



LOKALIZACJE · PORÓWNANIE

Uluwatu czy Canggu: gdzie kupić, wynająć albo zamieszkać na Bali?

3 października 2026 · 11 min czytania · Lokalizacje

Uluwatu zapełnia więcej nocy po wyższej stawce, za to Canggu łatwiej sprzedać i ma szkołę oraz kawiarnię pod ręką. Zestawiamy oba miejsca: dochód, cena, czynsz, codzienność i plan zagospodarowania.

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

W SKRÓCIE

Uluwatu wybierz dla dochodu z najmu i oceanu, Canggu dla łatwej sprzedaży i wygody na co dzień. W 12 miesięcy do lipca 2026 r. Uluwatu miało średnio Rp 4,3 mln za noc przy obłożeniu 46%, a Canggu Rp 3,9 mln przy 37,5% (AirROI). Wille dwusypialniowe kosztują podobnie: mediana Rp 5,85 mld w Uluwatu i Rp 5,46 mld w Canggu.

**Rp 4,3 vs
3,9 mln**

średnia cena za noc,
Uluwatu i Canggu

46% vs 37,5%

odsetek zarezerwowanych
nocy w 12 miesiącach do
lipca 2026 r.

**Rp 5,85 vs
5,46 mld**

mediana ceny ofertowej
willi dwusypialniowej w
naszym katalogu

26,1% vs 3,6%

oferty w strefach rolnych
lub chronionych: Uluwatu i
Berawa w Canggu

W TYM RAPORCIE

01 Uluwatu czy Canggu: co wybrać?

02 Gdzie willa zarabia więcej na najmie na doby?

- 03 Ile kosztuje willa w Uluwatu, a ile w Canggu?
- 04 Ile wynosi najem długoterminowy w Uluwatu i w Canggu?
- 05 Gdzie lepiej mieszkać, w Uluwatu czy w Canggu?
- 06 Jakiego ryzyka planistyczne i licencyjne niesie każde z miejsc?

- 07 Dla kogo które miejsce?
- 08 Dwie prawdziwe wille obok siebie
- 09 Co to znaczy dla kupującego
- 10 Częste pytania
- 11 Skąd to wiemy

01 / 08

Uluwatu czy Canggu: co wybrać?

To zależy od tego, do czego ma służyć dom. Uluwatu płaci więcej za zarezerwowaną noc i rezerwuje więcej nocy, więc prowadzi pod względem dochodu z najmu. Canggu wygrywa przy sprzedaży, szkołach i załatwianiu spraw w dziesięć minut na skuterze. Oba rejony leżą w regencji Badung, ale w sezonie dzieli je godzina jazdy albo więcej.

Canggu jest miasteczkiem, a Uluwatu wybrzeżem. Canggu to pas plażowych wiosek. Uluwatu to wapienne plateau we wsi Pecatu, z willami na krawędzi klifu i falami, do których schodzi się po schodach. Na stronach Canggu i Uluwatu podajemy stawki i ceny wejścia dla każdego z rejonów.

Uluwatu i Canggu w skrócie

	ULUWATU	CANGGU
Średnia cena za noc	Rp 4,3 mln	Rp 3,9 mln
Obłożenie	46 %	37,5%
Konkurujące oferty najmu	Znacznie mniej	Prawie 4 000
Plaża	Biały koralowy piasek, dojsście schodami	Ciemny wulkaniczny piasek, otwarta plaża
Mediana odległości do najbliższej szkoły	2,4 km	695 m
Do lotniska poza szczytem	Około 40 min	40–50 min
Oferty w strefach rolnych lub chronionych	26,1%	3,6 % w Berawa

Źródło: AirROI, 12 miesięcy do lipca 2026 r., za naszymi stronami lokalizacji; katalog Rise Real Bali i wizyty w terenie, 2023–2026

Gdzie willa zarabia więcej na najmie na doby?

W Uluwatu, i pod względem stawki, i obłożenia. Bierze o około 10% więcej za noc i zapełnia 46% nocy wobec 37,5%. Wychodzi z tego mniej więcej 168 zarezerwowanych nocy w roku wobec 137, więc przeciętna oferta w Uluwatu przynosi brutto o około jedną trzecią więcej.

