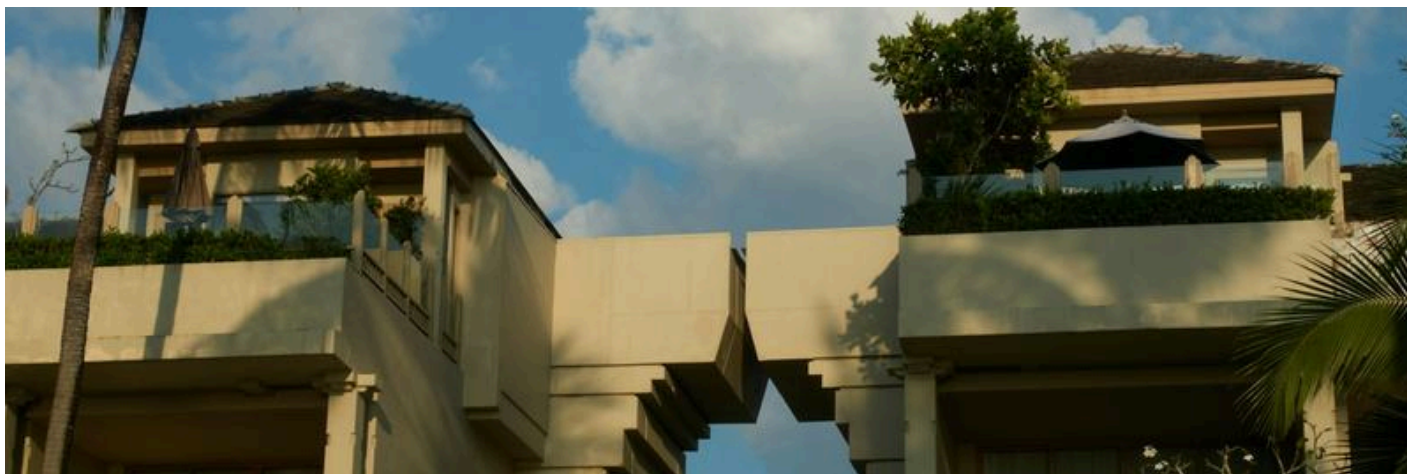




APARTAMENTOS · RENTABILIDAD Y SALIDA

Apartamentos en venta en Bali: qué compras, qué rentabilidad dan y cómo vender

5 de octubre de 2026 · 12 min de lectura · Rentabilidad

Casi todos los apartamentos que se venden a extranjeros en Bali son leasehold, y lo que rinden depende más del contrato del operador que del edificio. Esto es lo que cuestan, lo que dan un estudio y un apartamento de un dormitorio y cómo se sale.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/invertir-apartamento-bali/>

EN RESUMEN

Un apartamento en Bali cuesta cerca de la mitad que una villa: mediana de Rp 2.510 millones frente a Rp 5.460 millones (nuestro catálogo, octubre de 2026). Casi todas las unidades son leasehold, y la propiedad horizontal para un extranjero parte de Rp 2.000 millones. Nuestro modelo da a un estudio gestionado entre un 5 y un 9 % neto.

Rp 2.510 millones

mediana de los apartamentos en venta en nuestro catálogo, octubre de 2026

Rp 2.000 millones

precio mínimo de una unidad en propiedad horizontal para un extranjero en Bali

Rp 60,6 millones

mediana por m² en apartamentos, frente a Rp 43,1 millones en villas

5–9 %

rentabilidad neta que da nuestro modelo a un estudio gestionado con una ocupación del 40–70 %

EN ESTE INFORME

01	¿En qué se diferencia un apartamento de Bali de una villa?	06	¿Cuánto cuestan la cuota de mantenimiento y el fondo de reserva?
02	¿Puede un extranjero tener un apartamento en propiedad horizontal en Bali?	07	¿Merece la pena comprar un apartamento barato en Bali?
03	¿Por qué casi todos los apartamentos de Bali son leasehold?	08	¿Es fácil vender un apartamento en Bali?
04	¿Cómo pagan al dueño los programas de apartamentos gestionados?	09	Haz los números con un apartamento real
05	¿Rinde más un estudio o un apartamento de un dormitorio?	10	Qué significa para el comprador
		11	Preguntas frecuentes
		12	Cómo lo sabemos

01 / 09

¿En qué se diferencia un apartamento de Bali de una villa?

