

Analiza Rise Real Bali · wille w Ubud · 50 projektów

Wille na sprzedaż w Ubud: ceny 91 typów jednostek, sypialnie i okres dzierżawy

20 listopada 2026 · 5 min czytania · Badania rynku

Nasza baza obejmuje 91 typów willi w Ubud w 50 projektach. Typowa kosztuje Rp 4,96 mld.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/wille-na-sprzedaz-ubud/

W skrócie

Wille na sprzedaż w Ubud kosztują w medianie Rp 4,96 mld. To wynik dla 91 typów jednostek z bazy Rise Real Bali, stan na 24 października 2026 r. Środkowa połowa mieści się między Rp 3,88 mld a Rp 6,73 mld. Mediana za m² to Rp 41,3 mln. Gotowe są 32 typy, reszta jest jeszcze w budowie.

91	Rp 4,96 mld	Rp 41,3 mln	32
typów jednostek	mediana ceny	mediana za m²	gotowych

W tym raporcie

01 Ile kosztują wille w Ubud?
02 Jak cena zależy od liczby sypialni?
03 Gotowe czy w budowie?
04 Co wchodzi w skład: basen, widok, działka?
05 Okres dzierżawy i forma własności
06 Jak obcokrajowiec może kupić willę w Ubud?
07 Co to znaczy dla kupującego
08 Częste pytania
09 Skąd to wiemy

01 / 06

Ile kosztują wille w Ubud?

Mediana wynosi Rp 4,96 mld, a środkowa połowa mieści się między Rp 3,88 mld a Rp 6,73 mld. Do Rp 3,54 mld kosztuje 21 typów jednostek, a ponad Rp 8,85 mld – 12 typów. Zobacz ceny nowych inwestycji na Bali.

Wille w Ubud według przedziału cenowego

Przedział cenowy	Typy jednostek
do Rp 3,54 mld	21
Rp 3,54 mld – Rp 6,20 mld	45
Rp 6,20 mld – Rp 8,85 mld	13
ponad Rp 8,85 mld	12

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 24 października 2026.

02 / 06

Jak cena zależy od liczby sypialni?

Jedna sypialnia: 22 typy jednostek, dwie: 42, trzy: 16, cztery lub więcej: 9. Mediany pokazujemy tylko tam, gdzie jest co najmniej dziesięć typów jednostek.

Wille w Ubud według liczby sypialni

Sypialnie	Typy jednostek	Mediana ceny	Mediana powierzchni	Mediana za m²
1	22	Rp 2,99 mld	77 m²	Rp 40,1 mln
2	42	Rp 4,91 mld	119 m²	Rp 40,4 mln
3	16	Rp 7,12 mld	200 m²	Rp 36,8 mln
4 lub więcej	9	—	—	—

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 24 października 2026

03 / 06

Gotowe czy w budowie?

Etap budowy znamy dla 82 z 91 typów jednostek: 32 gotowe, 24 w budowie i 26 na etapie projektu. Gotową nieruchomość można obejrzeć i od razu wynająć. Niegotowa startuje taniej i jest płatna w

ratach. Zobacz gotowe wille od właścicieli.

Etap budowy i cena, mediany

Etap	Typy jednostek	Mediana ceny
Gotowe	32	Rp 5,04 mld
W budowie	24	Rp 5,97 mld
Etap projektu i przedsprzedaż	26	Rp 4,14 mld

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 24 października 2026

04 / 06

Co wchodzi w skład: basen, widok, działka?

Prywatny basen podano dla 33 typów jednostek, a wspólny dla 1; puste pole nie oznacza braku basenu. Powierzchnię działki podano dla 63 typów, mediana to 247 m². Zobacz ceny willi z prywatnym basenem.

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 24 października 2026

05 / 06

Okres dzierżawy i forma własności

Okres dzierżawy podano dla 63 typów jednostek, mediana to 30 lat. W tej próbie nie ma ofert freehold. Obcokrajowiec może mieć freehold tylko przez spółkę PT PMA (HGB 30+20+30). Zobacz leasehold czy freehold.

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 24 października 2026

06 / 06

Jak obcokrajowiec może kupić willę w Ubud?

Obcokrajowcy kupują w leasehold, czyli w długoterminowej dzierżawie, którą można sprzedać i odziedziczyć. Freehold jest możliwy przez własną spółkę PT PMA.

Kroki: sprawdź dewelopera i strefę, zarezerwuj zadatkiem, podpisz umowę u notariusza, płać według harmonogramu, odbierz nieruchomość. Zobacz jak kupić nieruchomość na Bali i szczegółowe ceny w Ubud. Strona lokalizacji: Ubud.

Źródło: Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 24 października 2026

Co to znaczy dla kupującego

01 Wille w Ubud kosztują w medianie Rp 4,96 mld.

02 Środkowa połowa mieści się między Rp 3,88 mld a Rp 6,73 mld.

03 Z 82 typów o znanym etapie gotowych jest 32.

04 Obcokrajowcy kupują w leasehold lub przez PT PMA.

Częste pytania

Ile kosztują wille w Ubud?

Mediana to Rp 4,96 mld; środkowa połowa to Rp 3,88 mld – Rp 6,73 mld.

Czy kupię willę w Ubud poniżej Rp 3,54 mld?

Tak, takich jest 21 z 91 typów jednostek.

Ile kosztuje metr kwadratowy?

Mediana to Rp 41,3 mln za m².

Czy są gotowe nieruchomości?

Tak, gotowe są 32 typy jednostek.

Czy obcokrajowcy mogą kupić willę?

Tak, w leasehold albo jako freehold przez spółkę PT PMA.

Ile projektów jest w bazie?

50 projektów i 63 typy jednostek oznaczone jako dostępne w sprzedaży.

Skąd to wiemy

Źródło: baza projektów Rise Real Bali (Airtable) zbudowana z cenników deweloperów, tabel dostępności i prezentacji; stan na 24 października 2026. Próba: wille w Ubud, 91 typów jednostek w 50 projektach. Próba obejmuje 13 typów oznaczonych jako sprzedane i 6 zablokowanych, tak jak

w artykule o cenach na całym Bali. Ceny to minimalna cena z cennika dla typu jednostki, w rupiach po kursie strony Rp 17 700. Cena za m² opiera się na 84 typach z ceną i powierzchnią. Wartości odstające poniżej Rp 8,9 mln i powyżej Rp 266 mln za m² są wyłączone. Środkowa połowa to przedział od pierwszego do trzeciego kwartyla. Deklarowana rentowność to liczba dewelopera, nie nasza ocena. Nazwy projektów w tabeli danych zastąpiono numerami. Statystyk dla mniej niż 10 typów jednostek nie pokazujemy. To statystyka rynkowa, nie wycena konkretnej nieruchomości. Dane w jednej tabeli: /assets/reports/ubud-villas-for-sale.csv

— Baza projektów Rise Real Bali (Airtable), cenniki i prezentacje deweloperów, stan na 24 października 2026

— Przeliczenie na rupie po kursie referencyjnym 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/wille-na-sprzedaz-ubud/