

COMPARATIVAS · BALI, ESPAÑA Y PORTUGAL

Bali, España o Portugal: dónde rinde más una vivienda turística en neto

26 de septiembre de 2026 · 12 min de lectura · Estudios de mercado

El inversor español que mira Bali casi siempre lo compara con lo que ya conoce: un piso turístico en la costa o un T2 en Lisboa. Ponemos las tres opciones una junto a otra con las cifras oficiales que existen y con las que no existen, que son la mitad del problema.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-espana-portugal-rentabilidad/>

EN RESUMEN

Ninguna estadística oficial española o portuguesa publica una rentabilidad neta del alquiler turístico, así que cualquier «10–15 % neto» que veas de esos mercados es un cálculo privado, no un dato de la INE. Lo que sí es oficial: en España el metro cuadrado subió un 12,2 % interanual en el segundo trimestre de 2026 (INE) y en Portugal un 17,8 % (INE-PT), mientras que en Bali una villa gestionada deja un 6–10 % neto (nuestro modelo) sobre un leasehold que se consume. Son dos apuestas distintas: revalorización en Europa, caja en Bali.

Rp 48,0 millones/m²

precio medio de la vivienda en España, T2 2026 (Ministerio de Vivienda)

+12,2 %

subida interanual del precio de la vivienda en España, T2 2026 (INE)

+17,8 %

subida interanual del precio de la vivienda en Portugal, T1 2026 (INE-PT)

6–10 %

rentabilidad neta de una villa gestionada en Bali, nuestro modelo

EN ESTE INFORME

01 Qué comparamos, y por qué la mitad de los datos faltan

02 Precio y revalorización: España y Portugal suben con fuerza, Bali se mueve poco

03 Rentabilidad neta: lo que no publica ninguna estadística oficial

04 Licencia y registro: qué exige cada mercado

05 Impuestos sobre el alquiler turístico

06 Riesgos de cada mercado

07 Compara tu opción en España o Portugal con una villa real en Bali

08 Qué significa para el comprador

09 Preguntas frecuentes

10 Cómo lo sabemos

01 / 07

Qué comparamos, y por qué la mitad de los datos faltan

«Neto» quiere decir una cosa: lo que queda después de gestora, mantenimiento, noches vacías e impuesto, no la factura de un fin de semana bueno. Con esa vara, comparamos tres compras: una villa en Canggu, un piso turístico en una zona costera española y un apartamento en Lisboa o Oporto.

El problema es que ni el Instituto Nacional de Estadística (INE) ni el INE portugués publican una rentabilidad neta del alquiler turístico. Los dos publican precio de la vivienda, y eso es lo que citamos como oficial. La rentabilidad de España y Portugal que circula en la prensa inmobiliaria sale de agencias y portales privados, no de una estadística pública, así que en este análisis no la convertimos en una cifra con nuestro sello: la señalamos como lo que es.

02 / 07

Precio y revalorización: España y Portugal suben con fuerza, Bali se mueve poco

El precio medio de la vivienda en España llegó a un equivalente de Rp 48,0 millones por m² en el segundo trimestre de 2026, al cambio de referencia de septiembre, un máximo histórico y un 12,5 % más que un año antes, según la estadística de valor tasado del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, publicada el 17 de septiembre de 2026. El Índice de Precios de Vivienda del INE, una estadística distinta y también oficial, dio una subida interanual del 12,2 % en el mismo trimestre, la vigésima subida trimestral seguida por encima del 10 %.

En Portugal, el Índice de Preços da Habitação del INE subió un 17,8 % interanual en el primer trimestre de 2026, con la vivienda usada al 19,7 % y la nueva al 12,6 %. El precio medio nacional rondó un equivalente de Rp 47,7 millones por m² en ese trimestre, al mismo cambio, también según el INE.

En Bali, el precio por metro de una villa se mueve por otra lógica: nuestro catálogo pide una mediana de Rp 41,8 millones por m², algo por debajo de las dos cifras europeas. La diferencia sube poco de un año a otro porque el activo es un leasehold, no un título en propiedad: quien compra no está apostando a que el suelo suba, sino a que el alquiler pague.

