



LOKALIZACJE · SEMINYAK I CANGGU

## Canggu czy Seminyak? Która okolica pasuje do pobytu, domu i pieniędzy

8 października 2026 · 11 min czytania · Lokalizacje

Seminyak jest skończony, zadbane i blisko lotniska. Canggu jest młodsze, żyje surfingiem i kawiarniami, a nadal się buduje. Wybór zależy od tego, co zrobisz z nieruchomością.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/canggu-czy-seminyak/>

### W SKRÓCIE

Seminyak pasuje temu, kto chce skończonej okolicy, krótkiej drogi z lotniska i najwyższej na wyspie ceny za noc, Rp 4,92 mln. Canggu wybiera się dla surfingu, kawiarni i najgłębszego rynku odsprzedaży. W 12 miesięcy do lipca 2026 r. przeciętna oferta w Seminyaku zarobiła Rp 514 mln, w Canggu Rp 376 mln (AirROI).

**Rp 4,92 vs  
3,79 mln**

średnia cena za noc,  
Seminyak i Canggu

**38,0% vs  
36,2%**

obłożenie na platformach  
rezerwacyjnych

**1 615 vs 3 920**

oferty najmu  
krótkoterminowego,  
Seminyak i Canggu

**25–30 vs 40–  
50 min**

droga z lotniska

### W TYM RAPORCIE

**01** Canggu czy Seminyak: co jest lepsze?

**02** Canggu czy Seminyak na pobyt i na życie: jak wygląda zwykły tydzień

**03** Seminyak czy Canggu pod inwestycję: gdzie najem na doby zarabia więcej?

**04** Ile kosztuje willa w Seminyaku, a ile w Canggu?

05 Jak wygląda leasehold: na ile lat to kupujesz?

06 Gdzie najem długoterminowy jest tańszy, w Seminyaku czy w Canggu?

07 Która plaża jest lepsza, w Seminyaku czy w Canggu?

08 Jak wygląda ruch uliczny oraz szkoły i szpitale?

09 Kto powinien wybrać Seminyak, a kto Canggu?

10 Co to znaczy dla kupującego

11 Częste pytania

12 Skąd to wiemy

01 / 09

## Canggu czy Seminyak: co jest lepsze?

Żadne z nich nie wygrywa w każdej kategorii. Seminyak jest dojrzały i uporządkowany: restauracje, butiki, beach clubs, krótki dojazd z lotniska i prawie żadnych wolnych gruntów pod zabudowę. Canggu ma rozpęd – surf, coworkingi, kawiarnie i długi ogon nowych inwestycji.

Na mapie dzieli je około dziesięciu minut. W wieczornym korku wyglądają jak dwie różne wyspy.

### Seminyak i Canggu w skrócie

|                                   | SEMINYAK                                        | CANGGU                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Etap rozwoju                      | Dojrzały, mało wolnych gruntów                  | Rdzeń rynku, wciąż rośnie                        |
| Kto tam mieszka                   | Pary, krótkie wypady, brunch                    | Surferzy, osoby pracujące zdalnie, młode rodziny |
| Plaża                             | Szeroka, piaszczysta, beach clubs, łagodne fale | Batu Bolong, fala dla początkujących             |
| Najbliższa plaża od typowej willi | Petitenget, ok. 5 min                           | Batu Bolong, 4–8 min                             |
| Dojazd z lotniska                 | 25–30 min                                       | 40–50 min                                        |
| Typowa nowa inwestycja            | Apartamenty w małych projektach po 8–20 lokali  | Wille, często po stronie Mengwi                  |

Źródło: Nasze dane o lokalizacjach i wizyty na miejscu od 2023 r.

02 / 09

## Canggu czy Seminyak na pobyt i na życie: jak wygląda zwykły tydzień

Seminyak opiera się na wygodzie. Na kolację idziesz pieszo, a lotnisko jest pół godziny stąd. Płacisz za to zagęszczeniem: wąskie uliczki, mało miejsc parkingowych i hałas przy beach clubs.

