

Estudio de Rise Real Bali · villas por menos de Rp 5,31 mil millones · 162 proyectos

Villas económicas en Bali: 244 villas por menos de Rp 5,31 mil millones

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

Las villas por menos de Rp 5,31 mil millones son 244 de las 498 villas de nuestro catálogo, cerca del 49 %. La mayoría tiene uno o dos dormitorios.

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

En resumen

Una villa económica en Bali, por menos de Rp 5,31 mil millones, tiene un precio de lista mediano de Rp 3,80 mil millones en 244 villas. Las cifras salen de la instantánea de Rise Real Bali del 24 de octubre de 2026. Las villas de dos dormitorios van en cabeza, con una mediana de Rp 4,25 mil millones. Ubud y Uluwatu tienen más opciones.

244
villas por menos de Rp 5,31 mil millones, 162 proyectos

Rp 3,80 mil millones
precio mediano

Rp 4,25 mil millones
mediana, 2 dormitorios, 115 villas

91,5 m²
superficie mediana de la casa, 216 villas

En este informe

01 ¿Cuánto cuesta una villa económica en Bali?
02 ¿Cuántos dormitorios puedes conseguir?
03 ¿Qué zonas tienen más villas económicas?
04 ¿Villa terminada o sobre plano?

05 ¿Qué conviene revisar en esta franja de precios?
06 ¿Cómo compra un extranjero una villa económica en Bali?
07 Qué significa para el comprador
08 Preguntas frecuentes
09 Cómo lo sabemos

01 / 06

¿Cuánto cuesta una villa económica en Bali?

La villa mediana por menos de Rp 5,31 mil millones cuesta Rp 3,80 mil millones. La mitad central va de Rp 2,92–4,60 mil millones.

Cerca del 49 % de todas las villas del catálogo entra en esta franja. La mediana de villas de toda la isla es de Rp 5,31 mil millones.

La casa mediana tiene 91,5 m² en una parcela de 119 m². Es una vivienda compacta, no una finca familiar.

Villas por menos de Rp 5,31 mil millones: cifras clave

Indicador	Valor	Base
Precio mediano	Rp 3,80 mil millones	244 villas
Mitad central de precios	Rp 2,92–4,60 mil millones	del primer al tercer cuartil
Superficie mediana de la casa	91,5 m²	216 villas con dato
Parcela mediana	119 m²	136 villas con dato
Mediana de villas de toda la isla	Rp 5,31 mil millones	498 villas

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026; tipo = Villa, precio inferior a Rp 5,31 mil millones, sin unidades vendidas

02 / 06

¿Cuántos dormitorios puedes conseguir?

Dos dormitorios es el tamaño más habitual: 115 villas con una mediana de Rp 4,25 mil millones.

Siguen las villas de un dormitorio, con 104 y una mediana de Rp 2,97 mil millones. Hay 22 villas de tres dormitorios con una mediana de Rp 4,66 mil millones.

En esta franja, tres dormitorios suele significar una casa o una parcela más pequeña. Para viviendas más grandes, consulta los precios de villas de 3 dormitorios.

Villas por menos de Rp 5,31 mil millones por dormitorios

Dormitorios	Villas	Mediana
1	104	mediana Rp 2,97 mil millones
2	115	mediana Rp 4,25 mil millones
3	22	mediana Rp 4,66 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026; campo de dormitorios; medianas donde n ≥ 10

03 / 06

¿Qué zonas tienen más villas económicas?

Ubud va en cabeza con 41 villas, seguida de Uluwatu con 39. Después vienen Nusa Dua, Ungasan y Canggu.

Tabanan tiene la mediana más baja entre las zonas con diez o más villas: Rp 3,19 mil millones. Ungasan tiene la más alta, con Rp 4,69 mil millones.

Para la franja de precios más baja en todos los tipos de propiedad, consulta propiedades por menos de Rp 2,65 mil millones.

La siguiente franja de precios está en villas de gama media en venta.

Villas por menos de Rp 5,31 mil millones por zona

Zona	Villas	Mediana
Ubud	41	Rp 3,98 mil millones
Uluwatu	39	Rp 3,82 mil millones
Nusa Dua	22	Rp 3,49 mil millones
Ungasan	19	Rp 4,69 mil millones
Canggu	16	Rp 3,34 mil millones
Tabanan	13	Rp 3,19 mil millones
Bukit	10	Rp 3,94 mil millones

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026; zona; zonas con al menos diez villas

04 / 06

¿Villa terminada o sobre plano?

Hay 60 villas terminadas, con una mediana de Rp 4,42 mil millones. Otras 73 se venden sobre plano, con una mediana de Rp 3,47 mil millones.

Comprar sobre plano ahorra dinero, pero implica esperar y asumir el riesgo de la obra. Una villa terminada se puede visitar antes de pagar.

Se declara piscina privada en 117 villas, casi la mitad de la franja. Un campo en blanco no significa que no la tenga.

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026; campos de fase de obra y piscina

05 / 06

¿Qué conviene revisar en esta franja de precios?

Las villas compactas suelen estar en conjuntos con calles y servicios comunes. Pregunta quién los mantiene y cuál es la cuota mensual.

Revisa el plazo del leasehold y las condiciones de prórroga: muchas villas indican 25 o 30 años, y algunas no indican ninguno.

Los gastos de funcionamiento se llevan una parte mayor de los ingresos en una villa pequeña. Consulta los gastos de mantenimiento de una villa.

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 24 de octubre de 2026; campo lease_years; metodología de rentabilidad de Rise Real Bali

06 / 06

¿Cómo compra un extranjero una villa económica 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 por menos de Rp 5,31 mil millones cuesta Rp 3,80 mil millones.

02 Cerca del 49 % de las villas del catálogo está en esta franja.

03 Las villas de dos dormitorios van en cabeza: mediana de Rp 4,25 mil millones.

04 Ubud y Uluwatu tienen más villas económicas.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta una villa económica en Bali?

La mediana por debajo de Rp 5,31 mil millones es de Rp 3,80 mil millones en 244 villas.

¿Cuánto cuesta una villa de 2 dormitorios en esta franja?

La mediana es de Rp 4,25 mil millones en 115 villas.

¿Y una villa de 1 dormitorio?

La mediana es de Rp 2,97 mil millones en 104 villas.

¿Dónde están la mayoría de las villas económicas?

En Ubud (41) y Uluwatu (39).

¿Hay villas terminadas en esta franja?

Sí, 60 villas terminadas, con una mediana de Rp 4,42 mil millones.

¿Las villas económicas tienen piscina privada?

Se declara piscina privada en 117 de 244 villas.

Cómo lo sabemos

Fuente: Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre de 2026. Muestra principal: tipo = Villa, precio inferior a Rp 5,31 mil millones; la comparación abarca todas las villas de la isla; 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 216 villas y la de la parcela en 136. Los nombres de los 162 proyectos se sustituyen por P001 y los códigos siguientes. Los precios son orientativos, no una oferta. Datos en una tabla: /assets/reports/bali-affordable-villas-for-sale.csv

— Rise Real Bali, Airtable Units, instantánea del 24 de octubre 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-baratas-bali/