Precio medio por m², últimos datos oficiales

MERCADO	PRECIO POR M²	VARIACIÓN INTERANUAL	FUENTE
España	Rp 48,0 millones	+12,2 % a +12,5 %	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana e INE, T2 2026
Portugal	Rp 47,7 millones	+17,8 %	INE (Portugal), T1 2026
Bali, villa mediana	Rp 41,8 millones	Estable, sin serie oficial	Catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado, T2 2026, publicada el 17 de septiembre de 2026; INE, Índice de Precios de Vivienda, T2 2026; INE (Portugal), Índice de Preços da Habitação, T1 2026; catálogo de Rise Real Bali, septiembre de 2026

03 / 07

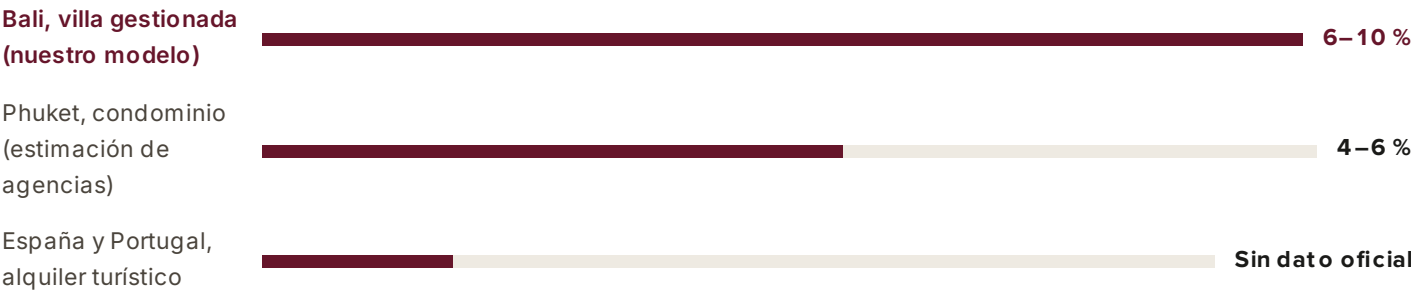
Rentabilidad neta: lo que no publica ninguna estadística oficial

Aquí está la parte incómoda. Ni el INE ni el INE portugués miden lo que le queda al propietario de un alquiler turístico después de gastos e impuestos. Lo que ves en portales y blogs del sector —«6–8 % neto en la Costa Blanca», «neta del 5 % en Lisboa»— es un cálculo de agencia, no un dato público, y este análisis no lo trata como si lo fuera.

Lo único que sí podemos poner en la mesa con la misma vara en los tres mercados es nuestro propio modelo de Bali, que sí publicamos con su metodología completa: una villa de dos dormitorios en Canggu, alquilada al 60 % de las noches, deja cerca de un 6–10 % neto al año para un residente fiscal indonesio, después de gestora, mantenimiento y el impuesto final del 10 %. Nuestro modelo a 10 años desglosa cada línea.

Para Tailandia sí existe una referencia publicada, aunque también privada: Global Property Guide sitúa la rentabilidad bruta media en el 6,49 % en el primer trimestre de 2026, y las agencias de Phuket citan un 4–6 % neto para condominios, como recoge nuestro análisis de Bali contra Phuket. La incluimos aquí como referencia de otro mercado emergente, no como sustituto de un dato oficial español o portugués, que sencillamente no existe.

Rentabilidad neta, lo que hay publicado (oficial u orientativo)



España y Portugal no publican una rentabilidad neta oficial del alquiler turístico. La barra corta refleja esa falta de dato, no una cifra baja.

Fuente: Modelo de rentabilidad de Rise Real Bali, septiembre de 2026; Global Property Guide, rentabilidades de alquiler en Tailandia, T1 2026; comprobado que INE e INE-PT no publican rentabilidad neta de alquiler turístico, septiembre de 2026

04 / 07

Licencia y registro: qué exige cada mercado

España estrenó en 2025 un registro único para el alquiler de corta duración. El Real Decreto 1312/2024, publicado en el BOE el 24 de diciembre de 2024, obliga a inscribir cada vivienda antes de poder anunciarla en una plataforma: sin número de registro, la plataforma no puede publicar el anuncio. El trámite corre por la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, que gestiona el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana junto con los registradores de la propiedad.

Portugal exige desde antes un registro parecido, el RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local), gestionado por Turismo de Portugal: sin número de registro no se puede operar. El Decreto-Lei 76/2024, de 23 de octubre, cambió el régimen y, en varios municipios bajo presión de vivienda, dejó en suspenso las inscripciones nuevas, aunque las ya concedidas siguen vigentes.

En Bali la pieza equivalente es la licencia de alquiler turístico (NIB). Desde el 1 de agosto de 2026 las plataformas de reserva están retirando los anuncios sin ella, como explica nuestra guía de la licencia. El patrón es el mismo en los tres mercados: la licencia dejó de ser un trámite opcional y pasó a decidir si la vivienda puede facturar.

