

ESTUDIO DE RISE REAL BALI · RENTABILIDAD

Qué rentabilidad por alquiler anuncia la obra nueva en Bali y cuánto queda neto

9 de octubre de 2026 · 6 min de lectura · **Estudios de mercado**

La rentabilidad mediana anunciada por la obra nueva en Bali es del 14% anual. Solo 15 de 176 tipologías la indican como neta. Explicamos cómo leer estas cifras y qué conserva el propietario después de los gastos.

Leer en la web: https://riserealbali.com/es/guias/rentabilidad-alquiler-obra-nueva-bali/

EN RESUMEN

La rentabilidad por alquiler mediana que anuncia la obra nueva en Bali es del 14% anual. El dato cubre 176 tipologías de 57 proyectos de la base de Rise Real Bali, a 9 de octubre de 2026. En 80 casos se indica antes de gastos, en 81 no se aclara la base y solo 15 dicen neta. El propietario conserva alrededor del 60% de los ingresos tras gestión, mantenimiento e impuestos. Así, un 14% bruto equivale a cerca de un 8,4% neto.

14%
rentabilidad mediana anunciada

15 de 176
tipologías con la rentabilidad indicada como neta

7 de 176
tipologías que indican la ocupación detrás de la rentabilidad

≈ 8,4%
neto a partir de un 14% bruto, según el método de Rise Real Bali

EN ESTE INFORME

01 ¿Qué rentabilidad anuncia la obra nueva en Bali?

02 Bruta o neta: ¿cómo se calcula la rentabilidad anunciada?
03 ¿Qué ocupación hay detrás de la rentabilidad anunciada?
04 ¿Qué conserva el propietario después de los gastos?
05 Impuestos para no residentes y el primer año
06 Qué significa para el comprador
07 Preguntas frecuentes
08 Cómo lo sabemos

01 / 05

¿Qué rentabilidad anuncia la obra nueva en Bali?

En nuestra base, 176 tipologías de 57 proyectos vienen con una rentabilidad anunciada. La mediana es del 14% anual; la mitad está entre el 11,4% y el 16%. El 46% de las tipologías anuncia un 15% o más, y solo 3 anuncian un 20% o más.

Los apartamentos anuncian más que las villas: 15% frente a 13,3%. Los estudios, un 10%. Son cifras del vendedor: las mostramos tal cual y calculamos la rentabilidad a partir de tarifas y ocupación.

14%	15%	13,3%	10%
mediana, total	apartamentos	villas	estudios

Fuente: Base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), listas de precios y presentaciones de los promotores, corte del 9 de octubre de 2026

02 / 05

Bruta o neta: ¿cómo se calcula la rentabilidad anunciada?

En 80 de 176 tipologías la rentabilidad se indica expresamente antes de gastos, con una mediana del 16%. En 81 no se aclara la base. Solo 15 la indican neta, con una mediana del 11,8%. Es una costumbre del mercado: el vendedor muestra ingresos y el comprador piensa en el dinero que llega a su cuenta. Vea comisiones de gestión y garantías de alquiler.

Rentabilidad anunciada de la obra nueva en Bali según la base de cálculo

BASE	TIPOLOGÍAS	MEDIANA	PROYECTOS
Antes de gastos (bruta)	80	16%	19
Base no indicada	64	13,3%	24
Neta, después de gastos	15	11,8%	10
Campo vacío	17	8%	5

Fuente: Base de Rise Real Bali, 176 tipologías con precio y rentabilidad anunciada

03 / 05

¿Qué ocupación hay detrás de la rentabilidad anunciada?

Solo 7 de 176 tipologías indican la ocupación usada, entre el 65% y el 80%.

El mercado: según AirROI, en los 12 meses hasta julio de 2026 la ocupación media del alquiler vacacional en las zonas de Bali fue del 36–48%, incluidos anuncios inactivos. Los hoteles de Bali promediaron un 74% en 2025 (Horwath HTL y C9 Hotelworks). Una villa con gestión profesional queda en medio. Por eso nuestro modelo usa un 60–70% según la zona y siempre tres escenarios.

Mercado de alquiler vacacional por zona y ocupación base en el modelo de Rise Real Bali

ZONA	TARIFA MEDIA POR NOCHE	OCUPACIÓN DEL MERCADO	BASE EN NUESTRO MODELO
Seminyak	Rp 5,0 millones	39,4%	70%
Uluwatu	Rp 4,3 millones	46%	70%
Canggu	Rp 3,8 millones	37,5%	70%
Pererenan	Rp 2,9 millones	45–48%	70%
Ungasan	Rp 2,6 millones	38,8%	65%
Ubud	Rp 2,0 millones	37,7%	60%
Nusa Dua	Rp 1,7 millones	≈ 40%	65%
Sanur	Rp 1,7 millones	≈ 40%	65%

Fuente: AirROI, últimos 12 meses hasta julio de 2026; metodología de rentabilidad de Rise Real Bali v1.1

04 / 05

¿Qué conserva el propietario después de los gastos?