Al invertir en un apartamento de Bali compras una unidad dentro de un edificio compartido, mientras que una villa es una casa en su propia parcela. Los anuncios dicen «apartamento» o «condo» en el primer caso, y «condotel» cuando un operador hotelero alquila la unidad por ti.

El apartamento mediano de nuestro catálogo cuesta Rp 2.510 millones por unos 43 m². La villa mediana, Rp 5.460 millones por unos 142 m². Por metro cuadrado sale más caro el apartamento: Rp 60,6 millones frente a Rp 43,1 millones. Las villas las tratamos en la guía de precios de villas.

Apartamento frente a villa: entrada, titularidad, gastos, qué mueve la rentabilidad y salida

	APARTAMENTO	VILLA
Entrada	Rp 2.510 millones por unos 43 m²	Rp 5.460 millones por unos 142 m²
Titularidad	Leasehold en cerca del 97 % de los anuncios. Propiedad horizontal desde Rp 2.000 millones	Leasehold en cerca del 91 %. Hak Pakai desde Rp 5.000 millones, o una PT PMA con HGB
Gastos corrientes	Cuota de mantenimiento, fondo de reserva y comisión del operador	Entre Rp 10,5 y 18,2 millones al mes por tu personal, piscina y jardín
Qué mueve la rentabilidad	La ocupación, con una tarifa por noche baja	Una tarifa más alta, con gastos que siguen aunque la villa esté vacía
Salida	Una compra más pequeña. Los años de leasehold que quedan fijan el precio	Una compra mayor. Los años de leasehold que quedan también fijan el precio

Fuente: Rise Real Bali, anuncios publicados del catálogo en octubre de 2026; Decreto 1241/2022; Alpha Partner Bali, mayo de 2026 (villa de uno a tres dormitorios con piscina, llevada por su dueño)

¿Puede un extranjero tener un apartamento en propiedad horizontal en Bali?

Sí, pero solo como derecho sobre una unidad y a partir de un precio mínimo. Según el Reglamento del Gobierno 18/2021, un extranjero con la documentación de residencia en regla puede inscribir a su nombre un apartamento en propiedad horizontal (HMSRS). En Bali la unidad debe costar al menos Rp 2.000 millones (Decreto Ministerial 1241/2022), frente a los Rp 5.000 millones de una casa.

El edificio tiene que estar sobre suelo en HGB o Hak Pakai (Ley 20/2011, artículo 17). Sobre suelo del Estado, ese derecho dura 30 años, con 20 de prórroga y otros 30 de renovación, y el derecho sobre la unidad no puede sobrevivirle (Hukumonline, agosto de 2025).

La norma también plantea estas compras como vivienda, porque el artículo 69 habla de residencia o vivienda. Si piensas alquilar la unidad, pide a tu notario que confirme por escrito que tu estructura lo permite. Para las casas, mira la guía de Hak Pakai.

El mínimo de Rp 2.000 millones cuenta sobre el precio que figure en la escritura, y no sobre el del folleto.

Fuente: Reglamento del Gobierno 18/2021, artículos 69–71; Decreto ATR/BPN 1241/2022; Ley 20/2011, artículo 17; Hukumonline, febrero de 2023 y agosto de 2025; Bisnis.com, agosto de 2023

¿Por qué casi todos los apartamentos de Bali son leasehold?

El leasehold no pide precio mínimo, ni visado, ni un derecho nuevo sobre el suelo, y eso ayuda a explicarlo. Cerca del 97 % de los apartamentos de nuestro catálogo son leasehold (recuento nuestro, octubre de 2026), y los pocos que mencionan la propiedad horizontal la tratan como un paso posterior o como una incógnita.

Compras años de uso, no suelo. El plazo base típico es de 27 años, y cerca de la mitad de los anuncios indican una prórroga.

Esos años se consumen. Con una amortización lineal, un estudio de Rp 2.300 millones con un leasehold de 27 años pierde unos Rp 85 millones de valor al año (cálculo nuestro). Con Rp 176 millones netos (el caso de ocupación del 60 % de más abajo), descontada esa pérdida queda cerca del 4 % del precio. Mira leasehold o plena propiedad y las prórrogas del leasehold.