Registro obligatorio para alquilar por plataformas

MERCADO	REGISTRO	GESTIONADO POR	NORMA
España	Registro Único de Arrendamientos	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana / registradores	RD 1312/2024, BOE de 24 de diciembre de 2024
Portugal	RNAL, Registo Nacional de Alojamento Local	Turismo de Portugal	Decreto -Lei 76/2024, de 23 de octubre
Bali	Licencia de alquiler turístico (NIB)	Sistema OSS	Retirada de plataformas sin licencia desde el 1 de agosto de 2026

Fuente: BOE-A-2024-26931 (RD 1312/2024); Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Ventanilla Única Digital de Arrendamientos; Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de octubre (Diário da República); Turismo de Portugal, Registo Nacional de Alojamento Local; Ministerio de Turismo de Indonesia

05 / 07

Impuestos sobre el alquiler turístico

En España, el alquiler turístico tributa como rendimiento del capital inmobiliario (o de actividad económica, si hay empleado a jornada completa), y en los dos casos entra en la base general del IRPF, con la escala progresiva normal, del 19 % al 47 % según tramo. No aplica la reducción del 60 %

reservada al alquiler de vivienda habitual, porque un alquiler turístico no es una vivienda permanente, según explica la propia sede electrónica de la Agencia Tributaria.

En Portugal, el alquiler de corta duración tributa por defecto en la categoría F del IRS, a un tipo especial del 28 % sobre el rendimiento neto, sin necesidad de abrir actividad; quien sí tiene actividad abierta puede tributar en la categoría B, con un coeficiente del 35 % sobre el ingreso bruto como base imponible. La reforma de 2024 (Lei n.º 35/2024, Diário da República n.º 152 de 7 de agosto de 2024) retiró además la contribución extraordinaria que pesaba sobre el alojamiento local desde 2023, con efecto retroactivo al 31 de diciembre de 2023.

En Bali, el propietario paga un impuesto final fijo del 10 % del alquiler bruto si es residente fiscal indonesio, o una retención del 20 % si no lo es, sin escala progresiva y sin declaración adicional sobre ese ingreso: lo explica nuestra guía de impuestos al alquiler en Indonesia. La diferencia con España y Portugal no es solo el tipo, es la forma: un impuesto final y plano contra una escala progresiva sobre la renta total.

Impuesto sobre el alquiler turístico, régimen general

MERCADO	BASE IMPONIBLE	TIPO
España	Base general del IRPF, junto al resto de rentas	19–47 %, escala progresiva
Portugal	Categoría F del IRS (o B, con actividad abierta)	28 % fijo (o 35 % del bruto en categoría B)
Bali	Impuesto final sobre el alquiler bruto	10 % residente, 20 % no residente

Fuente: Agencia Tributaria, sede electrónica, Tributación del alquiler de apartamentos turísticos, consultado en septiembre de 2026; Lei n.º 35/2024, Diário da República n.º 152, 7 de agosto de 2024; Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de octubre; Código do IRS, artículo 72; PP 34/2017 e ley del impuesto sobre la renta, artículo 26, Indonesia

06 / 07

Riesgos de cada mercado

Ninguno de los tres mercados está libre de riesgo, y no es el mismo riesgo. En España y Portugal el activo sube de precio con fuerza —doce o dieciocho puntos en un año, según el mercado—, pero cada vez más ayuntamientos limitan o congelan las licencias de alquiler turístico en las zonas de más presión, y esa regla puede cambiar durante la vida de la inversión. En Bali el riesgo no está en el precio del suelo, sino en el reloj del leasehold: cada año que pasa es un año menos que pagará el siguiente comprador, y por eso el rendimiento tiene que venir del alquiler, no de la revalorización.

El otro riesgo compartido es la licencia. Los tres mercados han convertido el registro en una condición para operar, y una vivienda sin él no puede legalmente facturar por plataformas, tenga el precio que tenga.

- ✓ Comprueba si el municipio español o portugués que miras tiene el registro de alquiler turístico abierto o suspendido antes de reservar

- ✓ Pide el tipo impositivo exacto de tu caso, no una cifra genérica: en España depende de tu tramo de IRPF, en Portugal de si eliges categoría F o B
- ✓ En Bali, pide los años que le quedan al leasehold antes de mirar la rentabilidad
- ✓ No compares una rentabilidad «neta» de un blog español con nuestro modelo de Bali: pide siempre la metodología completa

Fuente: Práctica de Rise Real Bali, 2023–2026

07 / 07

Compara tu opción en España o Portugal con una villa real en Bali

Mándanos el piso o el apartamento que estás mirando en España o Portugal, con su precio y el impuesto que te corresponde. Lo ponemos junto a una villa de nuestro catálogo en Bali, con la misma metodología del modelo a 10 años, y te decimos en qué se diferencian de verdad: revalorización contra caja, escala progresiva contra impuesto final, título contra leasehold.

