

Estudio de Rise Real Bali · villas de dos dormitorios · 165 proyectos

Villas de dos dormitorios en venta en Bali: 210 anuncios por presupuesto y zona

27 de noviembre de 2026 · 6 min de lectura · Estudios de mercado

Las villas de dos dormitorios son el grupo más grande de nuestro catálogo de villas: 210 de 535. Aquí verás qué compra cada presupuesto y dónde.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/villas-2-dormitorios-bali/

En resumen

Una villa de dos dormitorios en venta en Bali tiene un precio de lista mediano de Rp 5,00 mil millones en 210 anuncios de 165 proyectos. La mitad central cuesta Rp 4,01–6,16 mil millones. Ubud, Uluwatu y Canggu tienen más oferta. Las cifras salen de la instantánea de Rise Real Bali del 15 de noviembre de 2026.

210
villas de dos dormitorios, 165 proyectos

Rp 5,00 mil millones
precio de lista mediano

119 m²
superficie mediana de la casa, 193 villas

118
con piscina privada declarada

En este informe

01 ¿Cuánto cuesta una villa de dos dormitorios en Bali?
02 ¿Qué compra cada presupuesto?
03 ¿Dónde hay villas de dos dormitorios en venta?
04 ¿Villa terminada o en construcción?
05 ¿Qué conviene revisar antes de comprar?
06 ¿Cómo compra un extranjero una villa de dos dormitorios en Bali?
07 Qué significa para el comprador
08 Preguntas frecuentes
09 Cómo lo sabemos

01 / 06

¿Cuánto cuesta una villa de dos dormitorios en Bali?

La villa mediana de dos dormitorios cuesta Rp 5,00 mil millones. La mitad central de los anuncios va de Rp 4,01–6,16 mil millones.

Una villa de un dormitorio tiene una mediana de Rp 2,92 mil millones, y una de tres dormitorios, Rp 7,35 mil millones. El segundo dormitorio suma menos que el tercero.

La casa mediana tiene 119 m² en una parcela de 140 m². Caben dos dormitorios y una zona de estar.

¿Buscas algo más pequeño? Consulta las villas de 1 dormitorio en venta en Bali.

Villas de dos dormitorios: cifras clave

Indicador	Valor	Base
Precio mediano	Rp 5,00 mil millones	210 villas
Mitad central de precios	Rp 4,01–6,16 mil millones	del primer al tercer cuartil
Superficie mediana de la casa	119 m²	193 villas con dato
Parcela mediana	140 m²	130 villas con dato
Mediana de villas de un dormitorio	Rp 2,92 mil millones	116 villas
Mediana de villas de tres dormitorios	Rp 7,35 mil millones	137 villas

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026; tipo = Villa, dormitorios = 2, sin unidades vendidas

02 / 06

¿Qué compra cada presupuesto?

Por menos de Rp 4 mil millones hay 53 villas. Aquí la casa mediana tiene 93,5 m², así que cuenta con una vivienda compacta.

La franja de Rp 4–6 mil millones es el núcleo del mercado, con 99 villas. La casa mediana crece hasta 127,5 m².

Por encima de Rp 6 mil millones hay 58 villas. En este rango, la ubicación y los acabados pesan más que la superficie.

Villas de dos dormitorios por presupuesto

Presupuesto	Villas	Cuota
menos de Rp 4 mil millones	53	25 %
Rp 4–6 mil millones	99	47 %
Rp 6–8 mil millones	43	20 %
Rp 8 mil millones o más	15	7 %

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026; franjas por precio de lista

03 / 06

¿Dónde hay villas de dos dormitorios en venta?

Ubud va en cabeza con 38 villas, seguida de Uluwatu con 30 y Canggu con 24.

Ungasan tiene la mediana más baja entre las zonas grandes: Rp 4,78 mil millones. Nusa Dua y Bukit quedan por encima.

Las páginas de zona muestran todos los anuncios: Ubud, Uluwatu y Canggu.

Villas de dos dormitorios por zona

Zona	Villas	Mediana
Ubud	38	Rp 4,96 mil millones
Uluwatu	30	Rp 4,95 mil millones
Canggu	24	Rp 5,31 mil millones
Ungasan	19	Rp 4,78 mil millones
Nusa Dua	14	Rp 5,71 mil millones
Bukit	10	Rp 5,66 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026; zona; zonas con al menos diez villas

04 / 06

¿Villa terminada o en construcción?