Przychód na ofertę według AirROI, który cytujemy w poradniku o rentowności najmu, pokazuje ten sam kierunek: Rp 491 mln rocznie w Uluwatu wobec około Rp 380 mln w Canggu. Do obu średnich wchodzi też studia, więc opisują rynek, nie Twoją willę.

Na stronach lokalizacji podajemy 8–10% netto rocznie dla dobrze dobranej willi z widokiem w Uluwatu i 6–9% dla willi w Canggu. Wariant bazowy dla Canggu zakłada obłożenie 70%, prawie dwa razy więcej niż średnia rejonu. Każdy folder sprawdzaj przy 50%.

Rok w Uluwatu jest nierówny: szczyty w lipcu–sierpniu i w grudniu, dołek w lutym. W Canggu problemem jest tłok, bo prawie 4 000 ofert walczy o tych samych gości.

Rp 4,3 vs 3,9 mln

Średnia cena za noc
Uluwatu i Canggu, AirROI, 12
miesięcy do lipca 2026 r.

46% vs 37,5%

odsetek zarezerwowanych
nocy
to samo źródło i okres

8–10% vs 6–9%

stopa zwrotu netto dobrze
dobrej willi
nasz wariant bazowy,
nie prognoza

Uluwatu wygrywa dochodem na ofertę, ale jego sezon waha się mocniej. Zapytaj o wyniki z lutego, nie o średnią roczną.

Źródło: AirROI, 12 miesięcy do lipca 2026 r., za naszymi stronami lokalizacji i poradnikiem o rentowności najmu; stopy netto ze stron lokalizacji (model Rise Real Bali)

Ile kosztuje willa w Uluwatu, a ile w Canggu?

Wille z dwiema sypialniami kosztują podobnie. Mediana ceny ofertowej w naszym katalogu wynosi Rp 5,85 mld w Uluwatu i Rp 5,46 mld w Canggu, czyli różnica to 7%.

Dla wszystkich ofert razem przepaść wygląda na większą, Rp 5,75 mld wobec około Rp 3,4 mld, bo w katalogu Canggu jest więcej studiów i apartamentów, a w Uluwatu więcej dużych willi z widokiem. Porównuj to, co się da porównać.

Grunt na pełną własność (freehold) w centrum Canggu kosztuje Rp 1,2–2,5 mld za ar (100 m²). Na Bukit widelki to Rp 0,5–1,5 mld, a większość różnicy robi widok (Magnum Estate, maj 2026 r.). Dwa przeglądy Uluwatu rozmijają się dwukrotnie, więc czytaj to jako przedział. Poradnik o cenach gruntów pokazuje, gdzie się rozchodzą.

Wille dwusypialniowe, ceny ofertowe w naszym katalogu, wrzesień 2026 r.

	ULUWATU	CANGGU
Mediana	Rp 5,85 mld	Rp 5,46 mld
Najniższa	Rp 3,40 mld	Rp 3,38 mld
Najwyższa	Rp 10,11 mld	Rp 9,80 mld

Źródło: Katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026 r., przeliczenie po kursie Rp 17 917; Magnum Estate, maj 2026 r., za naszym poradnikiem o cenach gruntów

04 / 08

Ile wynosi najem długoterminowy w Uluwatu i w Canggu?

W Uluwatu drożej, a rozstrzał jest znacznie szerszy. Mediana żądanego czynszu za willę z dwiema sypialniami to tam Rp 62,5 mln miesięcznie wobec Rp 36,0 mln w Canggu. Dane pochodzą z 480 ogłoszeń najmu zebranych 7 września 2026 r.

Widelki w Uluwatu sięgają od Rp 35,0 mln do Rp 209,0 mln, bo w jednej próbie leżą willa na krawędzi klifu i willa na plateau. Budżet planuj na całym przedziale, nie na medianie.

Umowa na rok zamiast płatności miesiąc po miesiącu obniża żądany czynsz w próbie o medianę 22%. Wychodzi z tego około Rp 13,7 mln miesięcznie przy willi za Rp 62,5 mln i Rp 7,9 mln przy willi za Rp 36,0 mln.

