

INFORME · TERRENO

Precio del terreno en Bali por zonas: precio por área, leasehold y tendencia

24 de septiembre de 2026 · 10 min de lectura · Estudios de mercado

· Paso 1 de 4

Un área de terreno (100 m²) en el centro de Canggu cuesta unas diez veces más que en Tabanan. Y sobre Uluwatu, un estudio de mercado da el doble que otro. Aquí tienes los precios por área zona a zona, y dónde y por qué no coinciden las fuentes.

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

EN RESUMEN

El terreno en plena propiedad se anuncia a Rp 1.200–2.500 millones por área (100 m²) en el centro de Canggu, a Rp 500–1.500 millones en Uluwatu y a Rp 400–1.200 millones en Ubud (Magnum Estate, mayo de 2026). Arrendar un área en Canggu cuesta Rp 25–45 millones al año. Entre 2024 y 2026 los precios subieron más o menos un 15–30 %.

**Rp 1.200–
2.500 millones**

por área en plena propiedad, centro de Canggu, precios pedidos, 2026

**Rp 25–45
millones**

arrendamiento por área y año, Canggu y Pererenan

15–30 %

subida del precio del suelo en 2024–2026

81,8 %

anuncios de Bali que se venden en leasehold

EN ESTE INFORME

01

Precio por área en plena propiedad, zona a zona

02

Dentro de una misma zona, la horquilla es igual de ancha

03

Donde las cifras publicadas no cuadran

04

Cuánto cuesta el suelo en leasehold

05

La prima de la plena propiedad no es un número fijo

06

Cómo se ha movido el precio del suelo

07

Qué frena la oferta nueva

08

Qué esperar a partir de ahora

09

Por dónde seguir

10

Qué significa para el comprador

11

Preguntas frecuentes

12

Cómo lo sabemos

01 / 09

Precio por área en plena propiedad, zona a zona

En Bali el suelo se vende por áreas, y un área son 100 m², la misma unidad que en España se usa para fincas rústicas. Casi todas las cifras publicadas son precios pedidos, no ventas registradas. Tenlo presente en todo lo que sigue.

Lo más caro está en Seminyak y Umalas, a Rp 1.500–3.000 millones por área o más. Le sigue el centro de Canggu, a Rp 1.200–2.500 millones, y un estudio indonesio de Brighton sitúa Canggu y Pererenan en Rp 1.500–2.500 millones. En la península del Bukit, alrededor de Uluwatu, se piden Rp 500–1.500 millones, y el precio lo deciden sobre todo las vistas.

Hacia el interior y hacia el oeste, las cifras caen rápido. En las calles principales de Denpasar se piden Rp 500–900 millones por área, y en sus afueras, menos de Rp 400 millones. Tabanan, Seseh, Cemagi y el norte suelen quedarse por debajo de Rp 300 millones.

Terreno en plena propiedad, precio pedido por área (100 m²)

ZONA	POR ÁREA	POR M²
Seminyak, Umalas	Rp 1.500–3.000 millones o más	Rp 15–30 millones
Canggu, centro	Rp 1.200–2.500 millones	Rp 12–25 millones
Uluwatu y el Bukit	Rp 500–1.500 millones	Rp 5–15 millones
Ubud	Rp 400–1.200 millones	Rp 4–12 millones
Denpasar, calles principales	Rp 500–900 millones	Rp 5–9 millones
Tabanan, Seseh, norte	menos de Rp 300 millones	menos de Rp 3 millones

Fuente: Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, 26 de mayo y 3 de junio de 2026; Brighton, Harga Tanah 1 Are di Bali 2026, 7 de febrero de 2026. Precios pedidos, no ventas registradas.

Dentro de una misma zona, la horquilla es igual de ancha

La mediana de una zona esconde más de lo que enseña. En Ubud, el suelo del centro pide Rp 1.500–2.500 millones por área; Pejeng y Sayan, Rp 600–900 millones, y Tampaksiring y Tegallalang, Rp 250–500 millones. Hasta diez veces de diferencia dentro de la misma regencia.

En los portales se ve lo mismo calle a calle. En septiembre de 2026, las parcelas de Canggu en 99.co iban de Rp 5,25 millones a Rp 19 millones por m². Lo barato está en callejones estrechos y al borde de los arrozales; lo caro, a un paseo de la playa.

