



LOKALIZACJE · DWA MIEJSCA TWARZĄ W TWARZ

Ubud czy Canggu: dżungla i chłodne noce wobec plażowego miasteczka, i ile to kosztuje

3 października 2026 · 10 min czytania · Lokalizacje

Wille i czynsze długoterminowe kosztują w obu miejscach mniej więcej tyle samo, ale Canggu bierze za noc prawie dwa razy więcej. Ubud daje chłodniejsze powietrze, dżunglę i brak plaży.

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

W SKRÓCIE

Canggu wybierz dla plaży, najszerszego grona kupujących i łatwego wyjścia z inwestycji, Ubud dla widoku na dżunglę, chłodnych nocy i tańszego gruntu. W 12 miesięcy do lipca 2026 r. przeciętna oferta w Canggu brała Rp 3,79 mln za noc, a w Ubud Rp 2,00 mln, przy prawie takim samym obłożeniu około 36% (AirROI).

**Rp 3,79 vs
2,00 mln**

średnia cena za noc,
Canggu i Ubud

**36,2% vs
36,6%**

obłożenie, Canggu i Ubud

**Rp 3,38 vs
3,43 mld**

mediana ceny ofertowej w
naszym katalogu

**Rp 36,0 vs
35,0 mln**

mediana czynszu
miesięcznego, willa z 2
sypialniami

W TYM RAPORCIE

01 Ubud czy Canggu: co pasuje do Ciebie?

02 Gdzie najem na doby daje więcej?

03 Ile kosztuje willa w Ubud, a ile w Canggu?

04 Ile wynosi czynsz długoterminowy za willę w Ubud i w Canggu?

05 Gdzie lepiej mieszkać, w Ubud czy w Canggu?

06 Co sprawdzić przed zakupem w każdym z miejsc?

07 Dla kogo które miejsce?

08 Dwie prawdziwe wille do porównania

09 Co to znaczy dla kupującego

10 Częste pytania

11 Skąd to wiemy

01 / 08

Ubud czy Canggu: co pasuje do Ciebie?

Canggu wygrywa wygodą i łatwością sprzedaży. Ubud wygrywa otoczeniem i ceną gruntu. Ceny willi i czynsze długoterminowe prawie się nie różnią, więc prawdziwy wybór dotyczy tego, jak ma wyglądać zwykły wtorek.

Canggu to plażowe miasteczko w regencji Badung. Kawiarnie, siłownie, coworking i szkoła mieszczą się w zasięgu dziesięciu minut skuterem. Ubud leży w regencji Gianyar, w środku wyspy, około 210 m n.p.m., między dwoma wąwozami rzek. Czeka tu tarasy ryżowe, studia jogi i chłodniejsze noce. Do najbliższej dobrej plaży jedzie się godzinę albo dłużej.

Od siebie dzieli je 30–35 km. Przed 7:30 rano przejazd zajmuje 50–60 minut, a w wieczornym szczycie 100–130. Pełną tabelę czasów przejazdu ma nasze porównanie lokalizacji.

Ubud i Canggu w skrócie

	CANGGU	UBUD
Plaża	Batu Bolong, 4–8 min od typowej willi	Godzina albo więcej do wybrzeża
Wysokość n.p.m.	Około 6–7 m	Około 213 m
Temperatura w dzień / w nocy	Ciepłej, na poziomie morza	26,4–28,8 °C / 21,2–23,9 °C
Do lotniska	40–50 min	Około 90 min, w szczycie do 120

Źródło: Obserwacje i dane o lokalizacjach Rise Real Bali, 2023–2026; Copernicus DEM GLO-90 przez Open-Meteo, 3 października 2026 r.; Weather Atlas, normy klimatyczne dla Ubud; Baliholidaysecrets.com i Bali Discovery, czasy przejazdu, 2026

02 / 08

Gdzie najem na doby daje więcej?

Canggu zarabia więcej na ofertę, ale tylko dlatego, że goście płacą wyższą stawkę. Oba rejony zapełniają podobny odsetek nocy. W 12 miesięcy do lipca 2026 r. przeciętna oferta w Canggu przyniosła brutto Rp 376 mln, a w Ubud Rp 206 mln.