Czynsz miesięczny, ceny żądane: najniższy · mediana · najwyższy

WILLA	ULUWATU (BUKIT)	CANGGU
2 sypialnie	Rp 35,0 · 62,5 · 209,0 mln	Rp 25,0 · 36,0 · 62,5 mln
3 sypialnie	Rp 50,0 · 96,8 · 124,9 mln	Rp 40,0 · 56,3 · 124,8 mln

Źródło: Badanie Rise Real Bali na 480 ogłoszeniach najmu długoterminowego z 7 września 2026 r.; to czynsze żądane, nie podpisane umowy; przeliczenie po kursie Rp 17 636

05 / 08

Gdzie lepiej mieszkać, w Uluwatu czy w Canggu?

W Canggu, jeśli sprawy załatwisz skuterem, w Uluwatu, jeśli najważniejszy ma być ocean. Canggu mieści szkołę, lekarzy, siłownię i coworking w obrębie dziesięciu minut. W Uluwatu też są sklepy, kawiarnie i przychodnie, ale rozrzucone po całym plateau.

Najlepiej widać to w drodze do szkoły. Według ofert z katalogu najbliższa szkoła albo przedszkole jest w Canggu o 695 m (mediana), a w Uluwatu o 2,4 km. Opłaty podaje nasz poradnik o szkołach międzynarodowych.

Piasek w Canggu jest ciemny, wulkaniczny, a fale działają przez cały rok. W Uluwatu jest biały, koralowy, prawie na każdą plażę schodzi się po schodach przy klifie, a surfing jest najlepszy od kwietnia do października.

Przed korkami nie ucieknie się nigdzie. Pięciokilometrowy odcinek w Canggu, który kiedyś zajmował 10–15 minut, w godzinach szczytu potrafi zająć ponad godzinę (Bali Discovery, czerwiec 2026 r.), a od 12 maja 2026 r. trwa przebudowa drogi Subak Sari–Umalas. W okolicy Uluwatu władze Badung 2 lipca 2026 r. uczyniły stałymi wieczorne ograniczenia skrętu na dojeździe do Pecatu. Oba tematy śledzi nasz poradnik o infrastrukturze.

O wodę zapytaj w obu miejscach. W Badung brakuje około 1 200 litrów na sekundę, a w porze suchej część półwyspu Uluwatu korzysta z wody dowożonej cysternami.

Źródło: Katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026 r., i wizyty w terenie, 2023–2026; Bali Discovery, 22 czerwca 2026 r.; Detik o drodze Umalas, 29 czerwca 2026 r.; Antara Bali, 5 czerwca 2026 r.; Detik, 17 września 2024 r.; Bali Post, czerwiec 2026 r.

06 / 08

Jakie ryzyka planistyczne i licencyjne niesie każde z miejsc?

W Uluwatu ryzykiem jest grunt. W naszej bazie 26,1% ofert leży w strefach rolnych lub chronionych, gdzie nie wolno budować ani legalnie wynajmować. Pecatu, wieś obejmująca południowe Uluwatu, ma 27,9%. W Berawa, najgęściej zabudowanej części Canggu, udział wynosi 3,6%.

W Canggu ryzykiem jest licencja. Część rejonu, zwłaszcza okolice Mengwi, ma strefę mieszkalną, a wynajem na doby wymaga tam najpierw właściwej licencji. Od 1 sierpnia 2026 r. platformy rezerwacyjne usuwają operatorów, którzy jej nie mają. Kolejne kroki opisuje poradnik o licencji na najem.

Wzdłuż linii brzegowej w Bingin biegnie też chroniony pas, w którym zatwierdzenia się kończą. 21 lipca 2025 r. władze usunęły tam 48 obiektów (Detik i Metro TV).

W obu miejscach przed wpłatą rezerwacji sprawdź ten sam łańcuch: strefę działki w planie zagospodarowania (RDTR), pozwolenie na budowę (PBG), pozwolenie na użytkowanie (SLF) i licencję na najem (NIB). Jak to wyszukać, pokazuje poradnik o planie zagospodarowania.