Hay 65 villas de dos dormitorios terminadas, con una mediana de Rp 4,94 mil millones. Se pueden visitar antes de pagar.

Otras 105 se venden sobre plano o están en construcción, con una mediana de Rp 5,16 mil millones. Hay que esperar la entrega y asumir el riesgo de la obra.

Las villas sobre plano tienen una mediana de Rp 4,78 mil millones, y las que están en fase de acabados, Rp 5,66 mil millones. Vincula cada pago a una fase de obra en el contrato.

Villas de dos dormitorios por fase de obra

Fase	Villas	Precio
Terminada	65	mediana Rp 4,94 mil millones
Acabados	23	mediana Rp 5,66 mil millones
Estructura	21	mediana Rp 6,05 mil millones
Cimentación	6	Rp 3,17–7,96 mil millones
Sobre plano	55	mediana Rp 4,78 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026; campo de fase de obra; medianas donde n ≥ 10

05 / 06

¿Qué conviene revisar antes de comprar?

Se declara piscina privada en 118 de 210 villas. Un campo en blanco no significa que no haya piscina.

El mobiliario figura en 49 villas. Si el precio incluye muebles, pide el inventario por escrito.

Revisa el plazo del leasehold y las condiciones de prórroga, además de la zonificación y la licencia de obra. Nuestra lista de due diligence cubre cada documento.

Solo usamos la rentabilidad de referencia del sitio. El caso base es del 10–12 % anual antes de gastos. Tras la gestión y el mantenimiento, que se llevan el 16–20 % de la facturación, queda cerca del 10 %, y cerca del 8 % en algunas propiedades.

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026; campos de piscina y mobiliario; metodología de rentabilidad de Rise Real Bali

06 / 06

¿Cómo compra un extranjero una villa de dos dormitorios en Bali?

Puedes comprar en leasehold directamente o tener la plena propiedad mediante tu propia sociedad PT PMA (derecho de superficie HGB, 30+20+30 años). El Hak Milik sigue reservado a los ciudadanos indonesios.

Antes de pagar un depósito, revisa la zonificación RDTR, el certificado, el acceso legal y el suministro de agua. Si es obra nueva, revisa también la licencia de obra PBG y el calendario de pagos del contrato.

Pide a un notario PPAT y a un abogado independientes que revisen la operación antes de firmar. Las opciones actuales están en el catálogo de villas.

Fuente: Metodología de compra de Rise Real Bali; la estructura legal debe revisarla un especialista independiente

Qué significa para el comprador

01 La villa mediana de dos dormitorios cuesta Rp 5,00 mil millones.

02 La mitad central va de Rp 4,01–6,16 mil millones.

03 Ubud, Uluwatu y Canggu tienen más anuncios.

04 Hay 65 villas terminadas que se pueden visitar.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta una villa de dos dormitorios en Bali?

El precio de lista mediano es de Rp 5,00 mil millones en 210 villas.

¿Cuál es la villa de dos dormitorios más barata?

El precio de lista más bajo de la instantánea es de Rp 2,11 mil millones.

¿Dónde están la mayoría de las villas de dos dormitorios en venta?

En Ubud (38), Uluwatu (30) y Canggu (24).

¿Qué tamaño tiene una villa típica de dos dormitorios?

La casa mediana tiene 119 m² en una parcela de 140 m².

¿Son más caras las villas de dos dormitorios terminadas?

Las villas terminadas tienen una mediana de Rp 4,94 mil millones, cerca de la mediana general.

¿Puede un extranjero comprar una villa de dos dormitorios?

Sí, en leasehold o mediante una sociedad PT PMA con derecho de superficie HGB.

Cómo lo sabemos

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026. Muestra principal: tipo = Villa, dormitorios = 2; se excluyen las unidades vendidas y Lombok, Sumba y Sumbawa. Son precios de lista, no ventas cerradas. Los precios de origen se convierten al cambio de referencia fijo de la web (Rp 17.700) y se redondean a Rp 0,01 mil millones. Mitad central = del primer al tercer cuartil, con el método inclusivo. Las medianas exigen n ≥ 10; los grupos menores muestran rangos. La superficie de la casa figura en 193 villas y la de la parcela en 130. Los nombres de los 165 proyectos se sustituyen por P001 y los códigos siguientes. Los precios son orientativos, no una oferta. Datos en una tabla: /assets/reports/bali-2-bedroom-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 15 de noviembre de 2026

— Cambio de referencia fijo de la web: Rp 17.700

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474
Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/villas-2-dormitorios-bali/