Obie średnie mieszają studia z dużymi willami. W Ubud przeważają małe pokoje w domach gościnnych, co obniża punkt odniesienia dla willi z basenem. W naszym wariantie bazowym willa z basenem i widokiem na dżunglę albo rzekę daje 7–9% netto rocznie przy obłożeniu 70%, a dobrze

dobrana willa w Canggu 6–9%. To nasze szacunki, a obłożenie 70% to prawie dwa razy tyle, ile wynosi średnia któregokolwiek z rejonów. Rachunek pokazuje poradnik o rentowności najmu, a sezony miesiąc po miesiącu poradnik o obłożeniu.

Najem krótkoterminowy, sierpień 2025 – lipiec 2026

WSKAŹNIK	CANGGU	UBUD
Średnia cena za noc	Rp 3,79 mln	Rp 2,00 mln
Obłożenie	36,2%	36,6%
Roczny przychód na ofertę	Rp 376 mln	Rp 206 mln
Zmiana przychodu na ofertę	-23,1%	-19,3%
Zmiana liczby ofert	-8,0%	+43,2%
Dochód netto właściciela z przeciętnej oferty	Rp 226 mln	Rp 123 mln

Przychód na ofertę spadł w obu miejscach, bo nowa podaż wyprzedziła gości. W Ubud przybyło 43,2% ofert, a Canggu straciło 8,0% i mimo to zanotowało spadek przychodu.

Źródło: Dane AirROI za sierpień 2025 – lipiec 2026, przeliczone na rupie po kursie naszej strony; dochód netto właściciela z modelu Rise Real Bali, który zostawia właścicielowi-rezydentowi 60%: zarządzanie zabiera 18%, utrzymanie i pustostany 12%, a podatek 10%

03 / 08

Ile kosztuje willa w Ubud, a ile w Canggu?

Mniej więcej tyle samo. We wrześniu 2026 r. mediana ceny ofertowej w naszym katalogu wynosiła Rp 3,43 mld w Ubud i Rp 3,38 mld w Canggu, przy liczeniu razem apartamentów i willi.

W Canggu płaci się za adres i kurczącą się pulę wolnych działek. W Ubud dostaje się więcej gruntu i większy dom, często z widokiem. Grunt sprzedaje się na ary, czyli jednostki 100 m². Działki w centrum Canggu kosztują Rp 1,2–2,5 mld za ar, w Ubud Rp 0,4–1,2 mld. Rozpiętość samego Ubud jest duża: centrum wystawia się po Rp 1,5–2,5 mld, Sayan i Pejeng po Rp 600–900 mln, a Tegallalang i Tampaksiring po Rp 250–500 mln. Pełną tabelę ma poradnik o cenach gruntów.

Rp 3,43 mld Ubud, mediana ceny ofertowej nasz katalog, wrzesień 2026 r.	Rp 3,38 mld Canggu, mediana ceny ofertowej ten sam katalog, ten sam miesiąc	Rp 1,2–2,5 mld vs 0,4–1,2 mld grunt za ar, centrum Canggu i Ubud ceny ofertowe, 2026 r.
--	---	---

Źródło: Mediany ofert opublikowanych w katalogu Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.; ceny ofertowe gruntów z naszego poradnika o cenach gruntów, opartego na Brighton (7 lutego 2026 r.) i Indo-Terra (14 stycznia 2026 r.)

Ile wynosi czynsz długoterminowy za willę w Ubud i w Canggu?

Dla willi z dwiema sypialniami mediana żądanego czynszu to Rp 35,0 mln miesięcznie w Ubud i Rp 36,0 mln w Canggu. Próbę tworzy 480 ogłoszeń najmu zebranych 7 września 2026 r.

Rozpiętość w Ubud jest szeroka, od Rp 21,2 mln do Rp 56,2 mln, więc wybór wioski zmienia czynsz bardziej niż wybór miasta. W Canggu widełki to Rp 25,0–62,4 mln. W całej próbie umowa na pełny rok zamiast najmu miesięcznego obniżała żądany czynsz o medianę 22%.

Willa z dwiema sypialniami, czynsz miesięczny z ogłoszeń: najniższy, mediana, najwyższy

REJON

2 SYPIALNIE

Canggu	Rp 25,0 mln / 36,0 mln / 62,4 mln
Ubud	Rp 21,2 mln / 35,0 mln / 56,2 mln

Źródło: Czynsze są żądane, nie podpisane, i przeliczone po kursie Rp 17 636; ogłoszenia zebrane przez Rise Real Bali 7 września 2026 r. (480 ofert)

Gdzie lepiej mieszkać, w Ubud czy w Canggu?