Fuente: Indo-Terra, estudio de diez años del mercado del suelo en Bali, 14 de enero de 2026; 99.co, parcelas en Canggu, septiembre de 2026

Donde las cifras publicadas no cuadran

Esta parte se la saltan casi todos los informes. Mira Uluwatu: un estudio de 2026 da Rp 5–8 millones por m² y otro, unos Rp 14 millones. En Ubud la discrepancia va al revés: Rp 4–13 millones por m² en un informe y Rp 2–4 millones en otro.

La culpa es de la muestra. Un informe cuenta parcelas de promotoras en los mejores enclaves; el otro, todas las parcelas de los portales. No hacemos la media. Para valorar una parcela concreta, compárala con entre tres y cinco cercanas con acceso y zonificación parecidos. Una tabla muy compartida la descartamos del todo: su precio por área no cuadraba con su propio precio por metro.

Dos estudios, la misma zona, precio por m²

ZONA	ESTUDIO A	ESTUDIO B
Uluwatu	Rp 5,2–8,3 millones	unos Rp 14,0 millones
Ubud	Rp 4,4–13,3 millones	Rp 2,1–4,2 millones
Canggu	Rp 9,4–14,6 millones	unos Rp 14,0 millones

Fuente: Coco Development Group, 26 de mayo de 2026; OwnPropertyAbroad, 9 de mayo de 2026; Magnum Estate, 26 de mayo de 2026; pasado a rupias al cambio que usa la web

Cuánto cuesta el suelo en leasehold

Casi todo el mercado vende años de uso, no suelo. Propertia contó en marzo de 2026 un 81,8 % de anuncios de Bali en leasehold, lo cual cuadra con la ley: un extranjero no puede tener suelo en plena propiedad (Hak Milik), así que lo que se vende es el arrendamiento.

En Canggu y Pererenan el arrendamiento del suelo cuesta Rp 25–45 millones por área y año (Brighton, febrero de 2026), y algunas parcelas de Pererenan ya piden Rp 60 millones. Cinco áreas con un leasehold de 25 años salen, por tanto, por unos Rp 3.000–5.600 millones por adelantado. Repartido a lo largo de todo el plazo, el suelo en leasehold en Canggu sale a Rp 6–11 millones por m², frente a Rp 3–5 millones en Ubud (Balitecture, 2026).

27 años	4 %	0–82 %
mediana de años de leasehold restantes en villas anunciadas	villas anunciadas con menos de 15 años de leasehold	prima de la plena propiedad sobre el leasehold, según la zona

Fuente: Propertia, análisis de 16.316 anuncios, datos de marzo de 2026; Brighton, 7 de febrero de 2026; 99.co, anuncios de septiembre de 2026; Balitecture, página de precios del suelo, 2026

05 / 09

La prima de la plena propiedad no es un número fijo

Verás calculadoras que aplican el mismo descuento a todos los leasehold. El mercado no funciona así. Propertia encontró que la prima de la plena propiedad en villas terminadas iba de cero en Nusa Dua y un 10 % en Jimbaran a un 76 % en Uluwatu, y hasta un 82 % en los pueblos de al lado.

Los años que quedan pesan en el precio más que cualquier coeficiente. La mediana de las villas en leasehold anunciadas tenía 27 años por delante; el 60 %, entre 21 y 30, y solo el 4 %, menos de 15. Por debajo de unos 20 años, el precio cae más deprisa y cuesta más revender la villa. En la guía de leasehold o plena propiedad hacemos las cuentas con un precio real.

