. W 2025 r. Buleleng dołączyło też do pięciu innych regencji w porozumieniu o niepromowaniu nowej zabudowy hotelowej i restauracyjnej w zamian za udział w podatku od hoteli i restauracji. To umowa, nie przepis prawa. Zapytaj lokalny urząd planowania, na co pozwala działka, zanim zapłacisz. Każdy krok opisuje poradnik o planie zagospodarowania.

Źródło: Tarubali, pokrycie planami RDTR, 12 lutego 2026 r., za naszym poradnikiem o planie zagospodarowania; Antara Bali, 28 lipca 2025 r., za naszym raportem rynkowym

06 / 08

Czy północ Bali opłaca się jako drugi dom?

Tak, dla właściwej osoby: kogoś, kto chce ciszy, przestrzeni i morza, które nie jest spotem surfingowym, i komu nie przeszkadza jazda samochodem. Nie pasuje temu, kto potrzebuje szkoły, szybkiej sprzedaży albo lotniska w godzinę.

Co daje północ

- Grunt w cenie około jednej piątej ceny z Canggu
- Spokojna zatoka do pływania i snorkelingu, z rejsami do delfinów o świcie
- Chłodne powietrze i wodospady w Munduk

Czego wymaga od Ciebie

- Dojazd 2,5–3,5 godziny z lotniska, bez autobusu publicznego na trasie
- Słabe aplikacje przewozowe i Telkomsel jako jedyny pewny zasięg
- Szkoły międzynarodowe w Canggu, Sanur i Sibang oraz prywatne szpitale na południu
- Wąskie grono kupujących przy sprzedaży

Źródło: Bali Holiday Secrets, 2026; poradniki Rise Real Bali o pracy zdalnej, szkołach i opiece zdrowotnej, 2026; Bali Travel Life o Munduk

07 / 08

Czy Munduk to miejsce na zakup?

Munduk to górská wieś, nie rynek plażowy. Leży na wysokości około 800–850 m w dystrykcie Banjar, około 50 minut jazdy w górę od Lovina. W porze suchej nocy spadają do 17–19 °C, więc przyda się polar.

Przyjeżdżają tu dla plantacji kawy, goździków, homestayów i wodospadów. Do wodospadów Munduk i Melanting idzie się 300 m od głównej drogi. Homestaye biorą Rp 200 000–400 000 za noc, a pokoje butikowe Rp 3–5 mln. To gospodarka turystyczna oparta na jednodniowych gościach. Munduk traktuj jako miejsce na pobyt, a popyt sprawdź dokładnie, zanim zaczniesz myśleć o zakupie gruntu.

Źródło: Bali Travel Life, przewodnik po Munduk, 2026; Hotels.com Go Guides, wodospady Munduk i Melanting

08 / 08

Jak kupować na północy Bali?

Traktuj północ jako osobny rynek i najpierw przeprowadź standardowe due diligence. Nasza lista kontrolna obejmuje prawo do gruntu, pozwolenia i leasehold. Potem dodaj kontrole specyficzne dla północy.

Jeśli liczby nadal się spinają, zobacz katalog, gdzie są oferty bliżej południa, albo porównaj rejony w poradniku o lokalizacjach. Napisz, czego szukasz, a powiemy wprost, czy północ pasuje.

- ✓ Strefa dokładnie tej działki i to, czy istnieje dla niej RDTR
- ✓ Prawo do gruntu i rzeczywisty okres leasehold
- ✓ Dojazd do działki, źródło wody i zasięg telefonu
- ✓ Dojazd z lotniska, przejechany raz w porze deszczowej, zanim się zdecydujesz
- ✓ Kto będzie Twoim kupującym przy wyjściu

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Grunt jest o około 80% tańszy niż w Canggu: Rp 2,59 mln za m² w Lovina i Singaraja w maju 2026 r.
- 02 Licz 2,5–3,5 godziny z lotniska i przygotuj własny samochód.
- 03 Nie ma decyzji o lokalizacji nowego lotniska międzynarodowego, więc nie dopłacaj za nie.
- 04 Do czasu 12 miesięcy rezerwacji z konkretnej nieruchomości licz najem długoterminowy albo własne użytkowanie.