W Canggu jest więcej do roboty w ciągu dnia. Kawiarnie, siłownie, coworkingi i lekcje surfingu dzieli kilka minut. Haczyk to drogi. Uliczek nie da się poszerzyć i to one wyznaczają rytm każdego wieczoru.

Jedziesz na tydzień lub dwa? Seminyak wybierz dla restauracji i zachodów słońca, Canggu dla surfing. Planujesz rok? Zanim obejrzysz willę, sprawdź, gdzie będziesz pracować i gdzie dzieci pójda do szkoły.

Źródło: Nasze dane o lokalizacjach i wizyty na miejscu od 2023 r.

03 / 09

## Seminyak czy Canggu pod inwestycję: gdzie najem na doby zarabia więcej?

Więcej na jedną ofertę zarabia Seminyak. W 12 miesięcy do lipca 2026 r. przeciętna oferta w Seminyaku przyniosła około Rp 514 mln, w Canggu około Rp 376 mln. Doba w Seminyaku kosztuje średnio o Rp 1,1 mln więcej, a kalendarz zapełnia się trochę lepiej.

Oba rynki słabną. Przychód na ofertę spadł o 18,1% w Seminyaku i o 23,1% w Canggu. W Canggu ofert jest ponad dwa razy więcej, 3 920 wobec 1 615, więc goście rozkładają się cienie. Podaż w Seminyaku skurczyła się o 15,5%, bo słabsze oferty odpadły.

To średnie ze wszystkich ofert, od studiów po duże wille. Dobrze prowadzona willa z basenem i parkingiem powinna je pobić, przeciętna zostanie pod spodem. Jak liczymy jedną nieruchomość, pokazuje nasz poradnik o stopie zwrotu.

Pomaga prosty test. Weź roczny dochód netto właściciela z przeciętnej oferty i sprawdź, jaka cena zakupu dałaby 8% netto. W Seminyaku to około Rp 3,86 mld, więcej niż mediana naszego katalogu, Rp 2,64 mld. W Canggu około Rp 2,82 mld, mniej niż mediana Rp 3,38 mld. Zwykła nieruchomość z naszego katalogu w Seminyaku przechodzi więc ten próg łatwiej, a zwykła willa w Canggu musi się bardziej postarać.

### Najem krótkoterminowy, sierpień 2025 – lipiec 2026

| WSKAŹNIK                    | SEMINYAK    | CANGGU      |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Średnia cena za noc         | Rp 4,92 mln | Rp 3,79 mln |
| Obłożenie                   | 38,0%       | 36,2%       |
| Przychód na ofertę, rocznie | Rp 514 mln  | Rp 376 mln  |
| Zmiana przychodu na ofertę  | -18,1%      | -23,1%      |
| Oferty na platformach       | 1 615       | 3 920       |
| Zmiana liczby ofert         | -15,5%      | -8,0%       |

Przychód to jeszcze nie zysk. W naszym modelu właścicielowi zostaje około 60% przychodu po kosztach zarządzania i utrzymania, czyli z Rp 514 mln w Seminyaku robi się około Rp 308 mln rocznie, a z Rp 376 mln w Canggu około Rp 226 mln.

Źródło: Raporty AirROI dla Seminyaku i Canggu (sierpień 2025 – lipiec 2026), w rupiach po kursie stosowanym na stronie; udział właściciela i test 8% to nasze szacunki oparte na medianach katalogu

04 / 09

## Ile kosztuje willa w Seminyaku, a ile w Canggu?

Seminyak jest droższy za metr gruntu i za willę. Największe badanie ofert, jakie znaleźliśmy, czyli raport Propertii o cenach ofertowych z kwietnia 2026 r., podaje medianę domu na pełnej własności (freehold) Rp 11,06 mld w Seminyaku i Rp 8,44 mld w Canggu. Mediany leasehold to Rp 6,68 mld i Rp 5,97 mld.

Nasz katalog pokazuje inny obraz, bo mamy inne zasoby. Mediana w Seminyaku to Rp 2,64 mld, głównie apartamenty i małe gotowe wille. W Canggu Rp 3,38 mld, głównie wille. Porównuj podobne z podobnymi.