Fuente: Propertia, datos de marzo de 2026

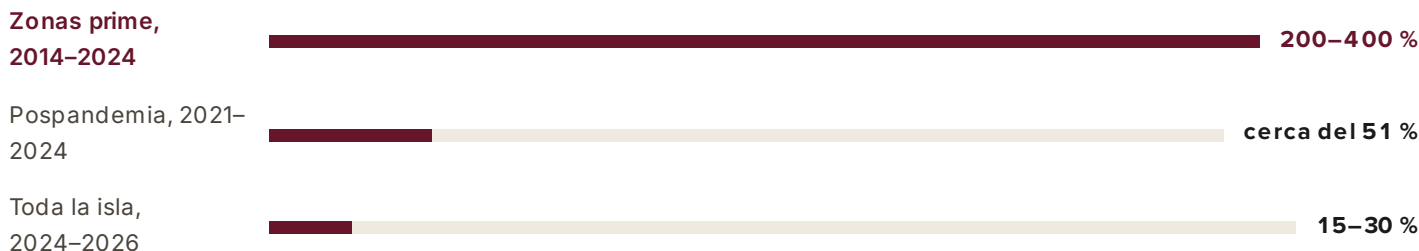
06 / 09

Cómo se ha movido el precio del suelo

En los dos últimos años el suelo de Bali ha ganado un 15–30 %, y los micromercados fuertes han sumado un 7–15 % anual a igualdad de producto (Magnum Estate, junio de 2026). Con una ventana más larga, la curva es más empinada: las zonas prime subieron un 200–400 % entre 2014 y 2024, con un salto pospandemia de cerca del 51 % en 2021–2024 (Indo-Terra).

El crecimiento se ha desplazado hacia fuera. La costa sur tocó techo por encima de Rp 2.000 millones por área, y los compradores se fueron a Ubud, Tabanan, Seseh y el Bukit. Los pueblos de las afueras de Ubud ganaron un 15–20 % al año en 2022–2025, frente a un 5–8 % en 2016–2019. En el núcleo el ritmo reciente es más suave: los precios de anuncio en Canggu en 99.co subieron cerca de un 3 % en los seis meses hasta septiembre de 2026.

Subida del precio del suelo, tres ventanas



La longitud de cada barra usa el punto medio de la horquilla. Las ventanas se solapan y vienen de estudios distintos.

Fuente: Magnum Estate, 3 de junio de 2026; Indo-Terra, 14 de enero de 2026; 99.co, septiembre de 2026

07 / 09

Qué frena la oferta nueva

Dos reglas frenan la oferta, y las dos son administrativas. La primera es una moratoria de nuevas licencias de alojamiento turístico. No es una norma numerada, sino instrucciones a las regencias. Un estudio normativo la sitúa en seis regencias, Tabanan, Jembrana, Buleleng, Bangli, Karangasem y Klungkung, con Badung, Gianyar y Denpasar fuera; otras fuentes publicadas la delimitan de otra manera. Quedan exentos los proyectos con licencia anterior y el suelo ya calificado para uso comercial, y los derechos de propiedad no se tocan.

La segunda es la zonificación. Propertia encontró un 9,3 % de los anuncios de Badung en suelo agrícola o protegido, más de una cuarta parte en Uluwatu y los pueblos de alrededor, frente al 0,6 % en Seminyak. Desde febrero de 2026, una norma provincial (Perda 4/2026) limita la conversión de arrozales productivos en villas. Así que parte de la oferta barata del Bukit es suelo en el que no se puede construir legalmente una villa para alquilar, algo parecido a comprar suelo rústico en España pensando en edificar. La guía de zonificación explica cómo comprobar una parcela.

Fuente: Bali Property Rules, resumen de la moratoria, 12 de febrero de 2026; Propertia, datos de marzo de 2026; Perda de la provincia de Bali 4/2026

08 / 09

Qué esperar a partir de ahora

Las previsiones no coinciden, y quien las hace suele tener algo que vender. Un análisis prudente de escenarios para 2027 (investlandbali) da como caso base un +3-7 % en los corredores prime y precios planos en los segmentos recalentados; +8-12 % en el escenario alto y -3-5 % en el bajo. Un estudio más optimista espera un 10-18 % anual en Canggu, Berawa, Pererenan y el corredor de Uluwatu (Magnum Estate). Ninguna fuente da un precio por área para 2027, y no vamos a inventarlo.

Una cifra para no perder de vista: el 38 % de la oferta anunciada sigue en construcción, y en apartamentos, el 68 %. Esa oferta llegará al mercado en los próximos dos años. Si compras suelo para construir, pon el presupuesto de obra al lado del precio del terreno antes de comprometerte.

