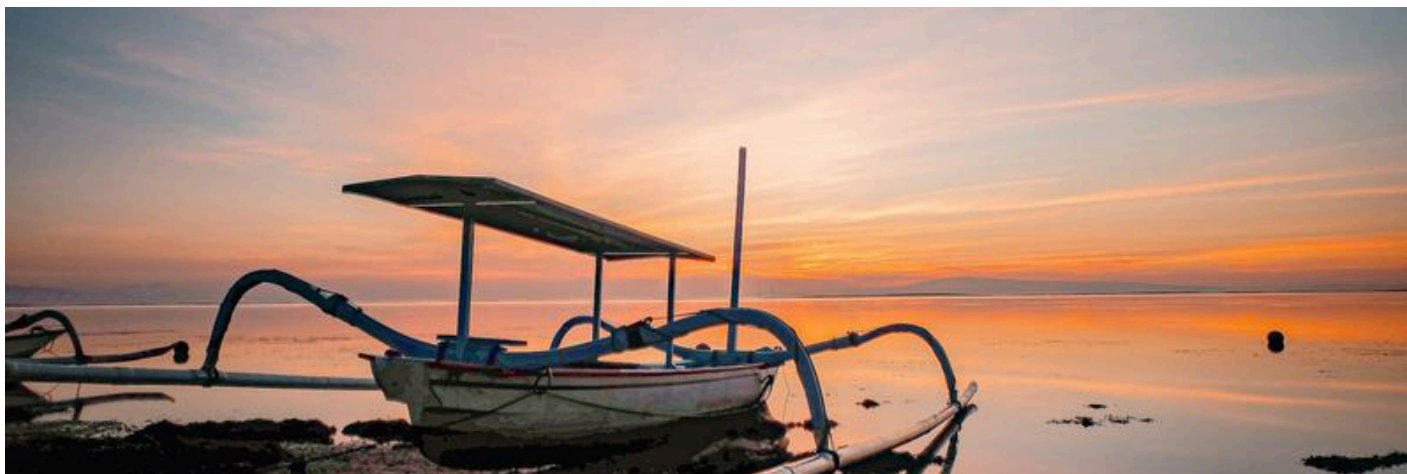




LOKALIZACJE · SANUR

Zakup w Sanur: ile płacą najemcy na długo, ile kosztują domy i jaką rolę ma strefa zdrowia

8 października 2026 · 11 min czytania · Lokalizacje

Sanur to spokojne miasteczko na wschodnim wybrzeżu, w którym najemcy zostają na tygodnie, nie na doby. Oto, co liczby mówią o cenach, czynszach, nowej strefie medycznej i o tym, komu ta okolica pasuje.

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

W SKRÓCIE

Nieruchomość w Sanur pasuje temu, kto chce stałych najemców na długie pobyty albo spokojnej bazy do życia, a nie szczytowych cen za noc. Apartament z jedną sypialnią wynajmuje się na dłuższy pobyt za około Rp 27,5 mln miesięcznie (nasz przegląd ogłoszeń, wrzesień 2026 r.), a otwarta w czerwcu 2025 r. specjalna strefa zdrowia dokłada popytu.

Rp 27,5 mln

mediana czynszu
miesięcznego, apartament,
dłuższy pobyt

Rp 6,21 mld

mediana ceny ofertowej,
willa leasehold

41,26 ha

specjalna strefa ekonomiczna
zdrowia w Sanur

255 łóżek

Bali International Hospital,
otwarty w 2025 r.

W TYM RAPORCIE

01 Czy Sanur to dobre miejsce na zakup nieruchomości na Bali?

02 Ile płacą najemcy za wynajem w Sanur?

03 Czy najem na doby działa w Sanur?

04 Czym jest specjalna strefa ekonomiczna w Sanur i czy ma znaczenie dla właścicieli?

05	Ile kosztuje willa lub apartament w Sanur?
06	Sanur czy Canggu: co Ci bardziej pasuje?
07	Czy cudzoziemcy mogą kupić nieruchomość w Sanur i z jakim tytułem?
08	Co sprawdzić przed zakupem w Sanur?

09	Jak wygląda codzienne życie w Sanur?
10	Co to znaczy dla kupującego
11	Częste pytania
12	Skąd to wiemy

01 / 09

Czy Sanur to dobre miejsce na zakup nieruchomości na Bali?