Z gruntami jest ta sama kolejność. Działki freehold kosztują w Seminyaku i Umalas Rp 1,5–3,0 mld za ar (100 m<sup>2</sup>), a w centrum Canggu Rp 1,2–2,5 mld. Tabelę dla całej wyspy znajdziesz w poradniku o cenach gruntów.

---

**Rp 11,06 mld**

mediana ceny ofertowej  
freehold, Seminyak  
Propertia, kwiecień 2026 r.,  
123 oferty

---

**Rp 8,44 mld**

mediana ceny ofertowej  
freehold, Canggu  
Propertia, kwiecień 2026 r.,  
345 ofert

---

**Rp 6,68 vs  
5,97 mld**

mediana ceny ofertowej  
leasehold, Seminyak i Canggu  
Propertia, kwiecień 2026 r.,  
leasehold powyżej 25 lat

Źródło: Dane rynkowe Propertii o willach (kwiecień 2026 r.) w rupiach po kursie stosowanym na stronie; mediany naszego katalogu, wrzesień 2026 r.; Magnum Estate (koniec maja i początek czerwca 2026 r.); przegląd cen gruntów Brighton, luty 2026 r. Wszystko to ceny ofertowe, nie transakcyjne.

05 / 09

## Jak wygląda leasehold: na ile lat to kupujesz?

W Seminyaku leasehold bywa krótki. W wielu nieruchomościach zostaje 19–25 lat, bo grunt zmieniał właścicieli przez dekady, a obecne umowy się wyczerpują. Canggu też ma stare umowy, więc tam również sprawdź okres leasehold.

Krótki okres zmienia rachunek. Każdą nieruchomość w Seminyaku wyceniamy na dzień wyjścia z inwestycji i z kosztem przedłużenia. Leasehold z 20 latami do końca wymaga niższej ceny niż z 28, choć willa wygląda tak samo. Kompromis opisuje poradnik leasehold kontra freehold, a w słowniku znajdziesz hasło wyczerpywanie się leasehold.

- ✓ Ile lat zostaje w chwili odbioru, a nie podpisania umowy
- ✓ Kto płaci za przedłużenie i ile, zapisane w umowie
- ✓ Certyfikat prawa do gruntu i plan zagospodarowania dokładnie tej działki (RDTR)
- ✓ Czy posiadacz leasehold może legalnie wynajmować na doby

Źródło: nasze dane o lokalizacjach, wrzesień 2026 r., i nasza praktyka due diligence

06 / 09

## Gdzie najem długoterminowy jest tańszy, w Seminyaku czy w Canggu?

Koszty są zbliżone. Według przewodnika Bali Villa Realty z września 2026 r. willa lub nowoczesny dom z jedną sypialnią kosztuje Rp 150–300 mln rocznie w Seminyaku i Petitenget oraz Rp 150–350 mln w Canggu. Widełki w Canggu po prostu sięgają wyżej.

Dla dwóch sypialni nasza próba 480 ofert z okolic Canggu z września 2026 r. daje medianę Rp 36,0 mln miesięcznie. W naszym poradniku o kosztach życia willa z basenem i dwiema sypialniami to Rp 20–35 mln miesięcznie w obu lokalizacjach. Umowa na cały rok płatna z góry obniża cenę miesięczną.

### Najem długoterminowy willi lub nowoczesnego domu z jedną sypialnią, rocznie

| LOKALIZACJA           | NAJNIŻEJ   | NAJWYŻEJ   |
|-----------------------|------------|------------|
| Seminyak i Petitenget | Rp 150 mln | Rp 300 mln |
| Canggu                | Rp 150 mln | Rp 350 mln |

Źródło: Przewodnik Bali Villa Realty o czynszach, opublikowany 9 września 2026 r.; nasz przegląd ogłoszeń najmu, 480 ofert z początku września 2026 r.

07 / 09

## Która plaża jest lepsza, w Seminyaku czy w Canggu?

Do nauki surfingu lepsze jest Canggu. Batu Bolong to fala z piaszczystym dnem, deski do wypożyczenia stoją co kilka metrów, a fala jest wolna i miękka. Plaża w Seminyaku przy Double Six i Petitenget też nadaje się dla początkujących i średnio zaawansowanych, ale występują tam prądy wsteczne i fale, które zamykają się naraz.