En nuestro modelo se va alrededor del 40% de los ingresos: gestión 18%, mantenimiento y desgaste 12%, impuestos 10%. Con operadores de resort, cerca del 45%. El propietario conserva entre el 55% y el 60%. Por tanto, multiplique la rentabilidad bruta por 0,6 aproximadamente.

Nuestro marco realista: una villa terminada de estilo de vida rinde un 6–8% neto. Un producto sólido con gestión profesional, un 8–12%. Con gestión propia, un 4–6%. Más del 12%, solo con una cuenta de resultados demostrada. Vea rentabilidad por zona.

Rentabilidad bruta anunciada convertida a neta

BRUTA ANUNCIADA	NETA TRAS UN 40% DE GASTOS
12%	7,2%
14%	8,4%
16%	9,6%
20%	12%

> Tres preguntas ante cualquier cifra de rentabilidad: ¿bruta o neta?, ¿con qué ocupación? y ¿qué se supone para el primer año?

05 / 05

Impuestos para no residentes y el primer año

Nuestro caso base es un impuesto del 10% sobre los ingresos. Para un no residente fiscal puede aplicarse en su lugar una retención del 20% sobre los ingresos brutos según PPh 26. Así quedaría alrededor del 50% de los ingresos. Vea impuesto sobre rentas de alquiler en Indonesia. El primer año siempre es más flojo: suponemos un 70% de la ocupación prevista.

Qué significa para el comprador

01 La rentabilidad mediana anunciada es del 14%, y casi siempre son ingresos, no dinero en mano.

02 Multiplique la bruta por 0,6 aproximadamente: un 14% se convierte en cerca de un 8,4%.

03 Pregunte por la ocupación: el mercado vacacional promedia un 36–48%, una buena gestión un 60–70%.

04 Los no residentes pueden tener una retención del 20% sobre los ingresos brutos.

05 Planifique el primer año con un 70% de la ocupación objetivo.

Preguntas frecuentes

¿Qué rentabilidad promete la obra nueva en Bali?

Una mediana del 14% anual en 176 tipologías de 57 proyectos de la base de Rise Real Bali (9 de octubre de 2026). La mitad está entre el 11,4% y el 16%.

¿La rentabilidad anunciada en Bali es bruta o neta?

Casi siempre bruta: 80 de 176 se indican expresamente antes de gastos, 81 no lo aclaran y solo 15 se indican netas.

¿Cuánto rinde de verdad una villa en Bali?

En nuestro modelo, el propietario conserva alrededor del 60% de los ingresos. Una villa terminada de estilo de vida rinde un 6–8% neto. Un producto sólido con gestión profesional, un 8–12%.

¿Qué ocupación tienen las villas en Bali?

Según AirROI, la ocupación media del alquiler vacacional en las zonas de Bali fue del 36–48% en los 12 meses hasta julio de 2026, incluidos anuncios inactivos. Con gestión profesional suponemos un 60–70%.

¿Cómo convierto una rentabilidad bruta en neta?

Multiplique por 0,6 aproximadamente: gestión 18%, mantenimiento 12% e impuestos 10% se llevan cerca del 40% de los ingresos.

¿Qué impuestos paga el propietario de una villa en Bali?

Nuestro modelo usa un 10% de los ingresos. Un no residente puede tener un 20% sobre los ingresos brutos según PPh 26. Un asesor fiscal determina cuál se aplica.

Cómo lo sabemos

Rentabilidades anunciadas según materiales de los promotores en la base de proyectos de Rise Real Bali, corte del 9 de octubre de 2026: 176 tipologías con precio en 57 proyectos; la base de cálculo sale del campo correspondiente. Mercado: AirROI, últimos 12 meses hasta julio de 2026; hoteles: Horwath HTL / C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026. Gastos y escenarios: metodología de rentabilidad de Rise Real Bali v1.1. No se publican cifras de proyectos concretos ni de zonas con muestra pequeña.

— Base de proyectos de Rise Real Bali (Airtable), listas de precios y presentaciones de los promotores, corte del 9 de octubre de 2026

— Datos de alquiler vacacional de AirROI, últimos 12 meses hasta julio de 2026

— Horwath HTL / C9 Hotelworks, Bali Hotel & Branded Residences 2026

— Metodología de rentabilidad de Rise Real Bali v1.1

— PPh 26, PP 34/2017

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/rentabilidad-alquiler-obra-nueva-bali/