Tak, jeśli kupujesz dla najemców, którzy zostają miesiąc lub dłużej, albo dla siebie. Słabo pasuje, jeśli szukasz krótkoterminowej maszyny opartej na surfingu i życiu nocnym. Sanur leży na wschodnim wybrzeżu, w granicach Denpasar, a morze osłania rafa. Nie ma tu fal do surfowania ani zachodów słońca nad wodą.

Za to dostajesz normalne miasteczko. Wiele ulic ma chodniki, a wzdłuż brzegu biegnie promenada o długości około 5 km. Kliniki, szkoły i supermarkety są na tyle blisko, że dojdiesz pieszo albo dojedziesz skuterem. W typowej ofercie w Sanur widzimy kawiarnie, aptekę i supermarket w odległości 50–400 m, a ścieżkę przy plaży 350 m – 1,1 km dalej. Na lotnisko jedzie się samochodem około 20–30 minut.

Popyt opiera się na trzech filarach: najstarszej na wyspie społeczności obcokrajowców, szkole międzynarodowej i od 2025 r. skupisku szpitali. Żaden z nich nie zależy od sezonu turystycznego. Dlatego ceny w Sanur rosną powoli. Nie ma tu gwałtownych skoków, jakie kupujący widzieli w wioskach zachodniego wybrzeża, ale rzadko są też mocne spadki. Szersze porównanie lokalizacji znajdziesz w poradniku o najlepszej okolicy do zakupu na Bali.

Źródło: Nasze oglądania i notatki o okolicy od 2023 r.

02 / 09

Ile płacą najemcy za wynajem w Sanur?

Na dłuższy pobyt apartament w Sanur kosztuje według mediany około Rp 27,5 mln miesięcznie. Widełki to Rp 25,0–30,0 mln. Willa z trzema sypialniami ma medianę około Rp 41,0 mln, przy szerokim rozstępie od Rp 22,0 do 59,9 mln.

Czynsze apartamentów mieszczą się w wąskim paśmie, co świadczy o dojrzałym rynku. Jest niewiele do negocjacji, ale też mało niespodzianek. Umowa roczna jest o około 22% tańsza miesięcznie niż pobyt od miesiąca do miesiąca, więc właściciele wymieniają cenę na mniej pustych tygodni.

To ceny ofertowe z ogłoszeń najmu, nie podpisane umowy. Traktuj je jako górną granicę negocjacji. Jeśli planujesz wynajmować dom, policz oba warianty, na doby i na dłużej, w naszym kalkulatorze stopy zwrotu.

Czynsze w Sanur przy dłuższym pobycie, miesięcznie

TYP	NAJNIŻEJ	MEDIANA	NAJWYŻEJ
Apartament	Rp 25,0 mln	Rp 27,5 mln	Rp 30,0 mln
Willa z 3 sypialniami	Rp 22,0 mln	Rp 41,0 mln	Rp 59,9 mln

Źródło: Ogłoszenia najmu zebrane przez Rise Real Bali 7 września 2026 r. (480 ogłoszeń z całego Bali)

03 / 09

Czy najem na doby działa w Sanur?

Może, ale nie jest tu głównym scenariuszem. Wyniki najmu krótkoterminowego w tej części wyspy są skromne. Roczny benchmark AirROI do lipca 2026 r. podaje dla prywatnych ofert w sąsiednim Nusa Dua około Rp 1,5–1,8 mln za noc przy obłożeniu około 40%. Canggu zarabia około Rp 3,8 mln za noc przy obłożeniu 37,5%.

Nasza arytmetyka, nie prognoza: $\text{Rp } 1,65 \text{ mln} \times 40\% \times 365 \text{ nocy}$ daje około Rp 240 mln rocznie przed kosztami. Apartament na dłuższy pobyt przy medianie czynszu przynosi w dwanaście miesięcy około Rp 330 mln, przy mniejszej pracy. Lokale różnią się wielkością, więc traktuj to tylko jako kierunek.

Praktyczny wniosek: dla każdej nieruchomości licz oba warianty. Poradnik o stopie zwrotu z najmu willi pokazuje, czym różni się zwrot brutto od netto, gdy odejmiesz zarządzanie i media.

Źródło: AirROI, benchmarki najmu krótkoterminowego według lokalizacji, dwanaście miesięcy do lipca 2026 r.; wyliczenie Rise Real Bali

04 / 09

Czym jest specjalna strefa ekonomiczna w Sanur i czy ma znaczenie dla właścicieli?

To strefa zdrowia o powierzchni 41,26 ha (KEK Kesehatan Sanur), utworzona rozporządzeniem rządowym 41 z 2022 r. Rząd wyznaczył cel inwestycyjny Rp 10,2 bln (10 200 mld) oraz cel 123 000–240 000 pacjentów rocznie do 2030 r. Prezydent Prabowo otworzył strefę 25 czerwca 2025 r.