Na zachody słońca i beach clubs wybierz Seminyak. Plaża jest szeroka, a późnym popołudniem pełna ludzi. Pływaj tylko między flagami, gdzie dyżurują ratownicy. Prądy wsteczne biegną wzdłuż całego zachodniego wybrzeża, więc żadna z tych plaż nie pasuje do małych dzieci, którym potrzebna jest spokojna woda. Rodziny z takimi potrzebami patrzą na wschód, na Sanur.

Źródło: Surf Indonesia, przewodnik po plaży Seminyak, 2026; Bali Holiday Secrets, Seminyak Beach, 2026; nasze wizyty na miejscu od 2023 r.

08 / 09

## Jak wygląda ruch uliczny oraz szkoły i szpitale?

W obu okolicach korkuje się w godzinach szczytu. Canggu ma w tym roku dodatkowy kłopot: roboty drogowe na odcinku Subak Sari – Umalas ruszyły w połowie maja i potrwać będą około siedmiu miesięcy, przy budżecie Rp 74 mld (Detik, 29 czerwca 2026 r.). Planowany tramwaj z lotniska miałby przebiegać przez Seminyak do Canggu, a rozpoczęcie budowy wyznaczono na marzec 2027 r. Śledzi to nasz poradnik o infrastrukturze.

Ze szkołami łatwiej w Canggu. Czesne w Canggu Community School na rok 2026/27 to Rp 117–272 mln rocznie, a pozostałe szkoły wymienia nasz poradnik o szkołach międzynarodowych. W naszym katalogu najbliższa szkoła lub przedszkole leży średnio (mediana) 278 m od ofert w Seminyaku i 695 m od ofert w Canggu. Szpitale są poza obiema okolicami, a mieszkańcy Seminyaku zwykle jeżdżą do BIMC w Kucie.

Źródło: Relacja Detik o robotach drogowych Subak Sari – Umalas, 29 czerwca 2026 r.; nasz katalog, wrzesień 2026 r.; strony z czesnym, 2026/27; nasze poradniki o infrastrukturze i szkołach

09 / 09

## Kto powinien wybrać Seminyak, a kto Canggu?

Seminyak wybierz, jeśli chcesz skończonej okolicy, krótkiego dojazdu z lotniska i nieruchomości pod dochód z najmu – pod warunkiem, że leasehold jest wystarczająco długi. Canggu wybierz, jeśli zależy Ci na surfingu, żywej społeczności i największej puli kupujących przy sprzedaży. Rodziny z dziećmi w wieku szkolnym często osiadają w Umalas, między jednym a drugim. Zobacz strony lokalizacji Seminyak, Canggu i Umalas, a potem otwórz katalog i wybierz po jednej nieruchomości z każdej okolicy. Wyślij nam obie, a policzymy je tą samą metodą. Płaci nam sprzedający lub deweloper, więc dla Ciebie ta usługa jest bezpłatna.

---

### Seminyak pasuje

- Kupującym, którzy chcą krótkiego dojazdu z lotniska i kolacji w zasięgu spaceru
- Inwestorom polującym na najwyższą cenę za noc na wyspie, jeśli leasehold jest dość długi
- Krótkim wypadom bez skutera

---

### Canggu pasuje

- Surferom i osobom pracującym zdalnie w pierwszym roku na wyspie
- Kupującym, którym zależy na szybkiej odsprzedaży
- Rodzinom, które chcą mieć blisko szkoły międzynarodowe i siłownię

---

## Co to znaczy dla kupującego

---

- 
- 01 Seminyak zarabia więcej na ofertę, Rp 514 mln wobec Rp 376 mln rocznie, ale jego przychód spadł o 18,1% w 12 miesięcy do lipca 2026 r.
  - 02 Canggu ma 3 920 ofert najmu wobec 1 615 w Seminyaku, więc każda willa mocniej walczy o gości.
  - 03 Seminyak jest droższy według kwietniowych danych Propertii z 2026 r., a leasehold bywa tam krótki, 19–25 lat. Najpierw sprawdź, ile lat zostało, potem cenę.
  - 04 Czynsze długoterminowe są podobne: willa z jedną sypialnią to Rp 150–300 mln rocznie w Seminyaku i Rp 150–350 mln w Canggu.
- 