Qué significa para el comprador

- 01 Ni el INE ni el INE portugués publican una rentabilidad neta oficial del alquiler turístico: cualquier «10–15 % neto» de esos mercados es un cálculo privado.
- 02 El precio de la vivienda sube un 12,2 % interanual en España y un 17,8 % en Portugal (INE, T2 y T1 de 2026), mientras Bali se mueve poco porque el activo es un leasehold, no un título.
- 03 Los tres mercados han hecho obligatorio el registro para alquilar por plataformas: RD 1312/2024 en España, RNAL en Portugal, licencia NIB en Bali.
- 04 España grava el alquiler turístico en la escala general del IRPF (19–47 %); Portugal, al 28 % fijo en la categoría F; Bali, con un impuesto final del 10 % o el 20 %.

Preguntas frecuentes

¿Es verdad que en España se puede sacar un 10–15 % neto con un piso turístico?

No hay ninguna estadística oficial que lo respalde. El INE y el Ministerio de Vivienda publican precio de la vivienda, no rentabilidad del alquiler turístico. Las cifras de «10–15 % neto» que circulan vienen de agencias privadas, no de una fuente pública, y conviene pedir siempre la metodología completa antes de creerlas.

¿Cuánto ha subido el precio de la vivienda en España y Portugal en 2026?

En España, un 12,2 % interanual en el segundo trimestre según el INE, con el precio medio en un equivalente de Rp 48,0 millones por m² según el Ministerio de Vivienda. En Portugal, un 17,8 % interanual en el primer trimestre según el INE portugués, con la vivienda usada subiendo un 19,7 %.

¿Hace falta licencia para alquilar un piso turístico en España?

Sí. Desde el Real Decreto 1312/2024 (BOE, 24 de diciembre de 2024), toda vivienda de corta duración necesita un número del Registro Único de Arrendamientos antes de poder anunciarse en una plataforma como Airbnb o Booking.com.

¿Cómo tributa el alojamiento local en Portugal?

Por defecto en la categoría F del IRS, a un tipo fijo del 28 % sobre el rendimiento neto, sin necesidad de abrir actividad. Quien tiene actividad abierta puede optar por la categoría B, con un coeficiente del 35 % sobre el ingreso bruto.

¿Cómo se compara la rentabilidad de Bali con España o Portugal?

No se puede comparar cifra contra cifra, porque España y Portugal no publican una rentabilidad neta oficial. Lo que sí podemos comparar es nuestro propio modelo de Bali, un 6–10 % neto al año en una villa gestionada, con el precio y el régimen fiscal de España y Portugal, que sí son datos oficiales.

Cómo lo sabemos

Los precios y su variación en España vienen de dos estadísticas oficiales distintas: la de valor tasado del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (T2 2026, publicada el 17 de septiembre de 2026) y el Índice de Precios de Vivienda del INE (T2 2026). Los de Portugal vienen del Índice de Preços da Habitação del INE portugués (T1 2026). Convertimos los dos precios oficiales a rupias al cambio de referencia de Bank Indonesia de septiembre de 2026, el mismo que usa el selector de moneda de la web. Los datos fiscales y de registro siguen los textos legales (BOE, Diário da República) y las páginas oficiales de la Agencia Tributaria, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Turismo de Portugal, consultados en septiembre de 2026. Ni el INE ni el INE portugués publican una rentabilidad neta del alquiler turístico, y este análisis no sustituye esa falta de dato con una cifra propia: la rentabilidad de Bali es nuestro modelo publicado, con su metodología completa en el análisis enlazado, y la de Phuket es una referencia privada ya citada en nuestro comparativo de Tailandia. Los precios de Bali son medianas de nuestro catálogo de anuncios publicados en septiembre de 2026. Trata las cifras fiscales como orientación: tu caso concreto depende de tu comunidad autónoma, tu tramo de IRPF y, en Portugal, del régimen que elijas.

- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda, T2 2026, 17 de septiembre de 2026
- INE, Índice de Precios de Vivienda, T2 2026
- INE (Portugal), Índice de Preços da Habitação, T1 2026
- BOE-A-2024-26931, Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Ventanilla Única Digital de Arrendamientos
- Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de octubre (Diário da República)
- Turismo de Portugal, Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL)
- Lei n.º 35/2024, Diário da República n.º 152, 7 de agosto de 2024
- Agencia Tributaria, sede electrónica, tributación del alquiler de apartamentos turísticos
- Código do IRS, artículo 72
- Global Property Guide, rentabilidades de alquiler en Tailandia, T1 2026
- Modelo de rentabilidad y catálogo de Rise Real Bali, septiembre 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: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-espana-portugal-rentabilidad/