Jej filarem jest Bali International Hospital: 255 łóżek, 34 stanowiska intensywnej terapii i 8 sal operacyjnych. Przyjmuje pacjentów prywatnych od kwietnia 2025 r. i specjalizuje się w kardiologii, onkologii, neurologii, gastroenterologii i ortopedii. Strefa ma też ściągnąć na wyspę zagranicznych lekarzy.

Dla właściciela efekt jest pośredni. Pacjenci i ich bliscy wynajmują w okolicy na tygodnie, a popyt na dłuższe pobyty w północnym Sanur wzrósł. Nie mamy opublikowanej liczby zagranicznych pacjentów, więc jej nie podajemy. Cele strefy to plany, nie wyniki. Czytaj je tak.

Jeśli opieka zdrowotna wchodzi w grę przy przeprowadzce, zajrzyj do poradnika o opiece zdrowotnej i ubezpieczeniu na Bali.

Źródło: PP 41/2022 w opisie Koordynacyjnego Ministerstwa ds. Gospodarki, 30 maja 2023 r.; Republika, 26 czerwca 2025 r.; relacja portalu indonezyjskiej policji, 26 czerwca 2025 r.; What's New Indonesia, 2025

05 / 09

Ile kosztuje willa lub apartament w Sanur?

Mediana ceny ofertowej willi leasehold w Sanur to Rp 6,21 mld, według badania ofert Propertii z marca 2026 r. Dwie sypialnie: Rp 4,73 mld. Trzy sypialnie: Rp 6,50 mld, czyli niemal tyle co dla wszystkich willi razem.

Nusa Dua, drugi spokojny rejon na południowym wschodzie, ma medianę willi Rp 6,59 mld. Mediana dla dwóch sypialni jest tam niższa, Rp 3,52 mld. Obie okolice wyceniają się niemal tak samo, więc wybieraj według stylu życia, nie według ceny na metce.

To ceny ofertowe, nie transakcje. Negocjowane umowy lądują niżej, a ceny deweloperów w nowych inwestycjach wynikają z ich cenników. Aktualną ofertę zobaczysz w katalogu nieruchomości i na stronie lokalizacji Sanur. Obraz całej wyspy daje poradnik o tym, ile kosztuje willa na Bali.

Mediany cen ofertowych, wille leasehold, marzec 2026 r.

	SANUR	NUSA DUA
Wszystkie wille	Rp 6,21 mld	Rp 6,59 mld
2 sypialnie	Rp 4,73 mld	Rp 3,52 mld
3 sypialnie	Rp 6,50 mld	Rp 6,59 mld

Źródło: Badanie ofert Propertii, dane z marca 2026 r., opublikowane 8 kwietnia 2026 r.

06 / 09

Sanur czy Canggu: co Ci bardziej pasuje?

Sanur pasuje tym, którzy cenią spokój, usługi i długie pobyty. Canggu pasuje tym, którzy chcą życia towarzyskiego, surfingu i rynku krótkich pobytów. Wybór dotyczy najpierw tego, jak żyjesz, a dopiero potem ceny.

Prawdziwą różnicą jest najemca. W Canggu goście rezerwują na cztery noce. W Sanur rodziny, osoby przyjeżdżające na leczenie i długoterminowi mieszkańcy rezerwują na tygodnie albo na rok. Wielu kupujących trafia do Sanur po roku lub dwóch gdzie indziej, gdy szkoła, lekarz i cisza

zaczynają ważyć więcej niż beach club. Zachodnie wybrzeże porównasz w tekście życie na Bali: plusy i minusy oraz na naszej stronie lokalizacji Canggu.

Sanur i Canggu w skrócie

	SANUR	CANGGU
Morze	Rafa, spokojna laguna, bez fal do surfowania	Plaże surfingowe, czarny piasek
Wieczory	Ciche	Ruchliwe do późna
Typowy najemca	Rodziny na dłuższy pobyt, pacjenci z zagranicy	Podróżni na krótki pobyt, osoby pracujące zdalnie
Na lotnisko	Okolo 20–30 min	Okolo 40–60 min
Cena za noc, oferta prywatna	Nie publikowana osobno	Okolo Rp 3,8 mln

Źródło: AirROI, dwanaście miesięcy do lipca 2026 r.; nasze oglądania i notatki o okolicy od 2023 r.