Źródło: Strony lokalizacji Rise Real Bali dla Uluwatu, Pecatu, Berawa i Canggu, wrzesień 2026 r.; Detik i Metro TV, 21 lipca 2025 r.; data usunięcia z platform – w naszym poradniku o licencji

07 / 08

Dla kogo które miejsce?

Od Canggu zaczyna większość naszych klientów. Ci, którzy zaczynają w Uluwatu, zwykle trafiają tam w drugim albo trzecim roku na wyspie. Tak wynika z naszych przeglądów transakcji z lat 2023–2026. To obserwacja, nie reguła.

Uluwatu pasuje

- Właścicielom kupującym pod najem na doby, którym nie przeszkadza sezonowy kalendarz
- Surferom i miłośnikom oceanu, którzy często latają i zniosą dojazd do większości spraw
- Kupującym, którzy sprawdzają strefę i wodę działka po działce

Canggu pasuje

- Właścicielom, którzy mogą sprzedawać w ciągu pięciu lat i chcą najszerzego grona kupujących
- Rodzinom, które chcą mieć szkołę, lekarza i kawiarnię w dziesięć minut
- Mieszkańcom, którzy najpierw wynajmują, bo to najgłębszy na wyspie rynek najmu długoterminowego

08 / 08

Dwie prawdziwe wille obok siebie

Średnie mają swoje granice. Resztę pokazują dwie prawdziwe oferty z katalogu: willa z dwiema sypialniami i widokiem na ocean w zachodnim Uluwatu za około Rp 5,3 mld na 31 lat leasehold oraz willa z basenem i dwiema sypialniami w Canggu za około Rp 5,7 mld na 24 lata.

W przeliczeniu na rok leasehold willa w Uluwatu kosztuje około 28% mniej niż ta w Canggu, która ma prawie trzy razy większą działkę. Strefa mieszkalna w Canggu oznacza też, że licencję na wynajem na doby trzeba sprawdzić jako pierwszą.

Otwórz willę w Uluwatu i willę w Canggu, a potem poproś nas o przepuszczenie obu przez ten sam model rentowności. Obok tego zestawiamy też Canggu i Pererenan.

Dwie porównywalne wille z dwiema sypialniami w naszym katalogu

	ULUWATU	CANGGU
Cena ofertowa	Około Rp 5,3 mld	Około Rp 5,7 mld
Leasehold	31 lat	24 lata
Cena za rok leasehold	Około Rp 171 mln	Około Rp 238 mln
Dom · działka	127,5 m ² · 143 m ²	121 m ² · 400 m ²
Oddanie	czerwiec 2026 r.	marzec 2024 r.
Strefa według naszej bazy	Turystyczna	Mieszkalna

Źródło: Katalog Rise Real Bali, wrzesień 2026 r., przeliczenie po kursie Rp 17 917; cena za rok leasehold to nasze wyliczenie

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Uluwatu prowadzi pod względem dochodu: Rp 4,3 mln za noc przy obłożeniu 46% wobec Rp 3,9 mln przy 37,5% w Canggu.

-
- 02** Wille z dwiema sypialniami kosztują podobnie, mediana Rp 5,85 mld i Rp 5,46 mld, więc wybieraj według tego, jak będziesz używać domu, nie według ceny.
-
- 03** Najem długoterminowy jest tańszy w Canggu: mediana czynszu za willę z dwiema sypialniami to Rp 36,0 mln miesięcznie wobec Rp 62,5 mln w Uluwatu.
-
- 04** W Uluwatu najpierw sprawdź strefę, bo 26,1% ofert leży w strefach z ograniczeniami, a w Canggu najpierw licencję na najem.
-

Częste pytania

Uluwatu czy Canggu: gdzie lepiej inwestować?

Uluwatu zarabia więcej na ofertę, przy Rp 4,3 mln za noc i obłożeniu 46% wobec Rp 3,9 mln i 37,5%. Canggu łatwiej sprzedać, bo ma najgłębsze grono kupujących. Dla dochodu wybierz Uluwatu, jeśli strefa działki jest czysta, a Canggu, jeśli ważniejsza jest szybkość wyjścia.