Częste pytania

Jak daleko jest Lovina od lotniska?

Około 90 km, czyli 2,5–3,5 godziny samochodem przez przełęcz Bedugul. Deszcz i korki dodają czasu. Autobus publiczny na trasie nie kursuje, a aplikacje przewozowe na północy zawodzą, więc większość osób rezerwuje prywatny transfer albo jedzie sama.

Czy na północy Bali jest lotnisko?

Nie dla odrzutowców turystycznych, jeszcze nie. Doniesienia do sierpnia 2026 r. nie wskazują decyzji o lokalizacji nowego lotniska międzynarodowego ani rozpoczętej budowy. Resort skupia się na małym lotnisku Letkol Wisnu, a deweloper projektu nadal promuje lotnisko na morzu w Kubutambahan.

Czy grunt na północy Bali jest tańszy?

Tak. Grunt w Lovina i Singaraja kosztuje Rp 2,59 mln za m² wobec Rp 13 mln w Canggu, czyli o około 80% mniej (OwnPropertyAbroad, maj 2026 r.). Inny przegląd wycenił północ o 79% poniżej południa. Tani grunt to też mniej kupujących i wolniejsza sprzedaż, więc liczyć się z trzymaniem przez lata.

Czy cudzoziemiec może kupić nieruchomość w Lovina?

Zasady są jak w reszcie Bali, bez wyjątków dla północy. Cudzoziemiec nie może mieć gruntu na pełną własność. Bierze leasehold, ustanawia prawo użytkowania (Hak Pakai) albo korzysta ze spółki z kapitałem zagranicznym (PT PMA). Zawsze sprawdź strefę konkretnej działki, bo szczegółowe plany obejmują tylko niewielką część Buleleng, i zapytaj, kto trzyma prawo do gruntu.

Czy północ Bali nadaje się na najem?

Nie znaleźliśmy wiarygodnych danych o obłożeniu dla Lovina, a liczby z południa się nie przenoszą. Licz najem długoterminowy albo własne użytkowanie. Przychód z doby wliczaj dopiero wtedy, gdy nieruchomość pokaże własną 12-miesięczną historię rezerwacji i ma ważną licencję na najem.

Skąd to wiemy

Ceny ofertowe gruntu pochodzą z przeglądu OwnPropertyAbroad z maja 2026 r., który podaje rupie za m². Kolumnę za ar dostaliśmy, mnożąc przez 100. Liczba 79% to własne porównanie północy i południa przez Bali Exception z grudnia 2024 r. Przeglądy różnią się co do bezwzględnych cen gruntu, więc traktuj je jako orientację, nie wycenę. Czasy przejazdu to typowe przedziały z przewodników po transferach. Status lotniska opiera się na oświadczeniach ministerstwa i doniesieniach prasowych do 19 sierpnia 2026 r., a daty rozpoczęcia nie podajemy. Pokrycie planami pochodzi z portalu planistycznego prowincji, według doniesienia z 12 lutego 2026 r.

- OwnPropertyAbroad, przegląd cen gruntów na Bali w 2026 r., 9 maja 2026 r.
- Bali Exception, Why Early Investors Are Turning to North Bali, 16 grudnia 2024 r.
- ANTARA, Ministerstwo Transportu o lotnisku na północy Bali, 5 lipca 2025 r.; ANTARA Bali, 12 lipca i 19 sierpnia 2026 r.
- Radar Bali, 14 lipca 2026 r.; Detik, 6 sierpnia 2026 r.
- Bina Marga, droga Singaraja–Mengwitani, 29 sierpnia 2023 r.
- Tarubali, pokrycie planami RDTR, 12 lutego 2026 r.
- Bali Holiday Secrets, z lotniska do Lovina; Bali Travel Life, Munduk, 2026

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/nieruchomosci-polnoc-bali/