

Analiza Rise Real Bali · wille w Uluwatu · 58 projektów

Wille na sprzedaż w Uluwatu: ceny 125 typów jednostek, sypialnie i okres dzierżawy

20 listopada 2026 · 5 min czytania · Badania rynku

Nasza baza obejmuje 125 typów willi w Uluwatu w 58 projektach. Typowa kosztuje Rp 5,13 mld.

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

W skrócie

Wille na sprzedaż w Uluwatu kosztują w medianie Rp 5,13 mld. To wynik dla 125 typów jednostek z bazy Rise Real Bali, stan na 24 października 2026 r. Środkowa połowa mieści się między Rp 3,89 mld a Rp 6,99 mld. Mediana za m² to Rp 43,9 mln. Gotowych jest 26 typów, reszta jest jeszcze w budowie.

125	Rp 5,13 mld	Rp 43,9 mln	26
typów jednostek	mediana ceny	mediana za m²	gotowych

W tym raporcie

01 Ile kosztują wille w Uluwatu?
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 Uluwatu?
07 Co to znaczy dla kupującego
08 Częste pytania
09 Skąd to wiemy

01 / 06

Ile kosztują wille w Uluwatu?

Mediana wynosi Rp 5,13 mld, a środkowa połowa mieści się między Rp 3,89 mld a Rp 6,99 mld. Do Rp 4,42 mld kosztują 44 typy jednostek, a ponad Rp 10,62 mld – 12 typów. Zobacz ceny nowych inwestycji na Bali.

Wille w Uluwatu według przedziału cenowego

Przedział cenowy	Typy jednostek
do Rp 4,42 mld	44
Rp 4,42 mld – Rp 7,08 mld	52
Rp 7,08 mld – Rp 10,62 mld	17
ponad Rp 10,62 mld	12

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

02 / 06

Jak cena zależy od liczby sypialni?

Jedna sypialnia: 38 typów jednostek, dwie: 49, trzy: 30, cztery lub więcej: 8. Mediany pokazujemy tylko tam, gdzie jest co najmniej dziesięć typów jednostek.

Wille w Uluwatu według liczby sypialni

Sypialnie	Typy jednostek	Mediana ceny	Mediana powierzchni	Mediana za m²
1	38	Rp 3,44 mld	59 m²	Rp 46,8 mln
2	49	Rp 5,29 mld	134 m²	Rp 40,4 mln
3	30	Rp 7,12 mld	179 m²	Rp 44,3 mln
4 lub więcej	8	—	—	—

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 103 z 125 typów jednostek: 26 gotowych, 30 w budowie i 47 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	26	Rp 5,29 mld
W budowie	30	Rp 6,61 mld
Etap projektu i przedsprzedaż	47	Rp 4,07 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 67 typów jednostek, a wspólny dla 0; puste pole nie oznacza braku basenu. Widok na ocean podano dla 5 typów. Powierzchnię działki podano dla 73 typów, mediana to 128 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 60 typów jednostek, mediana to 27 lat. Freehold przez spółkę PT PMA (prawo HGB, 30+20+30 lat) występuje w 3 typach jednostek. 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 Uluwatu?

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 Uluwatu. Strona lokalizacji: Uluwatu.

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

Co to znaczy dla kupującego

01 Wille w Uluwatu kosztują w medianie Rp 5,13 mld.

02 Środkowa połowa mieści się między Rp 3,89 mld a Rp 6,99 mld.

03 Z 103 typów o znanym etapie gotowych jest 26.

04 Obcokrajowcy kupują w leasehold lub przez PT PMA.

Częste pytania

Ile kosztują wille w Uluwatu?

Mediana to Rp 5,13 mld; środkowa połowa to Rp 3,89 mld – Rp 6,99 mld.

Czy kupię willę w Uluwatu poniżej Rp 4,42 mld?

Tak, takich jest 44 ze 125 typów jednostek.

Ile kosztuje metr kwadratowy?

Mediana to Rp 43,9 mln za m².

Czy są gotowe nieruchomości?

Tak, gotowych jest 26 typów jednostek.

Czy obcokrajowcy mogą kupić willę?

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

Ile projektów jest w bazie?

58 projektów i 92 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 Uluwatu, 125 typów jednostek w 58 projektach. Próba obejmuje 11 typów oznaczonych jako sprzedane i 9 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 115 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. Uluwatu obejmuje Bukit, Pecatu i Bingin. 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/uluwatu-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-uluwatu/