Czy Uluwatu jest tańsze od Canggu?

To zależy od tego, co kupujesz. Willa z dwiema sypialniami ma medianę ceny ofertowej Rp 5,85 mld w Uluwatu i Rp 5,46 mld w Canggu. Grunt jest tańszy na Bukit, Rp 0,5–1,5 mld za ar wobec Rp 1,2–2,5 mld. Wynajem willi z dwiema sypialniami kosztuje więcej w Uluwatu, Rp 62,5 mln wobec Rp 36,0 mln.

Jak daleko jest z Uluwatu do Canggu?

Godzinę jazdy albo więcej, a w wysokim sezonie i w wieczornym szczycie dłużej. Z Canggu sam dojazd na lotnisko potrafi zająć 90 minut w piątek, a z Uluwatu jest tam około 40 minut poza szczytem. Traktuj je jak dwie osobne bazy, nie jak dojazd do pracy.

Czy Uluwatu nadaje się dla rodziny z dziećmi?

Może się nadawać, ale droga do szkoły jest dłuższa. Według ofert z katalogu mediana odległości do najbliższej szkoły albo przedszkola wynosi 2,4 km w Uluwatu i 695 m w Canggu. Rodziny, które chcą mieć szkołę międzynarodową w dziesięć minut, zwykle osiadają w Canggu, Berawa albo Umalas.

Czy cudzoziemiec może kupić willę w Uluwatu albo w Canggu?

Tak, a zasady są w obu rejonach takie same. Cudzoziemiec bierze grunt w leasehold, ustanawia prawo użytkowania (Hak Pakai) przy zezwoleniu na pobyt albo kupuje przez spółkę PT PMA. Pełna własność na nazwisko nie jest dla niego dostępna. Niezależnie od drogi sprawdź strefę działki i licencję na najem, zanim wpłacisz rezerwację.

Skąd to wiemy

Ceny za noc i obłożenie to średnie AirROI z 12 miesięcy do lipca 2026 r., takie jak na naszych stronach Uluwatu i Canggu. Inne poradniki na tej stronie cytują sąsiednie przekroje tych samych danych, np. Canggu z 36,2%, bo próby i daty się różnią. Średnie mieszkają studia i duże wille. Stopy netto to nasze warianty bazowe, nie prognozy. Ceny katalogowe to opublikowane ceny ofertowe z września 2026 r., przeliczone po kursie Rp 17 917, a porównanie willi dwusypialnianych obejmuje tylko wille. Czynsze długoterminowe to ceny żądane z naszego badania 480 ogłoszeń z 7 września 2026 r., przeliczone po kursie Rp 17 636, z całym Bukit jako jednym blokiem. Zarezerwowane noce, cena za rok leasehold i różnice procentowe to nasze wyliczenia. Uwagi o plaży, fali i dojeździe pochodzą z wizyt w terenie. Udział stref pochodzi z naszej bazy ofert, a o każdej działce rozstrzyga RDTR. Nic tu nie jest poradą prawną.

- AirROI, dane o najmie krótkoterminowym w Uluwatu i Canggu, 12 miesięcy do lipca 2026 r.
- Katalog opublikowanych ofert Rise Real Bali, wrzesień 2026 r.; strony lokalizacji Uluwatu, Pecatu, Berawa i Canggu
- Badanie Rise Real Bali na 480 ogłoszeniach najmu długoterminowego, 7 września 2026 r.
- Magnum Estate, ceny gruntów na Bali, maj 2026 r.
- Detik i Metro TV, rozbiórki w Bingin, 21 lipca 2025 r.
- Bali Discovery, korki w Canggu, 22 czerwca 2026 r.; Detik, roboty drogowe w Umalas, 29 czerwca 2026 r.; Antara Bali, organizacja ruchu w Pecatu, 5 czerwca 2026 r.
- Detik, niedobór wody w południowym Badung, 17 września 2024 r.; Bali Post, deficyt wody w Badung, czerwiec 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/uluwatu-czy-canggu/