Fuente: Recuento nuestro del catálogo, octubre de 2026; cálculo nuestro de amortización lineal

¿Cómo pagan al dueño los programas de apartamentos gestionados?

La mayoría paga una parte de la facturación, y algunos añaden una garantía fija los primeros años. El operador alquila la unidad, se queda su comisión y te manda el resto. Una garantía paga un porcentaje fijo del precio, gane lo que gane la unidad.

En nuestro modelo, una empresa gestora se queda el 18 % de la facturación y un operador de resort, cerca del 23 %. El 12 % se va en mantenimiento, reparaciones y noches sin huéspedes, y el residente paga otro 10 % de impuesto sobre la renta. El dueño conserva cerca del 60 %, o el 55 % con un operador de resort. Un no residente soporta una retención del 20 % (PPH 26) y conserva cerca del 50 % (Ortax, junio de 2026).

Las noches de uso propio marcan cuántas estancias gratis tienes, y los operadores suelen bloquear julio, agosto y Año Nuevo. Las garantías duran entre dos y cinco años en los contratos que vemos, y la ocupación real solo se ve después. El resto lo cuenta nuestra guía de comisiones de gestión.

Fuente: Modelo de rentabilidad de Rise Real Bali y nuestras revisiones de contratos con operadores, 2023–2026; Ortax, 19 de junio de 2026; Bukitvista, actualizado en marzo de 2026

¿Rinde más un estudio o un apartamento de un dormitorio?

Un apartamento de un dormitorio da cerca de 0,3 puntos más netos en nuestro modelo, casi un empate. La facturación es la tarifa por noche multiplicada por las noches reservadas, y el dueño conserva cerca del 60 %. El dormitorio extra rinde sobre todo por una tarifa más alta.

El estudio mediano cuesta Rp 2.300 millones por 33 m², y el de un dormitorio, Rp 2.500 millones por 49 m². Nuestros modelos los valoran a Rp 1,34 millones y Rp 1,52 millones la noche. La media de toda la isla es una ocupación del 36,0 % con Rp 2,85 millones por noche, villas incluidas (AirROI, 12 meses anteriores al 12 de septiembre de 2026).

Estudio frente a apartamento de un dormitorio, con el 60 % para el dueño (ilustración nuestra)

OCUPACIÓN	ESTUDIO, RENTABILIDAD BRUTA	ESTUDIO, RENTABILIDAD NETA	UN DORMITORIO, RENTABILIDAD BRUTA	UN DORMITORIO, RENTABILIDAD NETA
40 %	8,5 %	5,1 %	8,9 %	5,3 %
60 %	12,8 %	7,7 %	13,3 %	8,0 %
70 %	14,9 %	8,9 %	15,5 %	9,3 %

La ocupación pesa más que el tipo de unidad: pasar del 40 % al 70 % suma 3,8 puntos en el estudio, y cambiar de formato suma 0,3.

Fuente: Catálogo y modelos de rentabilidad de Rise Real Bali, octubre de 2026; AirROI, página de mercado de Bali, datos de los 12 meses anteriores al 12 de septiembre de 2026, convertidos a rupias al cambio de la web

06 / 09

¿Cuánto cuestan la cuota de mantenimiento y el fondo de reserva?

Calcula una cuota mensual de mantenimiento, facturada por metro cuadrado, más una reserva para las grandes reparaciones. El fondo de reserva paga ascensores, bombas y pintura, y ronda el 10–15 % de la cuota (OCBC Indonesia, enero de 2025; Mamikos). En España también existe: la Ley de Propiedad Horizontal exige a cada comunidad un fondo de reserva de al menos el 10 % de su último presupuesto ordinario (artículo 9.1.f, texto consolidado del BOE, octubre de 2026).

Las guías de Yakarta no coinciden: Rp 20.000–25.000 por m² al mes (detikProperti, septiembre de 2023) o Rp 10.000–15.000 (Mamikos, sin fecha). Cada edificio de Bali pone su cuota. Con unos Rp 25.000 ilustrativos, un estudio de 33 m² paga Rp 9,9 millones al año, y eso quita 0,4 puntos a la rentabilidad neta. Nuestra partida de mantenimiento del 12 % no tiene por qué cubrirlo: averigua quién lo paga.