07 / 09

Czy cudzoziemcy mogą kupić nieruchomość w Sanur i z jakim tytułem?

Cudzoziemiec nie może mieć w Indonezji pełnej własności (Hak Milik). Działają trzy drogi: leasehold (Hak Sewa), prawo użytkowania Hak Pakai dla rezydentów albo spółka z kapitałem zagranicznym (PT PMA). Każda ma inny okres i koszt, więc najpierw przeczytaj czy cudzoziemcy mogą kupić nieruchomość na Bali.

W Sanur jest wiele starszych umów leasehold z lat 90. i 2000. Zawsze sprawdź, ile lat zostało, bo wartość spada wraz z końcem okresu. Poradnik leasehold kontra freehold wyjaśnia dopłatę za freehold i to, jak krótki okres wpływa na sprzedaż. Przedłużenia opisuje tekst o przedłużeniu leasehold.

Przy wybrzeżu obowiązuje jeszcze jedna zasada. Przepis krajowy wyznacza pas ochronny wybrzeża na co najmniej 100 m od linii najwyższego przypiływu (Perpres 51/2016), a dokładną linię określają plany lokalne. Blisko morza sprawdź plan zagospodarowania, zanim sprawdzisz cenę.

Źródło: Perpres 51/2016 o pasach ochronnych wybrzeża, według Sekretariatu Gabinetu, czerwiec 2016 r.; praktyka due diligence Rise Real Bali

08 / 09

Co sprawdzić przed zakupem w Sanur?

Zacznij od okresu leasehold, położenia na mapie i hałasu. Te trzy kontrole rozstrzygają większość sprawy w Sanur.

Pozostały okres: poproś o certyfikat umowy i zdobądź pisemną zgodę wydierżawiającego na każdy transfer, zanim podpiszesz. Położenie: domy blisko promenady wynajmują się szybciej niż te przy Ngurah Rai Bypass, gdzie hałas ruchu psuje drugi rząd. Czas dojścia do kliniki liczy się dla najemców na długie pobyty, więc go zmierz. Poproś też o pozwolenie na budowę (PBG) i pozwolenie na użytkowanie (SLF), korzystając z naszej listy kontrolnej due diligence.

Na koniec sprawdź wariant najmu. Poproś sprzedającego lub zarządcę o dwanaście miesięcy rzeczywistych rezerwacji albo umów. Jeśli zatrudnisz zarządcę, porównaj warunki z typowymi opłatami za zarządzanie. Pracujemy po cenie dewelopera lub sprzedającego, a Ty za pośrednictwo nic nie płacisz.

Źródło: Nasze teczki transakcji i kontrole od 2023 r.

09 / 09

Jak wygląda codzienne życie w Sanur?

Powolnie, pieszo i rodzinie. Bali Island School, założona w 1986 r., uczy według programu IB od 3. do 18. roku życia. Sanur Independent School prowadzi brytyjski program dla dzieci w wieku 2–15 lat. Obie szkoły leżą w dzielnicy, więc dojazd zajmuje kilka minut. Opcje w całej wyspie opisuje nasz poradnik o szkołach międzynarodowych.

Z portu Sanur promy płyną na Nusa Penida 40–45 minut, bilety od Rp 117 000, a operatorów jest około 15 (rozkłady przewoźników, wrzesień 2026 r.). Sztorm odwołuje rejsy, więc sprawdź w dniu podróży.

Rafa utrzymuje spokojną wodę. Pływy nadal mają znaczenie. Przy odpływie możesz iść daleko po mokrym piasku, zanim woda będzie dość głęboka do pływania. Łatwiej pływa się przy przypływie. Niektórzy kupujący uznają okolicę za zbyt cichą i to najczęstsza skarga, jaką słyszymy. Wynajmij dom na miesiąc, zanim się zdecydujesz. W dwa tygodnie przekonasz się, czy tempo Ci odpowiada, a najem kosztuje znacznie mniej niż chybiony zakup.

Źródło: International Schools Database, cenniki 2026/2027; rozkłady i taryfy operatorów promów, wrzesień 2026 r.; nasze oglądania i notatki o okolicy od 2023 r.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Sanur zarabia na długich pobytach: mediana czynszu apartamentu to około Rp 27,5 mln miesięcznie.
- 02 Mediana ceny ofertowej willi leasehold to Rp 6,21 mld, blisko Nusa Dua z Rp 6,59 mld.
- 03 Strefa zdrowia ma 41,26 ha, a Bali International Hospital 255 łóżek. Cele traktuj jako plany.
- 04 Przede wszystkim potwierdź, ile lat leasehold zostało i którądy biegnie linia pasa ochronnego wybrzeża.