Fuente: investlandbali, 1 de julio de 2025; Magnum Estate, 3 de junio de 2026

09 / 09

Por dónde seguir

Para ver en qué se traduce ese suelo, compáralo con los precios de villas terminadas, zona a zona, en cuánto cuesta una villa. En el catálogo están las villas y apartamentos revisados que vendemos. ¿Has visto una parcela o una villa que te interesa? Antes de que pagues un depósito, te comprobamos gratis la zonificación y el certificado de titularidad.

Qué significa para el comprador

- 01 Toda cifra pública es un precio pedido. Cuenta con que la operación se cierre un 5–15 % más abajo.
- 02 Compara una parcela con entre tres y cinco de su propio barrio, no con la media de la zona.
- 03 La prima de la plena propiedad va del 0 al 82 % según la zona. No hay un descuento único.
- 04 Más de una cuarta parte de las parcelas anunciadas alrededor de Uluwatu está en zonas restringidas.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta un área de terreno en Canggu?

El suelo en plena propiedad del centro de Canggu pide Rp 1.200–2.500 millones por área, es decir, por 100 m² (Magnum Estate, mayo de 2026). Arrendar un área cuesta Rp 25–45 millones al año. Las dos cifras son precios pedidos, y la operación suele cerrarse un 5–15 % más abajo.

¿Puede un extranjero comprar terreno en Bali?

No en plena propiedad (Hak Milik), que está reservada a ciudadanos indonesios. Un extranjero arrienda el suelo en leasehold, tiene un derecho de uso (Hak Pakai) si es residente o compra a través de una sociedad de capital extranjero (PT PMA). Por eso el 81,8 % de los anuncios de Bali son leasehold (Propertia, marzo de 2026).

¿Cuánto más barato es el leasehold que la plena propiedad en Bali?

Depende de la zona. En villas terminadas, la prima de la plena propiedad iba de cero en Nusa Dua y un 10 % en Jimbaran a un 76 % en Uluwatu (Propertia, marzo de 2026). No hay un coeficiente para toda la isla.

¿Sigue subiendo el precio del suelo en Bali?

El suelo subió un 15–30 % en 2024–2026, y el crecimiento se ha ido hacia Ubud, Tabanan, Seseh y el Bukit. Para 2027, los escenarios publicados van de –3–5 % a +8–12 %, con +3–7 % como caso base en los corredores prime.

¿Por qué los informes de precios del suelo de una misma zona difieren tanto?

Porque usan muestras distintas. Uno cuenta parcelas de promotoras en los mejores enclaves; otro, todas las parcelas de los portales. En Uluwatu eso da Rp 5–8 millones por m² en un estudio y unos Rp 14 millones en otro.

Cómo lo sabemos

Los precios por área salen de cinco estudios independientes publicados entre febrero y junio de 2026, dos de ellos indonesios que dan el precio por área directamente. Las cifras en otras monedas se pasaron a rupias al cambio que usa toda la web. Cuando los estudios discrepan, los mostramos uno junto a otro sin hacer la media; una tabla con incoherencias internas quedó fuera. La cuota de leasehold, la prima de la plena propiedad, los años restantes y los datos de zonificación son del estudio de anuncios de Propertia de marzo de 2026. Las horquillas calle a calle y el cambio a seis meses vienen de anuncios de 99.co consultados en septiembre de 2026. La moratoria sigue un estudio normativo de febrero de 2026, y las fuentes publicadas no coinciden en su alcance. Las previsiones son escenarios de partes interesadas y se presentan como tales.

- Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, 26 de mayo y 3 de junio de 2026
- Brighton, Harga Tanah 1 Are di Bali 2026, 7 de febrero de 2026
- Indo-Terra, estudio de diez años del mercado del suelo en Bali, 14 de enero de 2026
- Propertia, análisis de 16.316 anuncios en Bali, datos de marzo de 2026
- 99.co Indonesia, parcelas en Canggu, septiembre de 2026
- Coco Development Group, 26 de mayo de 2026; OwnPropertyAbroad, 9 de mayo de 2026
- Balitecture, precios del suelo en Bali, 2026
- Bali Property Rules, resumen de la moratoria, 12 de febrero de 2026
- investlandbali, escenarios de mercado, 1 de julio de 2025

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.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

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-land-prices/