W Canggu, jeśli chcesz wszędzie dojść pieszo, w Ubud, jeśli zależy Ci na przestrzeni i chłodniejszym powietrzu. Żadne z tych miejsc nie jest ciche w godzinach szczytu.

W Ubud temperatura w dzień wynosi 26,4–28,8 °C, a w nocy 21,2–23,9 °C, i tak przez cały rok. Pora deszczowa trwa od listopada do marca: w grudniu spada 147 mm deszczu, w sierpniu 23 mm. Wilgotność trzyma się w okolicy 82–85%, więc w budżecie warto przewidzieć walkę z pleśnią.

Szkoły i lekarze przemawiają za Canggu. Obsługuje je Canggu Community School, a przychodnie są blisko. Green School leży w Sibang, między Ubud a Denpasar, a większe szpitale w Ubud dzieli od miasta co najmniej 40 minut. Opłaty i adresy podają nasze poradniki o szkołach międzynarodowych i opiece zdrowotnej.

Źródło: Weather Atlas, normy klimatyczne dla Ubud; przewodnik Rise Real Bali po lokalizacjach i adresy szkół ze stron samych szkół, 2026

Co sprawdzić przed zakupem w każdym z miejsc?

W Ubud najpierw sprawdź grunt. W Canggu ulicę i licencję na najem. Najpiękniejsze działki w Ubud to często te, na których nie wolno budować.

Krajobraz subak, czyli tarasów ryżowych Bali, od 2012 r. figuruje na liście Światowego dziedzictwa UNESCO i obejmuje 19 519,9 ha, w tym dorzecze Pakerisan w regencji Gianyar. Zanim wpłacisz rezerwację, znajdź działkę na mapie BHUMI i w planie zagospodarowania (RDTR) dla Gianyar. Jak to zrobić, pokazuje poradnik o planie zagospodarowania.

Ryzykiem Canggu jest tarcie, nie grunt. 12 maja 2026 r. ruszyła przebudowa drogi Subak Sari–Umalas: 210 dni robót za Rp 74 mld, a tunel za Rp 3,2 bln (3 200 mld) pozostaje planem (zob. poradnik o infrastrukturze). W obu rejonach najem na doby wymaga licencji (NIB), a od 1 sierpnia 2026 r. platformy rezerwacyjne usuwają ze swoich ofert operatorów bez niej. Kroki opisuje poradnik o licencji na najem.

- ✓ Strefa dokładnie tej działki w Ubud i jej odległość od gruntów subak
- ✓ Dostęp do wody i moc przyłącza elektrycznego, które liczą się bardziej w wioskach wyżej na zboczu
- ✓ Co wolno zbudować na tarasach po drugiej stronie drogi
- ✓ PBG, SLF i NIB w ręku, zanim ruszy najem na doby

Źródło: UNESCO World Heritage Centre, Cultural Landscape of Bali Province, wpis z 2012 r.; Detik o drodze Subak Sari–Umalas, 29 czerwca 2026 r.; data usunięcia z platform według ministerstwa turystyki, jak w poradniku o licencji

07 / 08

Dla kogo które miejsce?

W naszych przeglądach transakcji z lat 2023–2026 wielu kupujących zaczynało od wybrzeża, a Ubud dokładało rok albo dwa później. Ubud daje niższą cenę wejścia, innego gościa i inny sezon. Jako pojedyncze aktywo pasuje tym, którzy będą tam mieszkać część roku, a resztę wynajmować.

Canggu pasuje

- Właściciele, którzy mogą zechcieć sprzedać w ciągu pięciu lat i liczą na szerokie grono nabywców
- Rodziny, które chcą mieć szkołę, lekarza i kawiarnię blisko domu
- Właściciele pod najem, których willa ma basen, parking i krótki spacer do plaży

Ubud pasuje

- Rezydenci na część roku, którzy chcą chłodnych nocy, przestrzeni i drzew
- Właściciele celujący w jogę, retreaty i gości na miesiąc
- Kupujący, którzy wolą tańszy grunt i mogą poczekać na wolniejszą sprzedaż

08 / 08

Dwie prawdziwe wille do porównania

Średnie opowiadają tylko część historii. Zestaw dwie oferty: willa z dwiema sypialniami i widokiem na dżunglę w Ubud kosztuje Rp 4,52 mld, a willa z dwiema sypialniami i basenem w Canggu Rp 3,98 mld.