En un edificio inscrito como rumah susun, pregunta por su asociación de propietarios (P3SRS). ATR/BPN advirtió en junio de 2026 que, sin ella o con los derechos sobre el suelo caducados, una unidad puede quedar sin salida y sin posibilidad de hipoteca.

Fuente: OCBC Indonesia, 15 de enero de 2025; detikProperti, 20 de septiembre de 2023; Mamikos; ATR/BPN según iNews y RCTI+, 1 de junio de 2026; Ley de Propiedad Horizontal de España, texto consolidado del BOE, octubre de 2026; cálculo de Rise Real Bali

07 / 09

¿Merece la pena comprar un apartamento barato en Bali?

Puede merecerla, porque barato suele significar pequeño, no con poco plazo. Cerca de un tercio de los apartamentos cuesta menos de Rp 2.000 millones, con una mediana de Rp 1.740 millones por 30,5 m² (recuento nuestro, octubre de 2026). Los más baratos parten de cerca de Rp 1.200 millones. Su plazo base mediano es de 28,5 años, algo más largo que los 27 de las unidades más caras.

Por metro cuadrado la diferencia también es pequeña: Rp 56,4 millones frente a Rp 62,7 millones. Por debajo de Rp 2.000 millones, un extranjero no puede tener propiedad horizontal en Bali, así que estas operaciones van en leasehold. Mira los años de leasehold que quedan y la fase de obra, porque la mayoría de los anuncios siguen en construcción.

Fuente: Recuento nuestro del catálogo, octubre de 2026; Decreto Ministerial 1241/2022

¿Es fácil vender un apartamento en Bali?

Depende de los años de leasehold que queden y de los papeles. Que sepamos, ningún índice público ajusta los precios de venta de los apartamentos de Bali según los años de leasehold que les quedan, así que tu valor de salida es una suposición.

Un leasehold se transmite mediante una cesión: el comprador entra en tu contrato, y puede hacer falta el consentimiento del dueño del suelo. Una unidad en propiedad horizontal se vende como cualquier derecho inscrito, con el impuesto de transmisión del comprador (BPHTB) de hasta el 5 % y un impuesto final del 2,5 % para el vendedor (Ley 1/2022; PP 34/2016).

Dos límites reducen el número de compradores. Según el decreto, una unidad en propiedad horizontal que se venda por menos de Rp 2.000 millones no puede pasar a un comprador extranjero con ese derecho, y un edificio sin asociación de propietarios activa puede ser difícil de vender. Calcula la salida con el valor de los años que queden.

Fuente: Práctica de Rise Real Bali; Ley 1/2022; PP 34/2016; Hukumonline y Pajakku sobre los impuestos de transmisión de inmuebles; ATR/BPN, 1 de junio de 2026

Haz los números con un apartamento real

Los apartamentos en venta se concentran en Canggu y Seseh, y hay más en torno a Ungasan y Nusa Dua. Prueba una unidad en la calculadora de rentabilidad y mira después el catálogo para ver los plazos de leasehold y nuestras estimaciones de rentabilidad.

Si nos mandas la lista de precios y el borrador del contrato del operador, modelamos la unidad. La comisión la paga la promotora o el vendedor. Las cuentas de las villas están en nuestra guía de rentabilidad.

Qué significa para el comprador

- 01 Un apartamento cuesta cerca de la mitad que una villa, pero cada metro cuadrado sale más caro.
- 02 La propiedad horizontal de un extranjero parte de Rp 2.000 millones, y casi todos los anuncios van en leasehold.
- 03 Un estudio gestionado da entre un 5 y un 9 % neto en nuestro modelo. La ocupación mueve esa cifra más que el tipo de unidad.
- 04 Calcula la salida con los años de leasehold que queden y pregunta primero por la cuota de mantenimiento.

Preguntas frecuentes

¿Puede un extranjero comprar un apartamento en Bali?