Częste pytania

Czy warto inwestować w nieruchomość w Sanur?

Tak, pod najem na dłuższe pobyty i dla właścicieli, którzy sami tam mieszkają. Mediana czynszu apartamentu to około Rp 27,5 mln miesięcznie, a popyt nie zależy od sezonu turystycznego. Ceny rosną powoli, więc nie kupuj z nadzieją na szybki skok. Sprawdź okres leasehold i policz najem na doby oraz roczny, zanim się zdecydujesz.

Czy Sanur jest lepsze od Canggu?

To zależy, czego chcesz. Sanur jest spokojniejsze, da się w nim chodzić pieszo i leży blisko szkół i szpitali, a najemcy zostają na tygodnie. Canggu ma surfing, życie towarzyskie i rynek krótkich pobytów. Wielu kupujących przenosi się do Sanur po roku lub dwóch w Canggu, gdy usługi zaczynają ważyć więcej niż życie nocne.

Czy cudzoziemiec może kupić willę w Sanur?

Nie na pełną własność. Cudzoziemcy korzystają z leasehold, z prawa użytkowania Hak Pakai, jeśli mają zezwolenie na pobyt, albo ze spółki z kapitałem zagranicznym (PT PMA). W Sanur wiele umów leasehold jest starych, więc potwierdź pozostałe lata i prawo do przeniesienia. Notariusz powinien przejrzeć umowę, zanim wpłacisz rezerwację.

Jak daleko jest z Sanur na lotnisko?

Samochodem około 20–30 minut, zależnie od ruchu na Ngurah Rai Bypass. To krócej niż do Canggu, dokąd jedzie się 40–60 minut. Do Ubud z Sanur jest około 45–50 minut. W godzinach szczytu doliczaj zapas.

Czym jest specjalna strefa ekonomiczna w Sanur?

To strefa zdrowia o powierzchni 41,26 ha w Denpasar, utworzona rozporządzeniem rządowym 41 z 2022 r. i otwarta 25 czerwca 2025 r. Jej filarem jest Bali International Hospital z 255 łózkami. Rząd zakłada 123 000–240 000 pacjentów rocznie do 2030 r., ale to cele, nie wyniki.

Skąd to wiemy

Czynsze miesięczne pochodzą z cen ofertowych w 480 ogłoszeniach najmu z Bali, które zebraliśmy na początku września 2026 r., przeliczonych po kursie JISDOR. Próba dla Sanur jest mała, więc czytaj te kwoty jako wskazówkę. Ceny zakupu to mediany cen ofertowych z badania Propertii z marca 2026 r., nie zapisane transakcje. Ceny za noc i obłożenie to dwunastomiesięczne benchmarki AirROI do lipca 2026 r.; osobnej opublikowanej liczby dla Sanur nie znaleźliśmy, więc

pokazujemy sąsiednie Nusa Dua i Canggu. Fakty o specjalnej strefie ekonomicznej pochodzą z komunikatu Koordynacyjnego Ministerstwa ds. Gospodarki z 30 maja 2023 r. i z relacji prasowych o otwarciu 25 czerwca 2025 r.; liczba łóżek pochodzi z jednej relacji prasowej i materiałów szpitala. Nie potwierdziliśmy udziału pacjentów zagranicznych, więc go pomijamy. Taryfy promów i dane szkół pochodzą od operatorów i z cenników szkół. Wyliczenia oznaczone jako nasze opierają się na pokazanych liczbach. To nie jest porada prawna.

- Ogłoszenia najmu zebrane przez Rise Real Bali 7 września 2026 (480 ogłoszeń z całego Bali)
- Badanie ofert Propertii, dane z marca 2026, opublikowane 8 kwietnia 2026
- AirROI, benchmarki najmu krótkoterminowego według lokalizacji, dwanaście miesięcy do lipca 2026
- Koordynacyjne Ministerstwo ds. Gospodarki, komunikat o KEK Sanur i KEK Kura Kura, 30 maja 2023
- Republika, otwarcie strefy zdrowia KEK Sanur i Bali International Hospital, 26 czerwca 2025
- What's New Indonesia, Bali International Hospital zatrudni zagranicznych lekarzy, 2025
- Sekretariat Gabinetu Indonezji, Perpres 51/2016 o pasach ochronnych wybrzeża, czerwiec 2016
- International Schools Database, Bali Island School i Sanur Independent School, 2026/2027

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/sanur-bali-nieruchomosci/