Zacznij od stron lokalizacji Ubud i Canggu, potem otwórz katalog i wybierz po jednej willi z każdego rejonu. Prześlij nam obie oferty, a policzymy je tym samym rachunkiem. Dwa sąsiednie plażowe

miasteczka porównujemy w tekście Canggu i Pererenan.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Ceny willi się zrównały: mediany to Rp 3,43 mld w Ubud i Rp 3,38 mld w Canggu.
- 02 Cena za noc w Canggu jest prawie dwa razy wyższa niż w Ubud, Rp 3,79 mln wobec Rp 2,00 mln, przy takim samym obłożeniu.
- 03 Mediana czynszu za willę z dwiema sypialniami to Rp 35,0 mln miesięcznie w Ubud i Rp 36,0 mln w Canggu, czyli prawie tyle samo.
- 04 W Ubud trzeba sprawdzić strefę i subak. W Canggu ulicę, korki i licencję na najem.

Częste pytania

Jak daleko jest z Ubud do Canggu?

Około 30–35 km: 50–60 minut samochodem poza szczytem i 100–130 w wieczornym szczycie. Większość właścicieli wybiera jedną bazę, a drugą odwiedza w weekendy, zamiast dojeżdżać. Lotnisko jest bliżej Canggu, 40–50 minut, niż Ubud, około 90.

Czy Ubud jest tańsze od Canggu?

Pod względem gruntu tak: ar w centrum Canggu wystawia się po Rp 1,2–2,5 mld, a w Ubud po Rp 0,4–1,2 mld. Przy gotowej willi różnica prawie znika. Mediana ceny ofertowej w naszym katalogu we wrześniu 2026 r. wyniosła Rp 3,43 mld w Ubud i Rp 3,38 mld w Canggu. Czynsze długoterminowe też są zbliżone.

Gdzie lepsza stopa zwrotu z najmu, w Ubud czy w Canggu?

Średnie nie wskazują zwycięzcy, bo oba rejony zapełniają około 36% nocy. W naszym wariantie bazowym willa z basenem i widokiem w Ubud daje 7–9% netto przy obłożeniu 70%, a dobrze dobrana willa w Canggu 6–9%. Decyduje konkretna nieruchomość, więc policz dokładnie tę willę, zanim porównasz rejony.

Czy w Ubud dobrze się mieszka na dłużej?

Tak, jeśli da się żyć bez morza. Noce trzymają 21–24 °C, a miasto ma jogę, jedzenie i kulturę. Trzeba liczyć się z wilgotną porą deszczową od listopada do marca, godziną albo więcej do wybrzeża i większymi szpitalami oddalonymi od miasta o 40 minut albo więcej.

Czy można budować albo wynajmować willę na polach ryżowych w Ubud?

Często nie. Tarasy subak są chronione, a lokalny plan zagospodarowania obejmuje ochroną znacznie więcej gruntów rolnych, niż mieści granica dziedzictwa. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź działkę w BHUMI i w RDTR dla Gianyar. Najem na doby wymaga też licencji (NIB), pozwolenia na budowę (PBG) i pozwolenia na użytkowanie (SLF).

Skąd to wiemy

Dane o najmie krótkoterminowym to 12-miesięczne średnie AirROI za sierpień 2025 – lipiec 2026, przeliczone na rupie po kursie naszej strony, bez korekt. Czynsze długoterminowe to ceny żądane w próbie 480 ogłoszeń z 7 września 2026 r., przeliczone po kursie Rp 17 636. Mediany katalogowe obejmują opublikowane oferty wszystkich typów, ceny gruntów to ceny ofertowe, nie zapisane transakcje, a wysokość n.p.m. pochodzi z 90-metrowego modelu satelitarnego.

- AirROI, dane o najmie krótkoterminowym w Canggu i Ubud, sierpień 2025 – lipiec 2026
- Badanie Rise Real Bali na ogłoszeniach najmu długoterminowego, 480 ofert, 7 września 2026 r.
- Mediany cen ofertowych w katalogu Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.
- Brighton, 7 lutego 2026 r.; Indo-Terra, 14 stycznia 2026 r. (ceny gruntów)
- UNESCO World Heritage Centre, Cultural Landscape of Bali Province, 2012
- Weather Atlas, Ubud; Detik, 29 czerwca 2026 r.; Open-Meteo, wysokość n.p.m., 3 października 2026 r.

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/ubud-czy-canggu/