## Częste pytania

### Czy Seminyak jest lepszy od Canggu?

Zależy od celu. Seminyak jest skończony, da się w nim chodzić pieszo, a z lotniska jedzie się 25–30 minut. Ma też najwyższą na wyspie cenę za noc, Rp 4,92 mln. Canggu ma surfing, większą społeczność i najgłębszy rynek odsprzedaży. Pod względem dochodu z najmu Seminyak zarobił więcej na ofertę w 12 miesięcy do lipca 2026 r.

---

### Co wybrać na pierwszy wyjazd na Bali, Seminyak czy Canggu?

Na pierwsze wakacje lepszy jest Seminyak: restauracje, beach clubs i zachody słońca są blisko siebie, a lotnisko niedaleko. Canggu pasuje na dłuższy pobyt z lekcjami surfingu, kawiarniami i coworkingiem. Wyjazd można też podzielić, bo na mapie dzieli je około dziesięciu minut.

---

### Czy mieszka się taniej w Canggu niż w Seminyaku?

Niewiele taniej. Willa z jedną sypialnią kosztuje Rp 150–300 mln rocznie w Seminyaku i Petitenget oraz Rp 150–350 mln w Canggu (Bali Villa Realty, wrzesień 2026 r.). Ceny w restauracjach są w obu miejscach podobne, według naszego poradnika o kosztach życia. Większa różnica to cena zakupu.

---

### Czy warto kupić w Seminyaku nieruchomość pod inwestycję?

Tak, jeśli leasehold jest wystarczająco długi. Seminyak ma najwyższą na wyspie cenę za noc, ale obłożenie wynosi 38,0%, a przychód na ofertę spadł w rok o 18,1%. W wielu umowach zostaje tylko 19–25 lat, więc wyceń datę wyjścia i koszt przedłużenia.

---

## Która plaża jest lepsza, w Seminyaku czy w Canggu?

Do nauki surfingu lepsze jest Batu Bolong w Canggu, a zachody słońca i beach clubs wygrywa Seminyak. Na obu są silne prądy, więc pływaj między flagami, gdzie dyżurują ratownicy. Żadna nie pasuje do małych dzieci, którym potrzebna jest spokojna woda.

## Skąd to wiemy

Cena za noc, obłożenie, przychód na ofertę i liczba ofert to średnie AirROI dla każdej lokalizacji od sierpnia 2025 do lipca 2026 r., podane w rupiach po kursie stosowanym na stronie. Każda średnia miesza studia z dużymi willami. Ceny zakupu to ceny ofertowe: mediany Propertii z kwietnia 2026 r. przeliczone na rupie oraz mediany naszego katalogu z września 2026 r. Czyny pochodzą z przewodnika Bali Villa Realty z września 2026 r. i z naszego przeglądu. Udział właściciela w przychodzie to nasze szacunki. Okresy leasehold bierzemy z naszych danych o lokalizacjach.

- Raporty AirROI o najmie krótkoterminowym w Seminyaku i Canggu, sierpień 2025 – lipiec 2026
- Propertia, dane rynkowe o willach na Bali, kwiecień 2026
- Mediany cen ofertowych w naszym katalogu, wrzesień 2026
- Bali Villa Realty, How Much is Rent in Bali, 9 września 2026
- Nasz przegląd ogłoszeń najmu, 480 ofert, początek września 2026
- Magnum Estate, przewodnik po cenach nieruchomości, maj i czerwiec 2026
- Brighton, przegląd cen gruntów, luty 2026
- Relacja Detik o robotach drogowych Subak Sari – Umalas, 29 czerwca 2026
- Surf Indonesia, przewodnik po plaży Seminyak, 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.

### 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](https://wa.me/62895703266474)

Ten materiał online: [riserealbali.com/pl/poradniki/canggu-czy-seminyak/](https://riserealbali.com/pl/poradniki/canggu-czy-seminyak/)