Sí. La mayoría compra en leasehold. Un extranjero con documentación de residencia en regla también puede tener en propiedad horizontal (HMSRS) una unidad de Rp 2.000 millones o más en Bali, si el edificio está sobre suelo en HGB o Hak Pakai. Comprueba antes ese derecho sobre el suelo y los años que le quedan.

¿Un apartamento en Bali es de plena propiedad?

No. La plena propiedad (Hak Milik) está reservada a los ciudadanos indonesios. Un apartamento de Bali es un leasehold o una unidad en propiedad horizontal sobre suelo en HGB o Hak Pakai, y los años que le quedan a ese derecho deciden cuánto tiempo lo conservas.

¿Cuánto cuesta un apartamento en Bali?

El apartamento mediano de nuestro catálogo cuesta Rp 2.510 millones por unos 43 m² (octubre de 2026). Los estudios rondan los Rp 2.300 millones y los de un dormitorio, los Rp 2.500 millones. Pregunta qué incluye el precio.

¿Qué es mejor para invertir en Bali, un apartamento o una villa?

En nuestro modelo las rentabilidades netas se solapan, en torno al 5–10 %. Un apartamento necesita cerca de la mitad del capital y da menos trabajo diario, pero sus ingresos dependen del contrato del operador. Una villa cuesta más y gana más por noche, con los gastos de personal, piscina y jardín a tu cargo.

¿Compensa un apartamento de Bali con garantía de alquiler?

Con una garantía, el dueño cobra cada año una parte fija de lo que pagó, entre dos y cinco años en los contratos que vemos. La ocupación real solo se conoce cuando termina. Pregunta quién la paga y cuánto costaría la unidad sin ella.

Cómo lo sabemos

Las cifras del catálogo son medianas de los anuncios publicados el 5 de octubre de 2026, al cambio que fijó el Bank Indonesia el 25 de septiembre de 2026. Las tarifas por noche salen de nuestros modelos de rentabilidad, que ajustan los datos de zona de AirROI según el tipo de unidad. El 60 % del dueño es lo que queda de la facturación tras la gestora (18 %), el mantenimiento con las noches vacías (12 %) y el impuesto del residente (10 %). La cuota de Rp 25.000 es ilustrativa y sale de guías de Yakarta. Hukumonline, Bisnis.com y detikProperti dan Rp 2.000 millones como mínimo de Bali para apartamentos. Un informe de 2023 decía Rp 3.000 millones, y usamos la cifra que comparten las

demás fuentes. La referencia española viene del texto consolidado de la Ley de Propiedad Horizontal en el BOE. No es asesoramiento jurídico, fiscal ni de inversión.

- Reglamento del Gobierno 18/2021, artículos 69–71, sobre los derechos del suelo
- Decreto ATR/BPN 1241/2022, precios mínimos para compradores extranjeros
- Ley 20/2011 (rumah susun), artículos 17 y 46
- Hukumonline, precios mínimos para extranjeros, febrero de 2023, y régimen de propiedad de apartamentos, 11 de agosto de 2025
- Bisnis.com, precios mínimos para compradores extranjeros, 3 de agosto de 2023; detikProperti, propiedad de inmuebles por extranjeros, 21 de diciembre de 2024
- Aviso de ATR/BPN sobre los derechos sobre el suelo de apartamentos, recogido por iNews y RCTI+, 1 de junio de 2026
- AirROI, página de mercado de Bali, 12 meses anteriores al 12 de septiembre de 2026
- Ortax, rentas de alquiler de villas de no residentes, 19 de junio de 2026; Bukitvista, guía del impuesto sobre el alquiler, actualizada en marzo de 2026
- OCBC Indonesia, cuota de mantenimiento y fondo de reserva, 15 de enero de 2025; detikProperti, 20 de septiembre de 2023; Mamikos
- Hukumonline y Pajakku, impuestos del vendedor y del comprador en las transmisiones de inmuebles; PP 34/2016; Ley 1/2022
- Alpha Partner Bali, gastos de una villa, mayo de 2026
- Modelos de rentabilidad de Rise Real Bali, octubre de 2026; nuestras revisiones de contratos con operadores, 2023–2026
- Ley de Propiedad Horizontal de España (Ley 49/1960), artículo 9.1.f, texto consolidado del BOE, octubre de 2026

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/invertir-apartamento-bali/